

Wonen met visie

Woonvisie gemeente Best 2017



Foto: Michiel Wasmus Photography

Datum: 6 maart 2017
Versie: Definitief

IN16-04989



Pagina 1 van 64

Bedankt

Deze woonvisie is tot stand gekomen in samenspraak met diverse partijen en op verschillende manieren. Zo zijn er bijeenkomsten geweest met externe en interne partijen die direct of indirect zijn betrokken bij de volkshuisvesting binnen de gemeente. Partijen als woningcorporaties, investeerders, architecten, ontwikkelaars etc. Maar ook 'Best duurzaam' en de seniorenraad. Op basis van stellingen is overleg gevoerd met deze partijen. De input is gebruikt voor de visie. Het concept is nu klaar maar nog zeker niet af.

Bewoners worden uitgedaagd om te reageren op het concept. Zo wordt een inloopavond georganiseerd samen met verschillende partijen waar gediscussieerd kan worden, reacties en vragen gesteld kunnen worden. Het concept ligt gedurende diverse weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijze. Ook is er een raadsavond met de mogelijkheid tot deelname aan de discussie. Verder worden een twintigtal willekeurige inwoners via e-mail/brief benaderd om hun mening te geven over de thema's uit de woonvisie. De conceptversie wordt besproken met de bestuurders van de corporaties en hun huurdersvertegenwoordiging. Uiteindelijk wordt de woonvisie in de raadsvergadering vastgesteld, met de mogelijkheid voor iedereen tot inspreken. Langs deze weg bedank ik alvast iedereen die zijn of haar bijdrage heeft geleverd.

Marc van Schuppen
(Wethouder)

Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk wordt de noodzaak van een nieuwe woonvisie uiteengezet. Het daarop volgende hoofdstuk beschrijft de context waarmee rekening wordt gehouden. In hoofdstuk drie worden de maatschappelijke en demografische ontwikkelingen geduid. Vervolgens worden in vijf hoofdstukken de volgende vijf thema's uitgediept: Best - positie in de regio; Wonen - de mens centraal; wonen op maat voor specifieke doelgroepen; de basis op orde – betaalbaarheid en beschikbaarheid en zorgen voor de toekomst. Per thema wordt dan aangegeven: wat zien we, waar zetten we op in, dat doen we door en samen met. In het laatste hoofdstuk worden de keuzes opgesomd en staan de stappen beschreven die volgen nadat de woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad.

In het oranje kader rechts op elke pagina is doorlopend de samenvatting te lezen.

Inhoud

1. Een nieuwe woonvisie	5
2. Het grote geheel	6
2.1 Programmabegroting 2016	6
2.2 Regionale samenwerking	7
2.3 De woningmarkt	8
2.4 De woningwet	9
2.5 Relatie met Beleidsnota Wonen en Zorg	10
2.6 Relatie met Duurzaamheid	10
3. Welke ontwikkelingen zijn van belang	11
3.1 Demografische ontwikkelingen	12
3.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt	16
3.3 Maatschappelijke ontwikkelingen	23
3.4 Duurzaamheid	25
3.5 Vervolg	25
4. Best – positie in de regio	26
4.1 We zien dat...	26
4.2 Dus we zetten in op...	27
4.3 Dat doen we door...	28
4.4 Samen met...	29
5. Wonen – de mens centraal	30
5.1 We zien dat...	30
5.2 Dus we zetten in op...	31
5.3 Dat doen we door...	32
5.4 Samen met...	34
6. Wonen op maat voor specifieke doelgroepen	35
6.1 We zien dat...	35
6.2 Dus we zetten in op...	36
6.3 Dat doen we door...	37
6.4 Samen met...	38

7. De basis op orde: betaalbaarheid en beschikbaarheid	40
7.1 We zien dat...	40
7.2 Dus we zetten in op...	41
7.3 Dat doen we door...	43
7.4 Samen met...	44
8. Zorgen voor / om de toekomst	45
8.1 We zien dat...	45
8.2 Dus we zetten in op...	46
8.3 Dat doen we door...	47
8.4 Samen met...	48
9. En dan verder	49
9.1 De keuzes	49
9.2 De volgende stappen	50
Bijlage 1 huurprijsterminologie	52
Bijlage 2 Inkomenstabel 2017	53
Bijlage 3 Begrippenlijst	54
Bijlage 4 Bronvermelding	65

1 Een nieuwe woonvisie

De vorige woonvisie is in 2008 gemaakt. Sinds die tijd is er veel veranderd op de woningmarkt. De economische crisis had zijn invloed, maar zeker ook de nieuwe woningwet die de (financiële) mogelijkheden voor corporaties aan banden legt. En niet te vergeten de grote toename van het aantal statushouders¹.

Voorop staat dat wonen geen geïsoleerd onderwerp is, maar een die betrekking heeft op alle aspecten van het leven en de leefomgeving. Daarnaast concurreert de woonfunctie met andere vormen van ruimtegebruik: bedrijvigheid, groen, water, recreatie, cultuur. Terwijl binnen het woondomein nieuwbouw, transformatie van bestaand vastgoed, inbreidingslocaties en verbetering van de bestaande woningvoorraad nauw met elkaar samenhangen.

Wonen heeft ook veel raakvlakken met leefbaarheid, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, zorg en welzijn.

Visies en beleid zoals de beide structuurvisies², de nota groene mantel met rode knopen, wonen en zorg³, duurzaamheidsbeleid, woningaantallen⁴, regionale woningbouwafspraken in het Stedelijk Gebied Eindhoven, woningbouw in Aarle en dergelijke worden meegenomen. Al deze onderwerpen komen terug in deze woonvisie.

Best maakt onderdeel uit van een grotere woning- en economische markt, dus mag de relatie met de regio niet ontbreken. Bij de keuzes die gemaakt worden in projectontwikkeling en aanpalende beleidsvelden biedt de woonvisie houvast.

De visie is een doorkijk naar het wonen in Best over een jaar of vijf of zes en de stip op de horizon. Deze visie is tegelijk een belangrijke bouwsteen voor de omgevingsvisie. De ontwikkelingen in de woningmarkt zijn echter zo onvoorspelbaar gebleken dat dit om beleid vraagt dat meegroeit, zonder direct een koerswijziging van 180 graden te maken. De woonvisie is daarom richtinggevend en kan aangescherpt worden op het moment dat dit nodig is, bijvoorbeeld als de herijking van de regionale woningbouwprogrammering is vastgesteld en wordt uitgevoerd.

De activiteiten die ondernomen moeten worden om de visie te realiseren, worden in 2017 in een uitvoeringsprogramma beschreven en afgestemd op de prestatieafspraken. Het uitvoeringsprogramma wordt in principe tweejaarlijks bijgesteld, terwijl de woonvisie een wat robuuster karakter heeft, zonder dat het een blauwdruk wordt.

Het onderdeel wonen en zorg is vastgelegd in de Beleidsnota Wonen en Zorg. Deze onlangs vastgestelde nota werkt dit thema breed uit. Deze Beleidsnota zien we als integraal onderdeel van deze woonvisie.

¹ Statushouders: een vluchteling met een tijdelijke verblijfsvergunning op grond van een asielaanvraag

² Structuurvisie gehele gemeente en het buitengebied, bron: www.gemeentebest.nl via bestuur & organisatie – beleid en regelgeving – structuurvisie

³ Sterrendossier wonen en zorg, bron: www.gemeentebest.nl via bestuur & organisatie – beleid en regelgeving – beleid in Best – maatschappelijke zorg en welzijn

⁴ Woningaantallen: 1600 woningen in de periode 2013-2022

Een nieuwe woonvisie!

Door de economische crisis van de laatste jaren, de vele veranderingen in de maatschappij en nieuwe wet- en regelgeving, heeft de gemeente Best besloten een nieuwe woonvisie te maken.

Deze woonvisie vervangt de woonvisie 2008.

De woonvisie maakt een aantal keuzes op het vlak van de volkshuisvesting voor de komende jaren. Het is een strategisch document, maar daarom nog geen statisch document. Bij grote veranderingen op de woningmarkt wordt de visie bijgesteld.

De woonvisie vormt samen met de Beleidsnota Wonen en Zorg de basis.

2 De Context

De woonvisie komt tot stand in de context van een groter geheel. Allerlei ontwikkelingen in de gemeente, de regio, het land en mondiaal hebben invloed op de keuzes die gemaakt worden. Wonen is namelijk meer dan een functie of een vorm. Het is een manier van (samen)leven. Privé en publiek gaan een nieuwe verhouding aan, zeker nu wonen steeds meer verweven raakt met (thuis)werken en zorgen. Bovendien woon je niet alleen in een huis, maar ook in een straat, een wijk, een gemeente, een regio, een land, een cultuur en een sociaal stelsel.

2.1 Huidige doelstellingen

In de programmabegroting 2017 van Best staat als speerpunt:

Prettig wonen

De inwoners in Best zijn van alle gemakken voorzien. Dorps wonen, maar wel met alle voorzieningen die voor het dagelijks leven noodzakelijk zijn.⁵ Wijken zijn schoon en veilig. De komende jaren worden er nieuwe woningen gebouwd. Ook voor starters, ouderen en in het sociaal segment. Zo kan de inwoner zolang als mogelijk zelfstandig blijven wonen.

In het kort gaat het bij wonen om het volgende:

- Regionaal bouwperspectief
 - Best bouwt in overeenstemming met de demografische ontwikkelingen en de marktvrage en stemt af met de regio.
- Woningcorporaties
 - De maatschappelijke rol van de corporaties wordt erkend. De gemeente maakt samen met hen afspraken over hun rol bij beheren, herstructureren en (door)ontwikkelen van bestaande en nieuwe wijken.
- Woningbouw
 - Het streven is een evenwichtige verdeling van huur en koop, met als uitgangspunt handhaving van de huidige situatie (huidige situatie: 21% sociale huurwoningen en 17% sociale koopwoningen). Er wordt speciale aandacht gevraagd voor wonen en zorg (zie hierover beleidsnota wonen en zorg), woningen voor drie generaties, levensloopbestendigheid van de voorraad, flexibiliteit in soort woningen, betaalbaarheid voor lage inkomens en woningen voor de midden-huurgroep.

⁵ Suburbaan: aan de rand van de stad / perifeer gelegen

De context

De programmabegroting 2017 van gemeente Best vraagt aandacht voor:

- Regionaal bouwperspectief
- De rol van woningcorporaties
- Een evenwichtige verdeling tussen huur en koop, met een streven van handhaving van de huidige situatie: 38% sociale woningbouw
- Uitbreiding woningbestand met gemiddeld 160 woningen per jaar in de komende 10 jaar
- Starters
- Stimuleren CPO projecten
- Het maken van afspraken met woningcorporaties over betaalbare woningen voor sociaal zwakkeren

- Maar ook de uitbreiding van het woningbestand met 1600 woningen in de periode 2013-2022 (raadsbesluit d.d. 18 maart 2013 'scenario's grondexploitatie en bouwprogrammering') dan wel uitvoering geven aan een nieuw raadsbesluit over te realiseren woningaantallen de komende 10 jaar (de afstemming loopt op het moment van het schrijven van deze visie).
- Starters
 - Deze doelgroep wordt bediend door haar maximaal gebruik te laten maken van de doelstellingen van de starterslening, het stimuleren van CPO trajecten en door met corporaties afspraken te maken over betaalbaarheid met speciaal aandacht voor de sociaal minder draagkrachtigen.

2.2 Regionale samenwerking

Best hecht aan haar eigen identiteit en is zich terdege bewust van haar positie in de regio. In de Structuurvisie Best 2030⁶ wordt dit als volgt verwoord:

“Best is een dorp met vele gezichten en bestaat uit aaneengesloten bebouwing en een aantal buurtschappen. Aan de ene kant maakt Best deel uit van het industriële, hightech hart van Zuidoost Brabant, aan de andere kant ligt het midden in een prachtige landelijke omgeving met uitgestrekte bossen, weilanden, heidegebieden met vennen en een rijk agrarisch verleden. Deze ligging maakt Best een uniek dorp. Dit is ook het belangrijkste onderdeel van de visie; Best wil ook in de toekomst een dorp blijven en is meer dan een buitenwijk van Eindhoven. Het warme en hartelijke van Best wordt gewaardeerd. Best is een dorp waar mensen elkaar kennen en groeten. Dat gevoel wil Best vasthouden”.

Best stelt zich actief op in de regio. Dit vanuit de overtuiging dat een aantal opgaves beter, efficiënter en effectiever op een grotere schaal opgelost kan en moet worden. De uitdaging bestaat uit het behoud van de balans tussen de belangen van lokale gemeenschappen en de belangen van de regio als geheel. Het gaat in beide gevallen om belangen die voor een goed woon-, werk- en leefklimaat van onze inwoners en bedrijven essentieel zijn. Het dagelijks leven van de Bestenaar houdt immers niet op bij de gemeentegrens.

Op het vlak van wonen werkt Best samen op twee regionale niveaus, het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en Metropoolregio Eindhoven (MRE).

In het SGE gaan de voornaamste afspraken over het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma. Hierbinnen is ruimte voor lokale inkleuring. Daarnaast is er op SGE-niveau een samenwerking tussen gemeenten en corporaties met betrekking tot het inzichtelijk maken van beschikbare woningen en de urgentie voor specifieke doelgroepen.

⁶ Bron: www.gemeentebest.nl via bestuur & organisatie – beleid en regelgeving – structuurvisie.

Regionale samenwerking

De gemeente is zich ervan bewust dat een sterke regio Best veel te bieden heeft. Op het vlak van 'wonen' werkt Best samen in Stedelijk Gebied Eindhoven en in de Metropoolregio Eindhoven. De balans moet behouden blijven tussen de belangen van de lokale gemeenschap en de belangen van de regio als totaal.

Vanuit de MRE is door de Werkplaats Wonen (triplex helix partijen in de woningmarkt, dus met ondernemers en onderwijsinstellingen) in het voorjaar van 2016 een advies neergelegd over hoe gezamenlijk op de regionale woningmarkt te opereren; *Breken met grenzen: wonen in een complete regio*.⁷ De vervolgstappen met onder andere het verstevigen van de Regionale Agenda Wonen en het verder ontwikkelen van de woningmarktonderzoeken zijn in voorbereiding.

Samen met alle betrokken partijen kiest Best per onderwerp afstemming op het juiste niveau (lokaal, SGE, MRE).

2.3 De woningmarkt

De recessie ligt achter ons, maar crisis en bezuinigingen laten sporen na in het leefklimaat. Door vergrijzing verandert de samenstelling van de beroepsbevolking en door automatisering en robotisering neemt de vraag naar laaggeschoolde arbeid af.

Het Nederlands woonstelsel is het resultaat van ruim een eeuw wetgeving. Wie geen woning kan of wil kopen schrijft zich in voor een huurwoning en wacht tot er een huis beschikbaar is. Dit is jaren goed gegaan. Echter het Kennis- en netwerkorganisatie Platform 31 constateert dat de woningmarkt op veel plaatsen letterlijk en figuurlijk 'zo vast als een huis' zit. In deze visie geven we richting om de woningmarkt in beweging te krijgen op zowel nieuwbouw als binnen de bestaande woningvoorraad.

De vraag naar woningen in Nederland is groot: tot 2040 is naar schatting een miljoen extra woningen nodig. Vanwege de goede ligging van Best (snelwegen, vliegveld en spoor zijn dichtbij en uiteraard de economische groeipotentie van de regio) is de inschatting gerechtvaardigd dat de groei ook in Best zal doorzetten. CBS voorziet voor de regio Eindhoven zelfs de grootste groei in Best namelijk 11,9%.

Tegelijk staat er veel vastgoed leeg zoals: winkels, bedrijven, kantoren en voorzieningen. In het SGE loopt op dit moment een flinke discussie over de locaties waar we moeten bouwen. Hier is een spanningsveld zichtbaar tussen gemeenten die zowel in de bestaande stad (inbreidingslocaties) als in de nieuwbouwlocaties kwaliteit willen, en ontwikkelaars die projecten prefereren met weinig complexiteit en beperkte risico's.

In Best is de vraag of uitbreiding moet plaatsvinden aan de rand van het dorp of dat juist ingezet moet worden op inbreiding (voorlopig) beantwoord met het, in de afgelopen jaren, fors schrappen van ontwikkellocaties. Overeind zijn gebleven Steegsche Velden, Dijkstraten en Aarle. Over de toekomst van deze laatste uitbreiding wordt op het moment van het schrijven van deze nota volop gesproken. Uitgangspunt voor de gemeente is dat de wijk wordt gerealiseerd.

⁷ www.metropoolregioeindhoven.nl via thema's – wonen – advies.

De woningmarkt

De economische crisis heeft geleid tot stagnatie op de woningmarkt en tot een veranderende kijk op het wonen door burgers en professionals.

Met deze visie wordt getracht beweging in de woningmarkt te krijgen voor zowel nieuwbouw als binnen de bestaande voorraad.

In Best groeit de vraag naar woningen het grootst in de regio.

De grootste opgave voor de toekomst is niet bouwen maar transformeren, renoveren en het ontwikkelen van nieuwe concepten die de schaarse beschikbare ruimte slim gebruiken. Transformeren is ook het levensloopbestendig maken van bestaande woonruimte, zoals verwoord in de Beleidsnota Wonen en Zorg.

Om het wonen voor lage inkomensgroepen betaalbaar te houden/maken is herziening van de trend van een steeds hogere huurprijs gewenst. Flexibele toewijzing en tijdelijke woonvormen kunnen hier mogelijk een oplossing bieden.

2.4 Woningwet

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht geworden. De woningwet geeft onder andere kaders waarbinnen een corporatie vastgoed mag ontwikkelen en diensten kan aanbieden. De gemeenten hebben weer een prominente rol in de volkshuisvesting. De gemeente benoemt in haar woonbeleid thema's waarop de woningcorporatie volgens haar moet presteren. De woningcorporatie biedt binnen die kaders een voorstel aan. Dit voorstel vormt de basis van het gesprek over prestatieafspraken tussen de gemeente, de woningcorporatie en de huurdersvertegenwoordiging (lokale driehoek). Dat leidt tot prestatieafspraken waaraan de drie partijen elkaar houden.

Voortvloeiend uit de nieuwe woningwet is aanvullende wet- en regelgeving ontstaan, waarmee eisen worden opgelegd aan de sociale huursector. Dit betreft onder andere:

- Ander woningwaarderingstelsel: de Wet Waardering Onroerende Zaken wordt meegeteld in de puntenwaardering.
- Passend toewijzen: sociale huurwoningen worden toegewezen aan huurders met een inkomen dat past binnen de inkomensgrenzen van de huursubsidie.
- Inkomens gerelateerde huurverhoging: hogere inkomens krijgen een hogere huurverhoging dan lagere inkomens.
- De mogelijkheid om huurcontracten voor bepaalde tijden in te zetten, waarna bij inkomensstijging het huurcontract kan worden ontbonden.

Transformeren, renoveren en herontwikkelen van nieuwe concepten is de toekomstige grootste opgave.

De trend dat huren steeds hoger worden dient voor de lage inkomensgroep doorbroken te worden.

Woningwet

De woningwet 2015 geeft gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging een duidelijke rol binnen de volkshuisvesting. De gemeente is sturend en kan met actueel woonbeleid thema's benoemen waarop de woningcorporaties moeten presteren. De drie partijen moeten daarna gezamenlijk tot prestatieafspraken komen. Passend toewijzen en inkomensafhankelijke huurverhoging zijn andere regelingen waarmee de corporatiesector moet werken.

2.5 Relatie met Beleidsnota Wonen en Zorg

De Beleidsnota Wonen en Zorg maakt integraal onderdeel uit van deze woonvisie. De uitgangspunten en activiteiten passen in de visie zoals hier wordt omschreven. We hebben ernaar gestreefd om dubbelingen en tegenstrijdigheden te voorkomen. De uit deze nota voortvloeiende activiteiten worden integraal overgenomen in het nog op te stellen uitvoeringsprogramma.

2.6 Relatie met Duurzaamheid

In het [Beleidsplan energie- en materiaaltransitie 2012-2015](#) (PDF, 707.1 kB) is de ambitie vastgelegd dat Best in 2030 energieneutraal en afvalloos is.

Deze doelstelling is zeer ambitieus en kan alleen bereikt worden als alle maatschappelijke partners de ambitie omarmen en hun schouders er onder zetten. De gemeente wil hierbij ook het goede voorbeeld geven. Daarnaast ziet zij haar rol vooral in het faciliteren, enthousiasmeren en partijen met elkaar in verbinding brengen. Een belangrijke partner waarmee wij uitvoerig samenwerken is de energiecoöperatie Best Duurzaam.

In het [Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2015-2016](#) (PDF, 2.1 MB) staan de acties die voortvloeien uit het beleidsplan. Het doel van dit uitvoeringsprogramma is om duidelijk zichtbaar te maken waar we als gemeenschap staan op de route naar een energieneutraal en afvalloos Best. Ook staan daarin de maatregelen die we de komende periode gaan uitvoeren om op koers te blijven.

Relatie Wonen en Zorg

Het thema Wonen en Zorg is in een beleidsnota vastgelegd die integraal onderdeel uitmaakt van deze visie.

Relatie met duurzaamheid

Het thema Duurzaamheid is in een beleidsnota vastgelegd die integraal onderdeel uitmaakt van deze visie.

3 Welke ontwikkelingen zijn van belang

De gemeente Best is ten opzichte van de regio een relatief jonge gemeente. Dit houdt in dat de gemiddelde leeftijd van de inwoners van de gemeente lager ligt dan die van omliggende gemeentes⁸. De gemeente Best wil dit graag behouden.

De huidige jongeren hebben andere woonwensen dan voorgaande generaties. Zij besteden hun geld liever aan (verre) reizen en hun sociaal leven, dan aan een woning. Dit heeft grote invloed op de ontwikkelingen van de woningmarkt. Denk hierbij aan wens naar kleinere woningen, minder grote percelen, voorzieningen hoeven niet op de hoek van de straat aanwezig te zijn etc.. Ondanks dat veel jongeren zich vestigen in Best, wonen ook andere leeftijdscategorieën / doelgroepen in Best. Het gaat hierbij om onder andere ouderen, gezinnen etc.. Bij de uitvoering van de visie moet er rekening mee worden gehouden dat iedere categorie / doelgroep vraagt om andere voorzieningen in de omgeving. Dit vraagt om flexibiliteit, bijvoorbeeld in de vormgeving van wijken.

Ook een goede doorstroom dient gestimuleerd te worden. Wanneer mensen kiezen om in een woning te blijven wonen die niet meer passend is, kan de doorstroom worden belemmerd. Dit betekent dat bepaalde doelgroepen in woningen wonen die bestemd zijn voor een andere doelgroep. Daarom is het van belang om bepaalde wijken/woningen aantrekkelijk te maken, waardoor de doelgroepen gaan wonen in een omgeving die voldoet aan hun wensen. Zolang de omgeving aantrekkelijk is voor bepaalde doelgroepen zal de markt zichzelf regelen. Dit betekent dat inwoners gaan huren of kopen wat bij hun levensstandaard en wensen past.

Zoals hierboven is omschreven moet bij het opstellen van de uitvoeringsprogramma van de woonvisie per wijk onderzocht worden waar behoefte aan is en bij welke doelgroep de wijk het beste aansluit. Daarbij kan ingespeeld worden op de wensen van de doelgroepen door extra voorzieningen te realiseren of aan te passen. Hoe invulling aan de nog op te stellen uitvoeringsprogramma's wordt gegeven is opgenomen in de volgende hoofdstukken.

In onderstaand hoofdstuk worden de vele ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt geschetst. Dit aan de hand van onderzoekcijfers uit verschillende bronnen. Het gaat hierbij om:

- Demografische ontwikkelingen
- Ontwikkelingen op de woningmarkt
- Maatschappelijke ontwikkelingen
- Ontwikkelingen op het terrein van duurzaamheid

⁸ www.waarstaatjegemeente.nl

Jongeren hebben andere woonwensen

Stimuleren van doorstroming

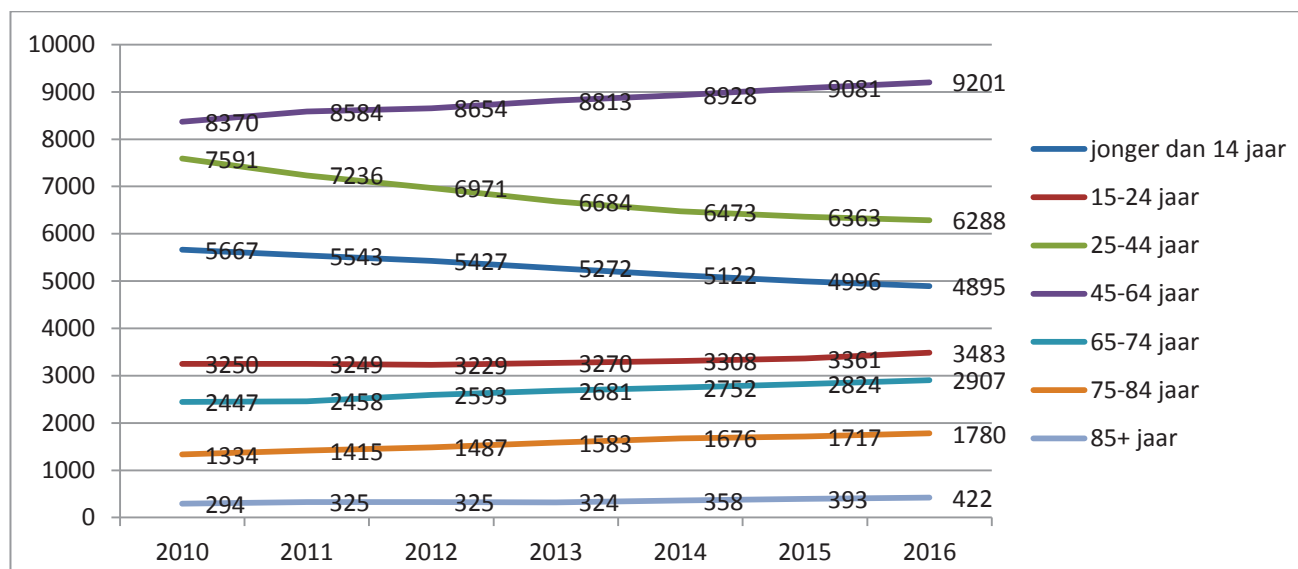
In beeld brengen van woonbehoeften

3.1 Demografische ontwikkelingen

Naast dat iedere doelgroep of categorie andere woonwensen heeft, vraagt ook iedere categorie om andere voorzieningen in zijn of haar leefomgeving. Daarom is het van belang dat zowel de ontwikkeling van de leeftijden, huishoudensamenstellingen en wonen en zorg duidelijk in beeld worden gebracht. Hieronder zijn de ontwikkelingen geschetst.

Leeftijdsonwikkeling⁹

Best wijkt af van de lokale/landelijke trend in prognose van de leeftijdsontwikkeling met een toename van het aandeel 55-plussers en een afname van het aandeel in de leeftijdscategorieën 0 – 14 jaar en 30 – 54 jaar.



Figuur 3.1.1: inwoners ontwikkeling per leeftijd 2010 – 2016 gemeente Best, bron: CBS-bevolkingsstatistiek

⁹ Bron: 'De bevolking- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014).

Ontwikkelingen

De demografische ontwikkelingen leiden tot de volgende prognose tot 2030:

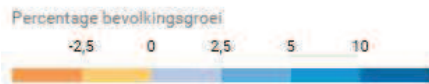
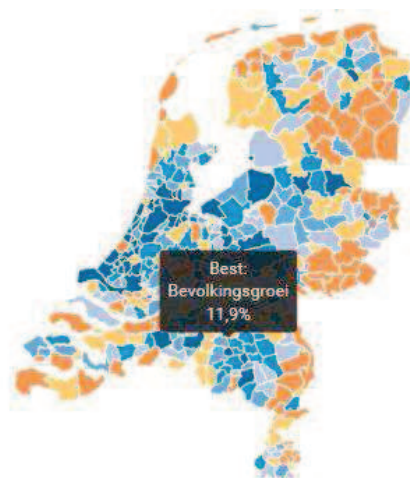
- Een toename van 75-plussers van 7,7% (2016) naar 12,6% van de bevolking
- Het aandeel 65 – 74 -jarigen stijgt van 10,3% (2016) naar 14,3%
- Het aandeel 30 – 54 -jarigen daalt van 34,7% naar 28,4%

Leeftijd	2016		2030		verschil
0 – 14	16,8%	4.855	14,6%	4.335	-520
15 – 29	16,5%	4.765	14,6%	4.330	-435
30 – 54	34,7%	9.990	28,4%	8.400	-1590
55 – 64	14,0%	4.040	15,5%	4.600	+560
65 – 74	10,3%	2.965	14,3%	4.225	+1.260
75+	7,7%	2.210	12,6%	3.730	+1.520
totaal	100%	28.825	100%	29.620	+795
<i>55+</i>	<i>32,0%</i>	<i>9.215</i>	<i>42,4%</i>	<i>12.555</i>	<i>+3.340</i>
<i>65+</i>	<i>18,0%</i>	<i>5.175</i>	<i>26,9%</i>	<i>7.955</i>	<i>+2.780</i>

Tabel 3.1.1: prognose bevolking gemeente Best 2016 – 2030, bron: prognose Provincie Noord-Brabant 2014

In 2016 was het percentage 75-plussers in Best 7,7%. De prognose laat zien dat dit percentage toeneemt tot 12,6% in 2030. Zie tabel 3.1.1 prognose bevolking gemeente Best 2016-2030. In figuur 3.1.2 en 3.1.3 zijn de bevolkingsgroei tussen 2015 en 2030 en de percentages 65+ in 2030 afgebeeld ten opzichte van Nederland.

Het aandeel 30-54 jarigen neemt in Best tussen 2016 en 2030 af van 34,7% naar 28,4%.



Figuur 3.1.2: Bevolkingsgroei Best 2015-2030
Bron: CBS.nl gemaakt met localfocus



Figuur 3.1.3: Percentage 65+ Best 2030
Bron: CBS.nl gemaakt met localfocus

Huishoudensontwikkeling¹⁰

Het totaal aantal huishoudens neemt tot 2030 licht toe. De gemiddelde huishoudensgrootte daalt van 2,37 personen per huishouden op 1 januari 2016 naar 2,15 personen in 2030. Zie tabel 3.1.2 prognose huishoudenssamenstelling gemeente Best 2016-2030. In figuur 3.1.4 is de huishoudensgroei gemeente Best opgenomen.

Van grote invloed op de woningmarkt is de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Die worden gevormd door ouderen wiens partner is weggevallen, door jongeren die langer alleenstaand blijven voordat ze een gezin vormen en door samenwonenden die uit elkaar gaan. De prognose laat zien dat het aandeel eenpersoonshuishoudens stijgt met ruim 1400 huishoudens tot 2030. Het aandeel huishoudens met kinderen daalt, met ruim 200 huishoudens tot 2030.

Type	2016	2030	verschil
Eenpersoonshuishoudens	3.385	4.805	+1.420
Samenwonenden	7.815	7.840	+20
- Zonder kind(eren)	3.895	4.150	+255
- Met kind(eren)	3.920	3.685	-235
Eenouderhuishoudens	860	995	+135
Overige huishoudens*	45	50	+5
Totaal aantal huishoudens	12.105	13.685	+1.580
Totale bevolking	28.825	29.610	+785
Gemiddelde huishoudensgrootte**	2,37	2,15	-0,22

*Tot de 'overige huishoudens' behoren personen die geen partnerrelatie of ouder-kindrelatie hebben, maar die wel een gezamenlijk huishouden voeren. Voorbeelden hiervan zijn studenten die samen een huishouden vormen of twee broers of zussen die samen in een huis wonen.

**De gemiddelde huishoudensgrootte is bepaald door de (vooruit berekende) gemeentelijke bevolkingsomvang excl. De bevolking in instellingen en tehuizen, te relateren aan het totaal aantal (in deze tabel opgenomen particuliere) huishoudens.

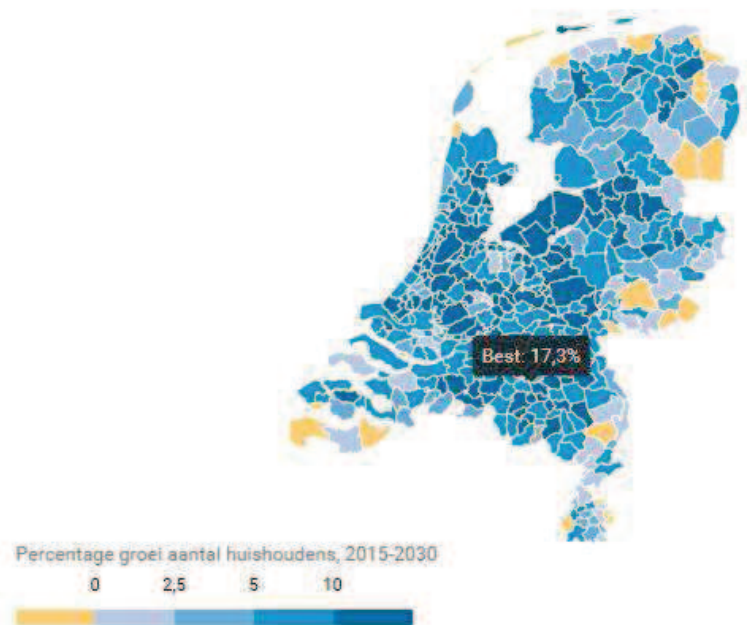
Tabel 3.1.2: prognose huishoudenssamenstelling gemeente Best 2016 – 2030, bron: Prognose Provincie Noord-Brabant 2014

Huishoudensontwikkelingen

Veranderingen op het demografische vlak hebben ook gevolgen voor de huishoudenssamenstelling tussen nu en 2030. De prognose is dat:

- het aandeel eenpersoonshuishoudens stijgt met ruim 1400.
- het aandeel samenwonenden met kinderen afneemt met ruim 200.

¹⁰ Een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften. Bron: www.cbs.nl



Figuur 3.1.4: Huishoudensgroei Best 2015-2030, bron: CBS.nl gemaakt met localfocus

Wonen en zorg

Een belangrijk uitgangspunt voor Best is om er voor te zorgen dat inwoners langer zelfstandig in hun vertrouwde woonomgeving blijven wonen.

In de Beleidsnota Wonen en Zorg is dit vastgelegd¹¹. Het doel van het beleid Wonen en Zorg, is dat alle inwoners met een (toekomstige) beperking, zowel nu als in 2040, zo lang als mogelijk zelfstandig en geschikt kunnen wonen in Best. Hierbij wordt volstaan met een verwijzing naar deze beleidsnota.

In het uitvoeringsprogramma van de woonvisie worden de uitvoeringsactiviteiten van de beleidsnota Wonen en Zorg geïntegreerd.

¹¹ www.gemeentebest.nl via bestuur & organisatie – beleid en regelgeving – beleid in Best – maatschappelijk zorg en welzijn.

Wonen en zorg

De vraag naar woningen voor mensen met een zorgvraag neemt de komende jaren toe.

Volgens ABF Research zal in 2025 in nagenoeg alle gemeenten – zonder ingrijpen – een tekort ontstaan aan woningen voor mensen met een zware mobiliteitsbeperking.

Conclusies

- De komende jaren neemt het aantal ouderen en het aantal eenpersoonshuishoudens toe. Deze eenpersoonshuishoudens bestaan voor een groot deel uit ouderen.
- De gemiddelde leeftijd neemt nog steeds toe en hoe ouder men wordt hoe groter de kans dat meer en langer zorg aan huis nodig is.
- De vraag of bestaande woningen hiervoor voldoende aanpasbaar zijn moet onderbouwd beantwoord worden. Dit geldt ook voor de vraag of het noodzakelijk is dat woningtypen aan de voorraad worden toegevoegd, die geschikt zijn voor alleenstaanden en bewoners met zorgvraag.

3.2 ontwikkelingen op de woningmarkt

De ontwikkeling op de woningmarkt wordt veroorzaakt door onder andere veranderingen in woonwensen en behoefte. Zo geven starters liever hun geld uit aan reizen en het sociale leven dan aan een woning. Terwijl ouderen of gezinnen zich meer richten op de leefomgeving en de voorzieningen in en rond een wijk. Hierop moet worden ingespeeld. Rekening moet gehouden worden met mogelijke flexibiliteit van de wijk. Hierdoor kan snel ingespeeld worden op de veranderende wensen en behoeften op de woningmarkt. Dit wordt vormgegeven in de uitvoeringsprogramma's van de woonvisie.

Betaalbaarheid

Woningstichting 'thuis heeft in 2013 opdracht gegeven voor een onderzoek naar de betaalbaarheid van wonen. Hieruit blijkt dat de primaire doelgroep¹² in de huursector, de eenoudergezinnen en de alleenstaanden, de hoogste woonquote¹³ heeft namelijk 43%. Dit zijn de gezinnen die moeten rondkomen van één inkomen. De gemiddelde woonquote in de huursector is 37%. De toename van de woonquote komt niet alleen voort uit de hogere huurprijzen. Deze zijn namelijk inflatievolgend. De toename van de inkomens van alleenstaanden blijft echter achter. Dit zorgt voor een stijging van de woonquote.

In de koopsector hebben eenoudergezinnen de hoogste woonquote: 41%. De groep ouderen boven 74 jaar (alleenstaand) wonend in een koopwoning heeft de laagste woonquote, namelijk 16%. Dit hangt onder meer samen met het feit dat veel van de huidige ouderen hun hypotheek (grotendeels) hebben afgelost.

Landelijk onderzoek in 2013 door Rigo¹⁴ toont aan dat de woonquote het hoogste is bij de laagste inkomensgroepen.

¹² Primaire doelgroep is afgebakend op basis van de huurtoeslaggrens

¹³ Woonquote is het percentage van het inkomen aan woonlasten: huur/aflossing en rente, energie, water, heffingen en belastingen

¹⁴ Bron: RIGO Research en Advies: woon- werk- en leefomgeving www.rigo.nl

Conclusies

- De gemiddelde huishoudensgrootte neemt af.
- Toename aantal eenpersoonshuishoudens, waaronder veel ouderen.
- Vraag naar kleine en goedkope woningen zal toenemen.
- Woningen zullen aanpasbaar moeten zijn voor zorg aan huis.

Betaalbaarheid

Eenoudergezinnen en alleenstaanden in zowel de huur- als koop sector hebben de hoogste woonquote, namelijk 43%. De gemiddelde woonquote in de huursector is 37%.

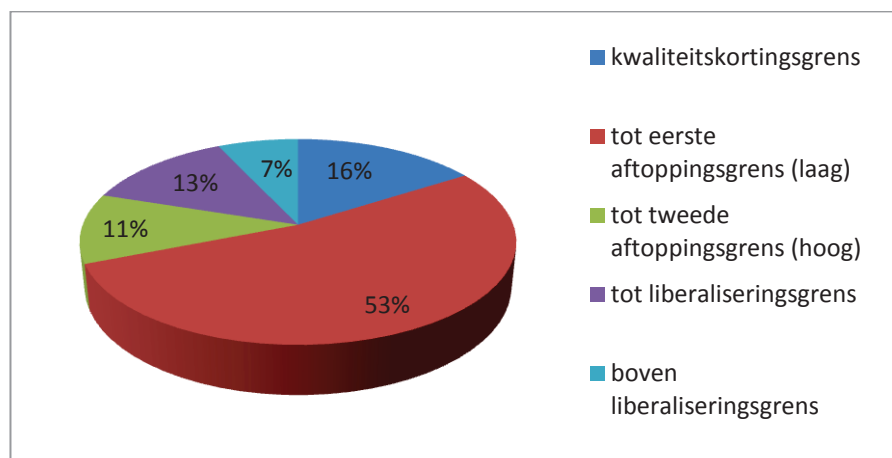
Van het woningbezit van corporaties heeft 80% een huur onder de tweede aftoppingsgrens. Dit is de grens waarbij drie-of-meerpersoonshuishoudens nog in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Het Woon onderzoek¹⁵ uit 2016 laat zien dat in de huursector onder de liberaliseringsgrens de woonquote de laatste jaren stijgt.

Een vijfde deel (21% huur woningen) van de woningvoorraad is in het bezit van corporaties. Door het passend toewijzen wordt een groot deel van de sociale huurwoningen uitgesloten voor woningzoekenden met een laag inkomen. 47% van de één- en tweepersoonshuishoudens komen in aanmerking voor woningen uit de sociale voorraad (alles boven de eerste aftoppingsgrens). Boven de tweede aftoppingsgrens is dit nog maar slechts 36%.

Van deze voorraad heeft 80% een huur onder de tweede aftoppingsgrens. Dit is de grens waarbij drie- of meerpersoonshuishoudens nog in aanmerking komen voor huurtoeslag. In figuur 3.2.1 verdeling van huurprijzen sociale sector peildatum 2012 in Best, weergegeven in het donkerblauwe, rode en groene vlakken.

6% van de voorraad heeft een huur boven de liberaliseringsgrens. Boven deze grens komen huishoudens niet in aanmerking voor huurtoeslag. In **bijlage 1 huurprijsterminologie** staat een actueel overzicht van die huurprijsgrenzen. Deze worden jaarlijks door de minister vastgesteld.



Figuur 3.2.1 Verdeling van huurprijzen sociale sector, peildatum 2012, bron: cijfers voor wonen en bouwen 2013, Ministerie van binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

In Best valt ongeveer 38% de woningvoorraad in de categorie sociale sector, koop en huur. Dit zijn woningen met een huur onder liberaliseringsgrens (€ 710,68) en een koopprijs lager dan € 195.000,- (of € 200.000,- bij energiezuinige

¹⁵ Driejaarlijks onderzoek door het CBS naar woonsituatie en -wensen van Nederlandse bevolking, bron: Ministerie binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties

woningen). Tevens heeft 40% van de huishoudens een inkomen waarmee ze in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Zie figuur 7.1.1 doelgroepen van beleid wonen in een huurwoning.

Van de huishoudens binnen deze inkomenscategorie, woont ongeveer 37% in een sociale huurwoning. 11% heeft een woning gehuurd in de particuliere sector. De overige 52% woont in een koopwoning waarvan 24% in een sociale koopwoning.

Beschikbaarheid

Woningzoekenden die op de sociale huurmarkt zijn aangewezen en die weinig of geen inschrijftijd hebben, hebben een moeilijke positie op de huidige woningenmarkt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om starters, arbeidsmigranten, jongeren vanuit de jeugdzorg, pas afgestudeerden, maar ook mensen die gaan scheiden en niet in aanmerking komen voor urgentie. In Best is de gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een sociale huurwoning 10 jaar. Zie tabel 3.2.2 ontwikkeling van de inschrijfduur van geslaagde woningzoekenden in Best naar verschillende woningtypes. In de regel worden vaker duurdere huurwoningen opgezegd, waardoor de beschikbaarheid nog lager is. Urgent woningzoekenden hebben over het algemeen een inkomen onder de eerste aftoppingsgrens waardoor de druk op het betaalbare segment nog groter wordt.

Rigo heeft in mei 2016 een rapport¹⁶ uitgebracht met de resultaten van het onderzoek naar wachttijden in de sociale huursector. De gemiddelde inschrijfduur neemt volgens Rigo toe doordat veel mensen hun inschrijfduur opsparen om later een populairdere woning te kunnen krijgen. Woningzoekenden kunnen eerder een woning krijgen wanneer ze genoeg nemen met een bescheiden woning.

Plaatsnaam	Type	2012	2013	2014	2015	2016 (alleen aanbod)	2016 (alle modellen)
Best	Appartement met lift	6,3	7,5	5,7	5,5	8,9	8,9
	Appartement zonder lift	5,8	5,5	5,4	7,0	7,4	6,2
	Grondgebonden	9,5	8,7	5,9	9,4	10,7	10,7
	Seniorenwoningen	9,8	8,0	6,5	9,7	13,8	12,0
Totaal Best		7,6	6,9	5,9	8,3	10,1	9,2

Tabel: 3.2.2 Ontwikkeling van de inschrijfduren van geslaagde woningzoekenden in Best naar verschillende woningtypes, van woningcorporatie 'thuis, bron: Woningcorporatie 'thuis.

¹⁶ Bron: Wachten, zoeken en vinden. Hoe lang duurt het zoeken naar een sociale huurwoning, Rigo, mei 2016

Beschikbaarheid

38% van de totale woningvoorraad in Best is sociale voorraad, zowel huur als koop. Van alle huishoudens heeft 39% een inkomen waarmee ze in aanmerking komt voor woning in de sociale sector.

Woningbouwprogrammering

De dynamiek op de woningmarkt hangt samen met veel factoren, zoals het financieel-economisch perspectief van potentieel woningzoekenden, het veranderde wensenpatroon, de demografische ontwikkelingen, de ingrijpende veranderingen in wet- en regelgeving. Voor een deel laten deze ontwikkelingen zich moeilijk voorspellen. Tegelijkertijd zorgen deze ontwikkelingen ook voor een andere markt vraag.

In de prognoses van de provincie worden de ontwikkelingen zoveel mogelijk verwerkt. De afspraken over de woningbouwprogrammering, die op het moment van dit schrijven worden gemaakt tussen de provincie en het Stedelijk Gebied, staan in het licht van de veranderende vraag. Meer flexibiliteit in kwaliteit, in prijs en in aantallen is noodzakelijk. Er moet ook ruimte zijn om in bestaande woningvoorraad tegemoet te komen aan de herstructurerings- en transformatieopgaven. Eind 2016 / begin 2017 wordt een nieuwe woningbouwprogrammering verwacht die meer ingaat op kwaliteit dan op kwantiteit.

Woonwensen¹⁷

Er is een reële vraag naar middeldure¹⁸ koop en huur, blijkt uit het Woningmarktonderzoek Zuidoost Brabant 2014. Hieruit blijkt dat de vraag naar middeldure woningen (zowel huur als koop) het grootste is. Ook is eruit op te maken dat de subregio's weinig van elkaar verschillen. In dit onderzoek zijn de woonwensen verwerkt van mensen die hebben aangegeven serieuze plannen te hebben om binnen vijf jaar te verhuizen. Zij die een koopwoning zoeken, zoeken die in 30% van de gevallen in het middeldure segment. Ruimt 25% van de mensen die naar een huurwoning willen verhuizen, willen een woning in het middeldure segment. Zie figuur 3.2.2. huidige situatie eigendom en prijs.

¹⁷ Bron: Gemeentelijke rapportage woonbehoefte onderzoek Zuidoost Brabant, januari 2014

¹⁸ Koop tussen € 195.000,- en € 337.000,- en huur tussen kwaliteitskortingsgrens en liberalisatiegrens

Woningbouwprogrammering

De provincie werkt aan een nieuwe prognose die leidt tot een nieuwe woningbouwprogrammering voor de regio.

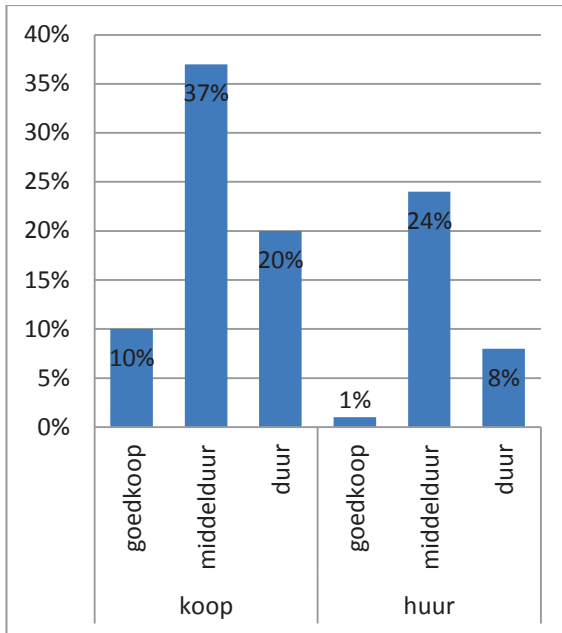
De woningbouwprogrammering zal flexibel zijn.

In Best is de gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een sociale huurwoning 10 jaar.

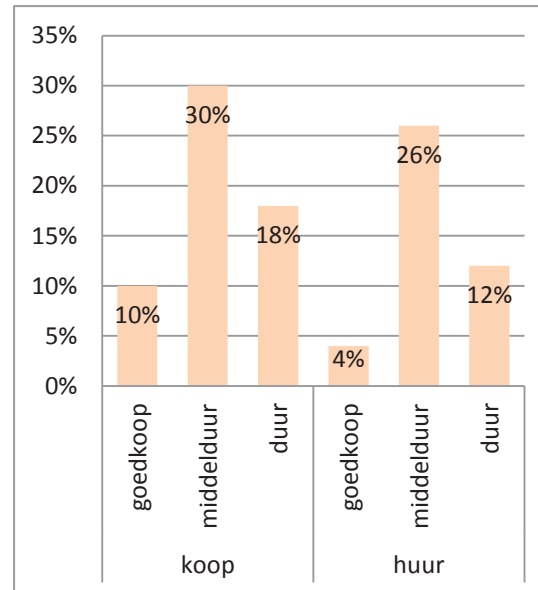
Woonwensen naar prijs

Er is meer vraag naar huurwoningen in alle prijssegmenten dan er aanbod is, zie figuur 3.2.2. Er is ook een reële vraag naar huurwoningen in de vrije sector, in de figuur 'duur' genoemd. Een groep woningzoekenden komt namelijk én niet in aanmerking voor een hypotheek én niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Gezien de grote groep urgent woningzoekenden en de hoge woonquote voor huishoudens met één (laag) inkomen, is het noodzakelijk de sociale voorraad minstens op peil (38%) te houden en aan te passen op de vraag.



Figuur 3.2.2 Huidige situatie naar eigendom en prijs



Figuur 3.2.3 Woonwensen naar eigendom en prijs

Er is een groep woningzoekenden die gezien de hoogte van het inkomen (> € 35.739,-) niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, maar ook geen hypotheek kan krijgen vanwege het ontbreken van een vaste baan in loondienst. Dit zijn de mensen die aangewezen zijn op huurwoningen in de vrije sector. Deze vraag is in Best ongeveer 12%, in de voorraad is 8% van deze 'dure huur' aanwezig. Zie figuur 3.2.2 en 3.2.3 huidige situatie en woonwensen naar eigendom en prijs'. De vraag naar huurwoningen in alle prijssegmenten (42%) is groter dan het aanbod huurwoningen (33%) in Best.

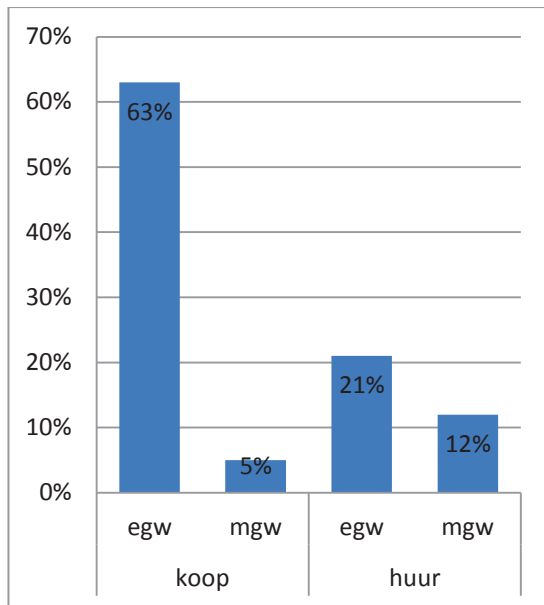
De vraag naar een meergezinswoning in de huursector is beduidend groter dan het aanbod dat Best heeft. Zie figuur 3.2.4 en 3.2.5 huidige situatie en woonwensen naar eigendom en type. Deze woonwens zal deels ingegeven zijn doordat ouderen gelijkvloers willen gaan wonen. Het is voorstelbaar dat de wens dan ook uit kan gaan naar een grondgebonden eenlaagse seniorenwoningen (bungalow, patiowoning). Maar ook van dit type is het aanbod niet groot. Om het goede aanbod te bouwen, is verdieping van dit onderzoek nodig.

Woonwensen naar type

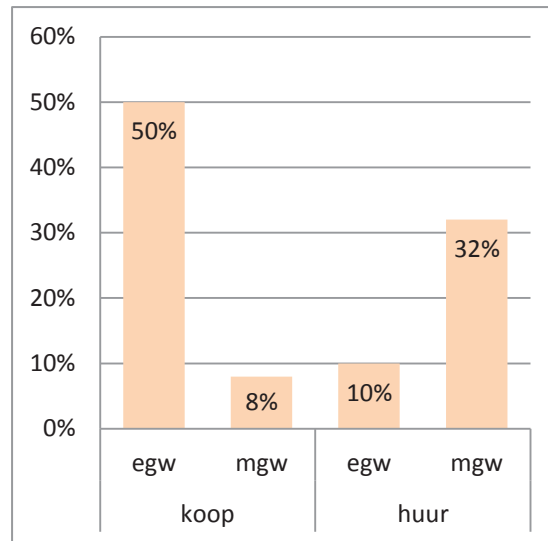
Het aanbod wat betreft woningtype sluit niet aan op de vraag.

Er is een grote vraag naar meergezinswoningen in de huursector. Dit hangt hoogstwaarschijnlijk samen met het feit dat veel ouderen en anderen die zorg nodig hebben gelijkvloers willen gaan wonen.

Wat betreft woonmilieu gaat de voorkeur van woningzoekenden uit naar een suburbaan woonmilieu.



Figuur 3.2.4 huidige situatie naar eigendom en type



Figuur 3.2.5 woonwensen naar eigendom en type

De wensen van woningzoekenden gaan ook uit naar een suburbaan woonmilieu¹⁹. Daarnaast wil iedereen, ongeacht het type woonmilieu dat men wenst, dat de buurt veilig is en een thuisgevoel geeft. In [bijlage 2 inkomenstabel 2016](#) is het model passend toewijzen van woningen opgenomen.

Kenniswerkers, arbeidsmigranten en statushouders

In de regio Eindhoven en dus ook in Best zijn grote internationale bedrijven, met relatief veel internationale werknemers. Tussen 2007 en 2012 is in de Metropoolregio Eindhoven een verdrievoudiging van het aantal kenniswerkers²⁰ geconstateerd, van 1.000 naar 3.000. De verwachting was dat deze stijging doorzet, maar recentere cijfers zijn niet beschikbaar.

Een andere groep internationale werknemers zijn de arbeidsmigranten. Dit is de groep die een lager inkomen heeft dan €38.000,-. Kenmerkend is dat zij voor enkele maanden in Nederland werken en dan weer enkele maanden terug gaan naar het land van herkomst. Arbeidsmigranten zijn hoofdzakelijk afkomstig uit Midden- en Oost-Europa landen en worden ook wel moelanders genoemd. Van deze groep woont het merendeel in een huurwoning.

¹⁹ Suburbaan: wonen dicht bij de stadsrand

²⁰ Hoogopgeleiden met een inkomen boven € 38.000,- (<30 jaar) dan wel boven € 52.000,- (>30 jaar)

Door grote toename van het aantal vluchtelingen dat moet worden gehuisvest in de AZC's is de druk op het toewijzen van woningen aan statushouders nog groter geworden. Zodra zij regulier gehuisvest kunnen worden, komen er opvangplaatsen in de AZC's vrij. Hiervoor heeft de gemeente samen met de woningcorporaties een plan van aanpak ontwikkeld. De scope van dit plan is voor de jaren 2016 (inclusief inlopen achterstand 2015) en 2017, met een doorkijk naar 2018, gericht op ongeveer 250 statushouders. Echter de ontwikkelingen in de wereld laten zien dat ook de jaren daarna de druk om statushouders te huisvesten aanwezig blijft.

Bestaande voorraad in relatie tot nieuwbouw

De nieuwbouw heeft altijd de meeste aandacht getrokken. Echter de bestaande voorraad van nu zal ook in 2030 voor zo'n 90% geschikt moeten zijn voor de woningbehoefte van dat moment inclusief aandacht voor de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid. Inmiddels verschuift de aandacht meer van nieuwbouw in uitleggebieden naar beheer en ontwikkeling van de bestaande voorraad. Dit als gevolg van een kleinere toename van de bevolking en het aantal huishoudens, de veranderingen in de huishoudsamenstelling én het beschikbaar komen van allerlei soorten vastgoed in bestaand stedelijk gebied dat om hergebruik of herontwikkeling vraagt. Ook vanuit duurzaamheid is het belangrijk om meer op herontwikkeling dan op nieuwe uitleglocaties in te zetten.

In de wetenschap dat factoren als individualisering, vergrijzing, krimp, betaalbaarheid, duurzaamheid etc. een belangrijke invloed kunnen hebben op de woningbehoefte is het belangrijk in breed regionaal overleg te bezien hoe de bestaande voorraad 'toekomstbestendig' gemaakt kan worden.

Conclusies

- De woonquote blijkt het hoogst onder de huishoudens die met één inkomen rond moeten komen. Het aandeel alleenstaanden (waaronder statushouders) en eenoudergezinnen neemt de komende jaren toe en daarmee dus het aantal huishoudens met een zeer hoge woonquote.
- De omvang van de sociale voorraad in de koop- en huursector (38%) strookt met het aandeel huishoudens (40%) dat ervoor in aanmerking komt.
- In Best is 28% van de woningvoorraad een dure woning en de vraag ernaar is ongeveer 30%.
- De totale vraag naar huurwoningen in alle prijssegmenten (42%) is groter dan de voorraad (33%) in Best.
- Een knelpunt zit in het aanbod van de verschillende woningtypen, dat komt niet tegemoet aan de vraag. Er is een grote vraag naar gelijkvloerse woningen en meergezinswoningen.
- Gezien deze ontwikkelingen is het noodzakelijk om
 - De sociale woningvoorraad minimaal op het huidige peil te houden,
 - Woningtypen toe te voegen die beter voldoen aan de vraag,
 - Met innovatieve projecten een breder, flexibel aanbod te creëren.

Conclusies

De behoefte aan huurwoningen blijft groot. In het goedkope segment voor mensen die zorg aan huis nodig hebben, laagste inkomensgroep met een hoge woonquote en statushouders. In de vrije sector voor mensen die noch in sociale huur noch op de koopmarkt niet in hun woningbehoefte kunnen voorzien.

Er ligt nog een opgave om per doelgroep het juiste type woning beschikbaar te hebben.

- Aandacht voor het 'toekomstbestendige' maken van de bestaande voorraad is belangrijk

3.3 Maatschappelijke ontwikkelingen

Mensen worden steeds meer gestimuleerd om zelf hun zorg en welzijn te organiseren, dus meer beroep te doen op burens, familie en vrienden. Het aantal bedden in verzorgings- en verpleeghuizen neemt af waardoor ouderen, mensen met een beperking en zij de psychosociale hulp nodig hebben steeds langer zelfstandig blijven wonen. Niet alle woningen zijn geschikt om aan te passen voor zorg op maat. Het kan dus voorkomen dat een zorgbehoevende een andere zelfstandige woning moet betrekken die beter past bij – of aan te passen is aan – de persoonlijke zorgbehoefte. Professionals zien nu al dat ouderen die noodgedwongen moeten verhuizen geen geschikte woning vinden.

Daarnaast constateren zij dat er geen geschikt aanbod is voor jongeren die 18 jaar worden en vanuit de jeugdzorg zelfstandig moeten gaan wonen.

Mensen met psychosociale problemen moeten ook steeds langer zelfstandig in de wijk blijven wonen, wat een druk legt op de leefbaarheid in wijken. Dit zijn ook vaak mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Volgens Aedes²¹ zag driekwart van de woningcorporaties in 2015 een toename van overlast veroorzaakt door verwarde huurders. Verward gedrag zorgt voor schrijnende situaties voor de huurders zelf, zoals vereenzaming en vervreemding, maar het leidt soms ook tot overlast in de woonomgeving (en daarmee gepaard gaande kosten), zoals geweld tegen burens, geluidsoverlast, nachtelijk overlast door paniekaanvallen of psychosen, brandstichting of andere schade aan de woning. Woningcorporaties in Best geven aan deze trend ook hier te zien.

De beleidsnota 'Wonen en Zorg' die onlangs is vastgesteld gaat op deze materie dieper in. De hierin opgenomen acties worden integraal meegenomen in het uitvoeringsprogramma van deze visie.

Inwonersinitiatieven

Vanuit de samenleving komen steeds meer innovatieve initiatieven die bijdragen aan het karakter van een wijk en aan een levendige, sociaal veilige woonomgeving. Voorbeelden zijn collectieve initiatieven met betrekking tot duurzaamheid, plaatsen van fitnessstoestellen in de openbare ruimte, herstel van de Mariakapel, AED in de buurt, realiseren van een hondenspeelveld etc.

Vaak staat wet- en regelgeving (een snelle realisatie van) deze initiatieven in de weg. Met het buurtbudget worden deze initiatieven mogelijk gemaakt, en ook door de besluitvorming minder strikt toe te passen.

²¹ Aedes: vereniging van woningcorporaties, zie www.aedes.nl.

Maatschappelijke ontwikkelingen

Burgers worden steeds meer gestimuleerd om buiten instanties hun zorg te regelen. Er komt meer vraag naar woningen die geschikt zijn om zorg aan huis te leveren.

Ook mensen met psychosociale problematiek blijven langer zelfstandig wonen. Dit legt een druk op de leefbaarheid in de wijken. Woningcorporaties zien de overlast van verwarde bewoners toenemen.

Inwonersinitiatieven

In de notitie inwoners- en overheidsparticipatie 2016-2018 'Samen op ons Best' is verwoord hoe aan deze veranderende rol voor de inwoners, gemeente en partners vorm wordt gegeven.

Best wil inwoners de ruimte geven om vanuit hun eigen kracht zelf tot initiatieven en oplossingen te komen, daarbij indien noodzakelijk en gevraagd bijspringen en bureaucratie, regeltjes en papierwerk zoveel mogelijk verminderen.

In de notitie inwoners- en overheidsparticipatie 2016-2018 'Samen op ons Best'²² is verwoord hoe aan deze veranderende rol voor de inwoners, gemeente en partners vorm wordt gegeven.

Invloed van inwoners

Voorheen richtte de woonvisie zich op een overzichtelijk aantal partners. Door de forse veranderingsopgaven van nu is opereren in een speelveld van vele particuliere eigenaren en gebruikers noodzakelijk. Er zijn nu veel meer partijen die invloed willen hebben op hun woning, woonomgeving en dorp.

De verschuiving van het bouwen vóór naar het bouwen dóór inwoners wordt omarmd door de gemeente. Meer ruimte voor aanpassing of bouw van de woning draagt bij aan een beter functionerende woningmarkt, een divers aanbod, een betere prijs kwaliteitverhouding en een grotere betrokkenheid bij buurt en burens.

Stimuleren van collectief particulier opdrachtgeverschap en mede-opdrachtgeverschap met de uitgifte van kavels en de verkoop van eigen vastgoed wordt gestimuleerd door de gemeente.

Goed wonen draait ook om een aantrekkelijke woonomgeving: de leefbaarheid. Elke wijk en buurt heeft zijn eigen karakter. De buurt is een soort jas die past in een bepaalde levensfase, maar ook te groot of te klein kan worden, kan verslijten of uit de mode kan raken. Elke buurt moet een basiskwaliteit hebben: schoon, heel en veilig. De gemeente investeert in een prettige leefomgeving door ruimtelijke ingrepen en het vergroten van kansen, sociale stijging en veiligheid. Dit wordt samen met inwonersinitiatieven en wijkpartners zoals de corporaties gedaan.

Een gebiedsgerichte en integrale aanpak heeft hierbij de voorkeur.

Invloed van inwoners

Ze zijn zich de laatste jaren minder verantwoordelijk gaan voelen voor hun wijk en ook de deelname aan vrijwilligerswerk neemt af.

Tegelijk is er een trend gaande dat burgers gezamenlijk initiatieven nemen op het vlak van wonen. Voorbeelden daarvan zijn CPO projecten en een groep kennissen / vrienden die een oud pand koopt en dat verbouwt tot een soort van groepswooning om (later) de zorg met elkaar te delen.

²² www.gemeentebest.nl, via bestuur & organisatie – beleid en regelgeving – algemeen bestuur.

Conclusies

- Er komt veel op de wijken af: relatief grote aantallen statushouders, ouderen, gehandicapten, psychosociaal zwakkere bewoners die zelfstandig blijven wonen die een plek in de buurt gaan vinden
- Het ontbreekt nu al aan voldoende geschikte woningen voor mensen die moeten verhuizen omdat ze zorg aan huis nodig hebben
- Er is een afname in inzet voor vrijwilligerswerk en het verantwoordelijkheidsgevoel voor de wijk, terwijl de participatiesamenleving juist uitgaat van vrijwillige inzet van mensen voor hun medemens. Deze ontwikkeling kan negatieve gevolgen hebben voor de wijken. Aandacht van professionals voor de wijken blijft van belang

3.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt in het 'Beleidsplan energie- en materiaaltransitie vertaald in een evenwichtig gebruik van grondstoffen, energie en ruimte, zodanig dat huidige en toekomstige generaties hier op een gelijkwaardig kwaliteitsniveau kunnen leven. Zie voor verder informatie <https://www.gemeentebest.nl/duurzaamheid>

3.5 Vervolg

Zoals hierboven zijn er veel factoren waar rekening mee moet worden gehouden. Deze factoren dienen bij het opstellen van de uitvoeringsprogramma's per wijk/gebied goed onderzocht te worden. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met de behoefte van de gewenste doelgroepen per wijk. Zodra je een wijk aantrekkelijk maakt voor bepaalde doelgroepen zal dit de doorstroom bevorderen. Hierdoor creëer je weer mogelijkheden voor andere doelgroepen om zich in Best te vestigen of te blijven wonen. Dit alles kan betekenen dat er extra voorzieningen per wijk/gebied gerealiseerd of aangepast moet worden. Hoe hieraan in de nog op te stellen uitvoeringsprogramma's wordt gegeven is opgenomen in de volgende hoofdstukken.

Conclusies

Professionele instanties zullen aandacht moeten blijven geven aan de wijken, ook al gaat het goed. De balans mag niet de verkeerde kant opslaan, want er komt veel af op de wijken. Denk aan huisvesting urgente (waaronder statushouders), zorgbehoevenden die zelfstandig blijven wonen en burgerinitiatieven. Dit vraagt krachtige wijken om alles te kunnen dragen.

4 Best - positie in de regio

De ontwikkelingen in Best kunnen niet los worden gezien van de positie binnen – en de relatie met de regio.

De Metropoolregio Eindhoven kent een gevarieerde verstedelijkingsstructuur. De regio is verdeeld in vier subregio's waaronder het Stedelijk Gebied waartoe Best behoort.

De sterke economische regio heeft sterke woonmilieus nodig. Door de combinatie van centrumstedelijke, dorpse en landelijke kwaliteiten kan de Metropoolregio dit bieden.



Figuur 4.1.1 Kaart Metropool Regio Eindhoven (stedelijk gebied), bron: Metropool Regio Eindhoven, De woonconsument in een veranderde woningmarkt in Zuidoost-Brabant: conclusies uit het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2014.

De regio

De Metropoolregio Eindhoven kent twee schaalniveaus. Het samenwerkingsverband van 21 gemeenten in de Metropoolregio en de samenwerking in elke subregio. De regio is verdeeld in vier subregio's:

- Het Stedelijk Gebied
- De A2 gemeenten
- De Peel
- De Kempen

4.1 We zien dat...

Regiogemeenten complementair zijn

De gemeenten in de regio zijn aanvullend op elkaar en onderscheidend van elkaar. Zo kunnen zij een compleet woningmarktaanbod bieden in de levenscyclus van inwoners. Het kwalitatief onderscheidend vermogen van de woningvoorraad dient verbeterd te worden.

De stad Eindhoven heeft mede door de aanwezigheid van hogescholen en een universiteit een aantrekkende werking op (hoogopgeleide) jongeren vanuit de hele regio, maar ook uit de rest van het land. Als deze jongeren een gezin starten of zich anderszins willen settelen, dan vinden ze vaak een plek in de randgemeenten zoals Best. De ligging van Best grenzend aan Eindhoven en dicht tegen snelwegen en spoor maakt de overstap minder groot. Tegelijk stijgt het suburbaan wonen in populariteit. Best kan voor de volgende woonstap zorgen doordat ze namelijk ruimte biedt (grenzend aan het nationaal landschap Het Groene Woud) en luxere kavels.

Best onderscheidt zich van andere regiogemeenten doordat ze beschikt over een dorps woonmilieu met de daarbij behorende uitloop naar het landelijk gebied. Anderzijds biedt ze een stedelijk woonmilieu met een hoog voorzieningenniveau. Best heeft binnen de gemeentegrenzen twee zwembaden, meerdere winkelcentra met een diversiteit aan winkels, een bioscoop, gevarieerd onderwijsaanbod (zowel basis- als voortgezet onderwijs), goede sportvoorzieningen (waaronder een bovenlokale professionele turnhal plus atletiekbaan), etc. Bijzonder is dat Best qua bereikbaarheid gunstig is gelegen ten opzichte van de A2, A50 en de A58, Eindhoven Airport en daarnaast beschikt over een (ondergronds) treinstation.

De explosieve groei van de bevolking in de afgelopen decennia in de regio is ten einde. De huishoudenstoename stijgt licht tot 2030, zie tabel 3.1.2 op pagina 15. De Provincie en het Stedelijk Gebied werken op dit moment aan een woningbouwprogrammering die aansluit bij deze ontwikkeling, maar die zeker ook een kwalitatieve component in zich heeft en ruimte biedt voor maatwerk per gemeente.

4.2 Dus we zetten in op...

Kwalitatieve toevoegingen

De nieuwe ruimtelijke koers van Best biedt de mogelijkheid voor kwalitatieve toevoeging in bestaand gebied door herstructurering of transformatie, maar laat ook ruimte voor verdunning en toevoegen van groen of parkeren. Groeien in

Complementair

De gemeenten in de regio zijn aanvullend op – en onderscheidend van – elkaar. Zo bieden zij een compleet woningmarktaanbod in de levenscyclus van burger. Best onderscheidt zich van andere gemeenten door de 'best of both worlds': het dorpse woonmilieu en hoogstedelijke voorzieningen.

Kwalitatieve toevoegingen

Kwalitatief dienen de woningen in de verschillende gemeenten zich meer te gaan onderscheiden.

inwonersaantal is geen doel op zich. Beide kwaliteiten van Best (het stedelijk voorzieningenniveau en de dorpsse woonwijken) kunnen nog versterkt worden.

De gemeente wil toekomstbestendig zijn en zet daarom in op duurzaamheid in de breedste zin van het woord. Naast de energiezuinige woningvoorraad geldt dit ook voor biodiversiteit in groene wijken. De gemeente wil klimaatbestendig zijn om de schommelingen in het klimaat (steeds meer korte hevige regenbuien en dagen met tropische temperaturen) goed op te kunnen vangen.

Best is aantrekkelijk voor de kenniswerkers die voor langere tijd (de gemiddelde woontijd is 8 jaar) in Nederland wonen, want zij komen meestal met hun gezin. Veel van deze mensen zijn gewend te reizen, dus de (geringe) afstand tot de hoog stedelijke voorzieningen in Eindhoven is geen probleem. Best ontwikkelt geen specifiek beleid op het vlak van wonen voor deze groep; die vindt zelf haar weg wel.

4.3 Dat doen we door...

Woningbouwprogrammering

In de komende 10 jaar gaat de gemeente het woningbestand uitbreiden met 1.600 woningen. Deze uitbreiding vindt vooral plaats in Steegsche velden, Dijkstraten, Aarle en door particuliere initiatieven (vaak inbreidingslocaties).

Uitleglocatie Aarle is de grootste ontwikkeling. Op het moment van het schrijven liggen er plannen om daar vanaf 2017 ongeveer 1.000 woningen²³ te bouwen. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de ruimte die de nieuwe woningbouwprogrammering wellicht biedt om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen in bestaande wijken. Hier kan de voorraad aangepast worden aan de maatschappelijke en demografische ontwikkelingen en kan op sommige locaties verdunning met behoud van stedenbouwkundige kwaliteit worden toegevoegd.

Binnen het Stedelijke Gebied Eindhoven wordt volop gesproken over de noodzakelijke woningaantallen. In het slechtste geval kan dit betekenen dat het plan Aarle niet doorgaat met alle financiële en juridische consequenties van dien.

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven de grootste opgave voor de toekomst niet het bouwen maar transformeren, renoveren en het ontwikkelen van nieuwe concepten, die de schaarse beschikbare ruimte slim gebruiken. Om hieraan inhoud te geven gaan we een inbreidingsvisie opstellen.

²³ www.gemeentebest.nl, via bestuur & organisatie – beleid en regelgeving – bouwen, wonen en grondzaken.

Woningbouwprogramma: Best of both worlds

Best zet in op het doorontwikkelen van beide woonmilieus. Het dorpsse karakter van Best wordt versterkt door Steegsche Velden en Aarle, met de bouw van een dorps woonmilieu. In de bestaande woonwijken worden kwalitatieve toevoegingen (woningen, groen of voorzieningen) gedaan die tegemoet komen aan de vraag en die passen bij het karakter van de wijk.

Een inbreidingsvisie is nodig om richting te geven aan de discussie over transformeren etc.

Aanvullend zijn

Bij het ontwikkelen van woonmilieus wordt ook duidelijk gekeken naar wat aanvullend is op de bestaande milieus in de omliggende gemeenten. Als Best dezelfde woonmilieus gaat ontwikkelen als Eindhoven en vice versa heeft dat geen toegevoegde waarde. Sterker nog, voor de woningzoekende maakt het dan niet uit of zij in Eindhoven of in Best gaan wonen. Best voegt met Steegsche Velden en Aarle dorpsmilieu toe aan de westrand.

Het zijn wijken met een duidelijke dorps uitstraling en een uitloop naar het landelijk gebied. Kenmerkend in de stedenbouwkundige opzet is de laagbouw, korte straatjes, een diversiteit aan woningtypen en enkele voorzieningen.

Wat voor wonen geldt, geldt ook voor het voorzieningenaanbod: dit is aanvullend op voorzieningen in de rest van de regio. De voorzieningen die Best ontwikkelt, moeten passen binnen het schaalniveau van Best. Deze zijn daarom gericht op de doelgroepen die Best aantrekkelijk vinden, zoals de gezinnen met kinderen, ouderen die rustig willen wonen en alleenstaanden zonder stedelijke leefstijl.

Samenwerken

Best participeert actief in de Werkplaats Wonen en Werkplaats Werken van de Metropoolregio, waar initiatieven in de regio worden afgestemd.

Het advies van de Metropoolregio ('Breken met grenzen') krijgt een vervolg door onder meer een woningmarktonderzoek. Best heeft hierin een actieve rol door mede te bepalen wat er uitgevraagd wordt. Dit kan een nadere verdieping worden op wat in deze woonvisie al is aangestipt. Daarna kunnen nog beter onderbouwde keuzes worden gemaakt.

4.4 Samen met

De regionale samenwerking vindt plaats met de 21 gemeenten van de Metropoolregio Eindhoven en met de negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Bij deze samenwerkingen ligt de prioriteit voor Best binnen de SGE. Naast deze samenwerkingsverbanden is het voor Best – gelet op de ligging nabij A2, A58 en A50 - ook belangrijk de woningmarktregio Boxtel –'s-Hertogenbosch en Oirschot –Tilburg te blijven volgen.



Figuur 4.4.1: Subregio Stedelijk Gebied Eindhoven

Aanvullend zijn

De voorzieningen die ontwikkeld worden om het stedelijke karakter vast te houden, moeten passen binnen het schaalniveau van Best en aanvullend zijn op die in de rest van de regio.

Regionale samenwerking

Bij samenwerking in de regio ligt de prioriteit bij het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Daarnaast participeert Best ook actief in de Werkplaats Wonen van de Metropoolregio.

5 Wonen – de mens centraal

De woonvisie van de gemeente Best is geen doel op zich. Het beleid van de gemeente is gericht op het realiseren van een woonomgeving waarin mensen een thuis kunnen vinden en zowel het individu als de gemeenschap tot bloei kunnen komen. Mensen hebben verschillende woonwensen en -mogelijkheden met betrekking tot de woning, de omgang met burens, de woonomgeving en de wijze waarop men hiervan gebruik maakt.

Dit vraagt een woonvisie die niet alleen ingaat op de technische kanten van het wonen, maar ook op de sociaal-maatschappelijke kant ervan.

5.1 We zien dat...

Kwaliteit

Best is ontstaan door het aangroeien van buurtschappen. De bij deze kernen behorende karakteristieken en beleving is overeind gebleven. Best is een sterk verstedelijkte gemeente, maar kent nog steeds typisch dorpse kwaliteiten. Dit kenmerkt zich door verbondenheid, veiligheid, verscheidenheid, bekenden in de buurt, veel verenigingen en overzichtelijke buurten.

Daarnaast heeft Best ook een aantal wijken die in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw zijn gebouwd. Die hebben minder dorpse kwaliteiten, maar wel ieder hun eigen identiteit.

Waar de nieuwe woongebieden veel kwaliteit bezitten, hebben de wijken uit de jaren '50 tot en met '80 dat vaak minder, vanwege de homogene opzet en/of de slechte bouwkwaliteit en/of de hoge bebouwingsdichtheid. Het autobezit is de afgelopen decennia bijvoorbeeld fors toegenomen, waardoor er in de oudere wijken onvoldoende parkeerruimte is. Stedenbouwkundig zijn enkele van de naoorlogse wijken toe aan een herstructurering. Het groen in de wijk staat onder druk van inbreidingswensen, terwijl groen juist versterkt moet worden voor een aangename woon- en leefomgeving. Er is meer licht en lucht nodig in de wijken.

Identiteit

In sommige wijken lijkt geen sociale cohesie te bestaan. Echter, de indruk is wel degelijk dat de mensen in de straat elkaar kennen. Elkaar helpen is daarbij niet altijd vanzelfsprekend. De corporaties hebben de ervaring dat dit in veel wijken zo is. Professionals kijken met een bepaalde bril naar wijken en hebben beelden van hoe de participatiesamenleving eruit moet zien, maar de werkelijkheid ziet er genuanceerder uit en is veel complexer.

Uitgangspunt is dat in elke wijk iedereen moet kunnen wonen. Toch is het niet realistisch te denken dat elke wijk zich leent voor elke doelgroep. Denk aan de student op kamers die liever in een grootstedelijk milieu in de stad wil wonen, dan aan

Wonen – de mens centraal

Het beleid is gericht op het realiseren van een woonomgeving waarin mensen een thuis kunnen vinden en zowel het individu als de gemeenschap tot bloei kan komen. De woonwensen met betrekking tot de woning en de omgang met burens zijn verschillend.

Deze woonvisie gaat niet alleen in op de technische kanten van het wonen, maar vooral ook op de sociaal-maatschappelijke kant ervan.

Kwaliteit

Best kent als sterk verstedelijkte gemeente nog steeds dorpse kwaliteiten.

Daarnaast hebben de wijken uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw die kwaliteiten niet, maar ze hebben wel een sterke eigen identiteit. Stedenbouwkundig zijn enkele van deze naoorlogse wijken toe aan herstructurering.

Bewoners willen graag trots op hun buurt en wijk zijn. Die trots ontstaat als een wijk een sterke identiteit heeft, die onderscheidend en voor de buitenwereld herkenbaar is.

een wijk in Best, of aan de jonge tweeverdieners die een diversiteit aan voorzieningen in hun woonomgeving willen hebben en daarom naar verwachting op voorhand niet zullen kiezen voor een buitenwijk met louter woningen.



Een ander punt is dat bewoners graag trots op hun buurt en wijk willen zijn. Daarvoor is het nodig dat inwoners allereerst tevreden zijn met hun woning en woonomgeving. Een sterke identiteit van een wijk, die onderscheidend is en voor de buitenwereld herkenbaar, draagt daar bij. Identiteit van een wijk is een combinatie van en wisselwerking tussen architectuur, stedenbouw, aanwezige voorzieningen, hoeveelheid en soort groen, mate van onderhoud, hoe bewoners met elkaar omgaan, sociaaleconomische positie van bewoners, hoe levendig het op straat is en op welke momenten van de dag, hoe omgegaan wordt met duurzaamheid etc.

Steeds meer kwetsbare mensen moeten in reguliere woningen blijven wonen, waarbij professionele zorg en ondersteuning niet altijd direct voorhanden is. Dit vraagt een woning- en voorzieningenaanbod dat daar op kan inspelen.

In de komende jaren worden steeds meer statushouders gehuisvest. Het maatschappelijke klimaat is momenteel zó dat dit proces zeer zorgvuldig doorlopen moet worden, omdat bewoners denken dat de huisvesting van deze groep ten koste gaat van hun kans op een sociale huurwoning.

5.2 Dus we zetten in op...

Behoud en versterken van kwaliteiten

In een stedelijk gebied is behoud van dorpse kwaliteiten niet vanzelfsprekend. Daar moet bewust aan gewerkt worden. De wijken mogen niet losgelaten worden, ook als het goed gaat. Een kenmerk van een dorpse samenleving is 'kennen en gekend worden'. Dit geeft ruimte voor community building, waardoor gezamenlijke initiatieven kunnen ontstaan, denk aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) projecten. Deze initiatieven dragen weer bij aan levendigheid en het gevoel van eigenaarschap van de woonomgeving.

De inwoners van Best zijn gehecht aan hun wijk. Er is een groep die nooit zou willen verhuizen naar een andere wijk. Dus als ouderen noodgedwongen moeten uitzien naar een andere woning, moeten zij de mogelijkheid hebben om die in hun eigen omgeving te vinden. Bestaande wijken bieden niet heel veel ruimte voor toevoeging van woningen. Bij herstructurering of transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed moet goed onderzocht worden wat de behoeftevraag is, zodat de juiste woningen op de juiste plek worden neergezet. Hierbij moet rekening worden gehouden met de

Identiteit

Identiteit van een wijk is een combinatie en wisselwerking van architectuur, stedenbouw, aanwezige voorzieningen, hoeveelheid en soort groen, mate van onderhoud, hoe bewoners met elkaar omgaan, sociaal-economische positie van bewoners, hoe levendig het op straat is en op welke momenten van de dag, etc.

Het streven is om elke wijk zijn eigen identiteit uit te laten dragen. Ontwikkelingen en initiatieven in de wijk vinden in lijn plaats, hierdoor wordt de kwaliteit nog verder versterkt.

Krachtige wijken zijn noodzakelijk om kwetsbare bewoners op te kunnen vangen in de wijk.

Het faciliteren van ontmoeting, het ondersteunen van nieuwe initiatieven en burgergericht handelen (regels niet te strikt interpreteren) door professionele organisaties draagt bij aan community building, wat meer krachtige wijken oplevert.

stedenbouwkundige kwaliteit en identiteit van de wijk. Corporaties spelen hierbij, met name in de wijken waar zij bezit hebben, een belangrijke rol.

Het streven is om elke wijk zijn eigen signatuur uit te laten dragen. Toekomstige ontwikkelingen en initiatieven in de wijk vinden in lijn met die identiteit plaats. Hierdoor wordt de kwaliteit nog verder versterkt. Dit wil zeggen dat er keuzes gemaakt moeten worden (en er af en toe 'nee' wordt gezegd). Hierbij is doorzettingsvermogen nodig. Een identiteit neerzetten en bestendigen heeft tijd en consistentie nodig. Hierdoor kan dan een krachtige wijk ontstaan.

Krachtige wijken zijn noodzakelijk om kwetsbare bewoners op te kunnen vangen in de wijk. Niet alleen letterlijk in hulp bieden, maar ook in absorptievermogen. Dit is een delicaat evenwicht en vraagt van professionals veel kennis van de wijk en de bewoners. Hoeveel kwetsbare mensen kan een wijk herbergen voordat er onrust ontstaat? Enerzijds onrust van zittende bewoners, en anderzijds onrust veroorzaakt door de mensen die op hulp zijn aangewezen en niet altijd direct die professionele hulp krijgen.

In paragraaf 3.3. Maatschappelijke ontwikkelingen hebben we de conclusies weergegeven wat er gaande is met de wijk.

5.3 Dat doen we door...

Community building

Veel mensen hebben behoefte aan ontmoeting, zonder dat dit direct tot bijeenkomsten in een wijkaccommodatie hoeft te leiden. Doordachte inrichting van de buitenruimte draagt bij aan de mogelijkheden om elkaar op een ongedwongen manier te ontmoeten. Elke keer weer is bewezen dat als mensen in gesprek raken met elkaar, vooroordelen snel verdwijnen.

Niet alleen de vooroordelen over iemand die niet in Nederland is geboren, maar ook die bijvoorbeeld die 'vreemde buurman die zijn tuin slecht onderhoudt'.

Ontmoeting leidt tot een gevoel van eigenaarschap en verantwoordelijkheid voor de plek waar men vaak is.

Er zijn echter ook mensen die wel behoefte hebben aan het samen organiseren van activiteiten, maar die niet de kennis en het vermogen hebben iets in gang te zetten. Deze groep is wel degelijk geholpen bij proactieve ondersteuning door professionals.

De wooncorporaties en de gemeente hebben op verschillende locaties ervaring opgedaan met 'community building' door bewoners in een vroeg stadium bij de bouw/renovatie te betrekken en bij de inrichting van de semiopenbare ruimte. Deze methode werkt saamhorigheid in de hand en verantwoordelijkheidsgevoel voor elkaar en de eigen omgeving.

Inwonergericht handelen

De gemeente stimuleert en faciliteert inwonersinitiatieven die het woonklimaat versterken. Het is van belang dat professionals en vrijwilligersorganisaties niet uitgaan van hoe het zou moeten, maar dat ze aanhaken op wat er gebeurt. Daarom is inzicht in de structuren en het niveau van sociale samenhang in de wijken noodzakelijk. Dit vraagt ook een andere manier van denken en het loslaten van regels. Kenmerkend is bijvoorbeeld de subsidiestructuur. Nu wordt subsidie alleen aan rechtspersonen verstrekt, maar mensen die even samen iets ondernemen, richten niet meteen een stichting of vereniging op. Dan is de uitdaging om samen met bestaande organisaties te zoeken naar mogelijkheden om dit initiatief toch (eventueel ook financieel) te ondersteunen. Het buurtbudget is hier een mooi voorbeeld van.

Onderscheidende wijken

Alle toekomstige ontwikkelingen en activiteiten worden in overeenstemming met de wijkidentiteit vorm gegeven. Uitgangspunt daarbij is: iedereen kán in de wijk wonen. Wel moet er mee rekening worden gehouden dat niet iedereen er wíl wonen.

Hier zijn vier ontwikkellijnen te onderscheiden:

- het versterken van de stedelijkheid in het centrum.
- dorpse woonmilieus koesteren.
- in naoorlogse woonwijken kwaliteit toevoegen door meer licht en lucht te creëren of door woningbouw afgestemd op de behoefte.
- een sterk dorps woonmilieu neerzetten in de te ontwikkelen gebieden in Aarle.

Een wijk (gebieds-)visie is een goed instrument om de identiteit van de wijk in vast te leggen. De daarbij behorende keuzes worden onderbouwd en omgezet in concrete acties. Hiervoor wordt Best – in samenspraak met inwoners – opgedeeld in voor de hand liggende grotere gebieden. De huidige indeling in veertien wijken is voor deze visies niet hanteerbaar.

Daarnaast maakt de gemeente woonprogramma's (werktitel) per wijk, waarin vanuit de wijkvisies en op basis van objectieve gegevens over de samenstelling van de wijk richting wordt gegeven aan sloop, herstructurering en nieuwbouw van woningen in de wijk.

Onderscheidende wijken

Het versterken van de identiteit van Best, en daarbinnen van de identiteit van wijken, kan door vier ontwikkellijnen uit te zetten:

- Het versterken van de stedelijkheid in het centrum.
- Dorpse woonmilieus koesteren.
- In naoorlogse woonwijken kwaliteit toevoegen door meer licht en lucht te creëren of door woningbouw afgestemd op de behoefte.
- Een sterk dorps woonmilieu neerzetten in de te ontwikkelen gebieden in Aarle.

5.4 Samen met...

Gebiedsvisies worden op initiatief van de inwoners uit het gebied gemaakt, waarbij de gemeente nadrukkelijk ondersteuning biedt. Ook dragen woningcorporaties, welzijnspartners, duurzaamheidspartners en gemeente inhoudelijk bij aan de totstandkoming van de visies.

Samenwerken

Wijkvisies worden gezamenlijk door bewoners, corporaties, welzijnspartijen, duurzaamheidspartners, zorgorganisaties en gemeente gemaakt. Vooraf moet wel duidelijk zijn wie de eindverantwoordelijkheid

6 Wonen op maat voor specifieke doelgroepen

Deze woonvisie richt zich ook op bijzondere doelgroepen: mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben en mensen die niet zelfstandig goedkope woonruimte kunnen bemachtigen zoals statushouders, urgent woningzoekenden en eenoudergezinnen.

Wat deze groepen gemeen hebben is dat ze vaak een laag inkomen hebben en financieel niet in staat zijn voor zichzelf de juiste hulp en ondersteuning te krijgen.

6.1 We zien dat...

Zelfstandig wonen

Het is de wens van burgers om veilig, comfortabel en vooral zelfstandig te kunnen leven in hun eigen woonomgeving, ook als zij zorg of ondersteuning nodig hebben. Dit geldt niet alleen voor mensen die vanwege hun leeftijd zorgbehoevend worden, maar ook voor jongeren die gehandicapt zijn of met psychisch-sociale problemen kampen. De meeste mensen die hulp en zorg nodig hebben, willen zoveel mogelijk de regie over hun eigen leven hebben en dus ook zoveel mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dit is een fundamentele behoefte aan individuele vrijheid. Tegelijk staat de kwaliteit en de beschikbaarheid van zorg onder druk.

De toename van het aandeel 75-plussers in Best tot bijna 13% van de bevolking in 2030, vergroot de vraag naar geschikt wonen.

Zie hiervoor de beleidsnota 'Wonen en Zorg'.

Statushouders

De invloed van het grote aantal te huisvesten statushouders laat zich inmiddels gelden; een steeds groter deel van de vrijkomende huurwoningen gaat naar deze groep. De reguliere voorraad biedt niet voldoende ruimte om iedereen snel te kunnen huisvesten. De provinciale prognose van bevolkings- en woonbehoefte houden in ruime mate rekening met het huisvesten van statushouders, dus dit zal ook terug te zien zijn in de nieuwe woningbouwprogrammering.

Wonen op maat

Het is de wens van burgers om veilig, comfortabel en vooral zelfstandig te kunnen leven in hun eigen woonomgeving, ook als zij zorg of ondersteuning nodig hebben.

Best faciliteert en stimuleert de inclusieve samenleving: een lokale gemeenschap waarin iedereen zich betrokken voelt.

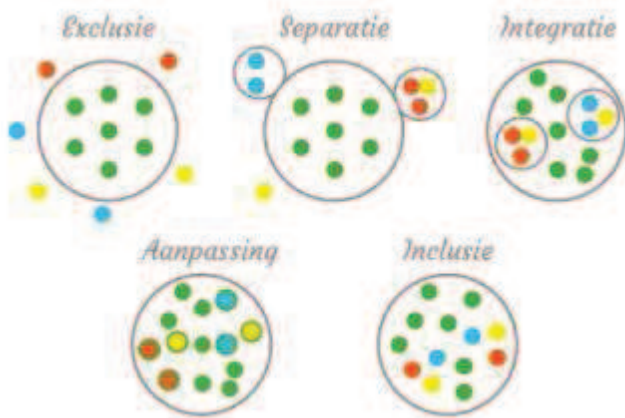
De vraag

Het blijkt dat het woningaanbod in de wijken niet aansluit op de vraag van bewoners die vanwege zorg aan huis een geschikte woning zoeken. De wijkbewoners zijn zeer gehecht aan hun wijk en zullen dan ook niet snel verhuizen naar een andere wijk.

6.2 Dus we zetten in op...

Geschied en betaalbaar wonen

De gemeente Best faciliteert en stimuleert dat alle inwoners naar vermogen kunnen meedoen aan en aansluiting hebben bij de samenleving. De inclusieve samenleving: een lokale gemeenschap waarin iedereen zich betrokken voelt.



Ook bijzondere doelgroepen moeten de mogelijkheid hebben om zo 'gewoon mogelijk' in alle wijken te wonen. Dit kan door de eigen krachten en talenten aan te spreken. Dit past bij de huidige ontwikkeling naar een civil society, een samenleving die inwoners zelf mede vorm geven en sturen. Het versterken van de zelfredzaamheid van inwoners en hun sociale omgeving is een belangrijke factor bij het op peil houden van de kwaliteit van leven en beschikbaarheid van zorg.

Figuur 6.2.1 de inclusieve samenleving, bron www.Visao.nu

In een eerder hoofdstuk is al beschreven dat de woonquote voor de laagste inkomens, alleenstaanden en eenoudergezinnen, veel hoger is dan de gemiddelde woonquote. Voor deze groep moeten betaalbare woningen beschikbaar komen, die dan wel kleiner zijn. Aan de bouwtechnische en duurzame kwaliteit mag niet getornd worden, omdat deze woningen ook over enkele tientallen jaren nog goed in de markt moeten liggen.

We gaan onderzoeken of het mogelijk is om onder randvoorwaarden, flexibele en tijdelijke woningen te bouwen, die dan niet meetellen in de woningbouwprogrammering.

Betaalbaar wonen is een issue dat vooral aan de onderkant van de woningmarkt speelt voor kwetsbare groepen die een inkomen ontvangen op bijstandsniveau of iets hoger. Een sluitende definitie voor betaalbaar wonen is er niet, het gaat hier om:

- de maandelijkse huur of hypotheek
- energielasten
- het gezinsinkomen
- samenstelling huishouden
- kosten van levensonderhoud.

Geschied en betaalbaar wonen

Geschied en betaalbaar wonen willen we in alle wijken mogelijk maken. De mogelijkheid van flexibel en tijdelijk bouwen wordt uitgewerkt.

Betaalbaarheid van een woning is meer dan alleen stenen en grond. Er liggen dwarsverbanden met het sociaal beleid.

Het begrip betaalbaarheid dient verder uitgewerkt te worden. Wij stellen een koppeling voor, zoals door het Nibud wordt gehanteerd, tussen enerzijds woonquote en anderzijds de hoogte van de huur.

Ook ligt er bovenal een dwarsverband met het sociale beleid en gaat het over meer dan alleen grond en stenen.

Urgentie en spreiding

Eind 2015 is een urgentieverordening²⁴ in het Stedelijk Gebied vastgesteld. Hierin is vastgelegd hoe en wanneer mensen met een sociaal, medisch en volkshuisvestelijk probleem urgentie kunnen aanvragen en met voorrang een woning krijgen. Elke gemeente is verplicht om een door de overheid vastgesteld aantal statushouders te huisvesten. Zij krijgen via de urgentieregeling met voorrang een woning toegewezen.

Hierbij wordt rekening gehouden met een gelijkmatige spreiding over de diverse wijken van de verschillende doelgroepen.

6.3 Dat doen we door...

Financiële ondersteuning

Ouderen zijn niet snel geneigd te verhuizen. Tegelijk is het voor hen moeilijk om via de bank financiering te krijgen om hun woning aan te passen aan de (toekomstige) zorgbehoefte. Ook jonge gezinnen kunnen in een situatie komen (gehandicapt raken, het krijgen van een gehandicapt kind) waarin hun huis moet worden aangepast aan de zorgvraag en waarvoor zij geen financiering kunnen krijgen. De gemeente gaat in overleg met de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) onderzoeken of de blijverslening en/of duurzaamheidslening voor deze groepen (financieel) mogelijk is. De WMO-regeling van de gemeente is de basis en de lening is aanvullend daarop. In de beleidsnota 'Wonen en Zorg' is dit reeds als activiteit opgenomen.

Het budget voor de starterslening (sociale koop) in Best is voorlopig voldoende om de regeling (inclusief nieuwe fiscale regels) te continueren. Er is in de afgelopen jaren veelvuldig gebruik gemaakt van deze regeling.

²⁴ www.gemeentebest.nl, via bestuur & organisatie – verordeningen – volkshuisvesting en woningbouw.

Financiële ondersteuning

Door optimaal gebruik te maken van de kansen die de Brainportregio biedt, kunnen technologische innovatieve concepten ontwikkeld worden. Deze ontwikkelingen bieden inwoners duurzame oplossingen in wonen-welzijn-zorg.

De gemeente gaat onderzoeken of de 'blijverslening' ingevoerd kan worden. Deze kan ingezet worden bovenop de WMO om inwoners financieel te ondersteunen als zij, vanwege een zorgvraag, grote aanpassingen aan hun woning moeten doen en zelf de kosten niet kunnen opbrengen.

Kleiner bouwen

Voor de huishoudens die met een klein inkomen moeten rondkomen zijn, zoals eerder aangegeven, betaalbare huurwoningen nodig. Deze woningen hebben bijvoorbeeld een kleinere tuin of geen tuin (appartementen) en er worden minder parkeerplaatsen voor uitgegeven dan de norm voorschrijft; alleen zo kunnen ze goedkoop blijven. Een aandachtspunt is wel dat de lage inkomens veelal eenoudergezinnen zijn of alleenstaanden (gescheiden) die de zorg van hun kinderen delen; dit vraagt wel woningen met minimaal twee slaapkamers.

Ook ouderen die slecht ter been zijn en huishoudens die aangewezen zijn op zorg hebben veelal behoefte aan goedkope woningen. Dit zullen dan kleine en gelijkvloerse woningen zijn en met een kleine of geen tuin. Deze kleine woningen moeten levensloopbestendig zijn. Dit kan bijvoorbeeld door de uitgangspunten vanuit Woonkeur te hanteren, die toegankelijkheid voor rollators of rolstoelen kunnen garanderen. De gemeente onderzoekt in hoeverre het invoeren van Woonkeur in Best kan bijdragen om een en ander af te dwingen.

De inzet van de woningcorporaties is om voor deze groepen woningen te bouwen met huren onder de eerste aftoppingsgrens.

Het kleiner bouwen moet leiden tot een lagere huur. De bruto huur voor Best bedraagt nu gemiddeld € 536,00 per maand²⁵. Het streven moet erop gericht zijn om voor de huishoudens met een klein inkomen woningen te realiseren waarvan de bruto huur in ieder geval niet hoger is dan het genoemde gemiddelde.

Onorthodoxe werkwijze

Om aan de grote vraag naar woningen voor statushouders te voldoen wordt alle mogelijke middelen en menskracht ingezet. Dit kan onder andere met kleine, flexibele, tijdelijke woningen die op korte termijn kunnen worden gerealiseerd. Dat betekent dat met de belemmeringen (zoals discussie over grondprijzen, bestemmingsplannen, ladder van duurzame verstedelijking, Bouwbesluit) die de snelheid in de weg staan soepel wordt omgegaan.

Mogelijkheden voor woningen liggen er ook in leegstaande winkelpanden. Dit vergt een andere, bredere kijk op een winkelgebied, niet alleen vanuit het retailperspectief, maar ook met een blik vanuit het sociale domein. Als het bouwkundig mogelijk is om winkelpanden om te bouwen naar woningen, kunnen ouderen in een levendige woonomgeving wonen. Ouderen hebben een sterke voorkeur voor centrale locaties, goed bereikbaar en dichtbij voorzieningen. Het geeft ook meer kans op ontmoeting vergeleken met het wonen in een groene buitenwijk, waar eenzaamheid op de loer ligt. Eenzaamheid is één van de grootste aandachtspunten bij ouderen.

Dit betekent dat naast de opgave in de genoemde uitbreidingen van Best juist ook in de bestaande wijken voor deze doelgroepen moet worden gebouwd.

Ook de duurzaamheidsinitiatieven kunnen gebaat zijn bij mogelijkheden door onorthodoxe werkwijzen.

²⁵ Bron: www.waarstaatjegemeente.nl

Kleiner bouwen

Om tegemoet te komen aan betaalbaar wonen wordt ingezet op kleinere betaalbare huurwoningen.

Doelgroepen

De aandacht gaat de komende jaren uit naar de groepen die:

- Eén inkomen hebben en aangewezen zijn op de sociale huursector, veelal alleenstaande ouderen en eenoudergezinnen.
- Een zorgvraag hebben en een geschikte woning daarvoor zoeken.
- Urgent woningzoekend zijn, waaronder statushouders.

Het juiste aanbod per wijk

Deze groepen vragen veelal kleine, goedkope woningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens.

Bij het ontwikkelen van woningen is snelheid en flexibiliteit geboden om in te kunnen spelen op de snel veranderende vraag.

Het bouwen van tijdelijke woningen, woningen met flexibele plattegronden en soepel omgaan met regels zijn daarbij de uitgangspunten.

6.4 Samen met...

De onorthodoxe werkwijze vraagt om samenwerking met partijen waar vanuit de volkshuisvesting vaak de blik niet op is gericht, zoals eigenaren van winkelpanden, kantoren in SGE en winkeliersvereniging, duurzaamheidspartners. Ook zoekt de gemeente samenwerking op met het bedrijfsleven en kennisinstellingen. Verder zijn de corporaties, zorgpartijen en ontwikkelaars hier de gebruikelijke partners bij ontwikkelingen.

7 De basis op orde: betaalbaarheid en beschikbaarheid

Betaalbaarheid en beschikbaarheid van (sociale) woningen voor de juiste doelgroep staat steeds meer onder druk. Vraag en aanbod sluiten niet op elkaar aan.

7.1 We zien dat...

Verandering huishoudenssamenstelling

Er is een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en van het aantal 75-plussers waarvan een deel ook alleenstaand is. Tevens is de woonquote voor bewoners die van één inkomen moet rondkomen ruim hoger dan gemiddeld; 43% versus 37%.

Zoals in paragraaf 3.2. ontwikkelingen op de woningmarkt is geconcludeerd ontloopt het aandeel sociale woningen (38%) de omvang van de doelgroep (39%) niet veel. Als gekeken wordt naar de relatie inkomen – prijsklasse van de woning, dan woont een groot deel van de huishoudens echter niet in de woning waar zij theoretisch gezien in thuis hoort of volgens de regels recht op heeft. Deels kan dit een bewuste keuze zijn en deels is dit ontstaan. Denk dan aan de AOW-er met een afgeloste hypotheek, of aan een huishouden dat over de jaren heen een hoger inkomen heeft gekregen, maar nog steeds prettig woont in de (te goedkope) sociale huurwoning: de goedkope scheefwoner.

De vraag naar huurwoningen in alle prijssegmenten is met 42% hoger dan het aanbod (33%), zie figuur 3.2.2. en 3.2.3. op pagina 19. Ook blijkt dat wat betreft de woningtype het aanbod knelt ten opzichte van de vraag; er is meer vraag naar gelijkvloerse woningen dan er aanbod is. Figuur 3.2.4. en 3.2.5. op pagina 20 laat dit zien. Er lijkt dus een probleem in het beschikbaar zijn van de juiste woningen voor de juiste doelgroep.

Scheefwonen

Met scheefwonen wordt bedoeld het wonen in een sociale huurwoning met een ten opzichte van de huur (volgens het Rijk), te hoog inkomen. Scheefwonen is ook met een te laag inkomen in een te dure huurwoning wonen. Het gericht sturen op scheefwonen is bijna niet mogelijk. Het gaat erom mensen te verleiden te verhuizen, waarbij het aanbod keuzemogelijkheden moet bieden. Door de inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen huurders met een hoog inkomen een hogere huurverhoging. Dit heeft als doel deze huurder te bewegen te verhuizen naar een woning die beter bij het inkomen past. De Bestse corporaties passen dit niet actief toe, omdat dit gevolgen heeft voor de samenstelling van de

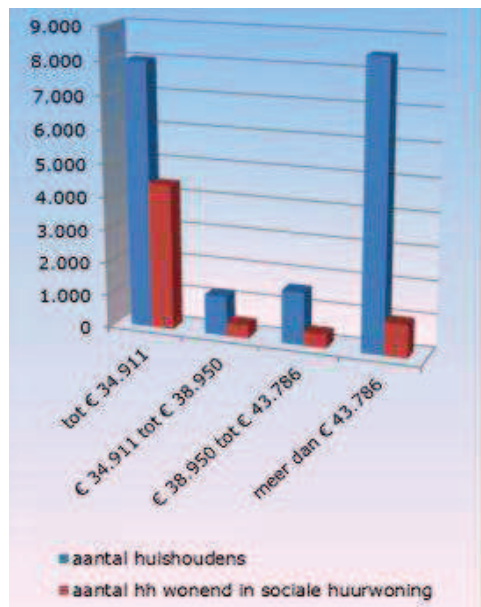
De basis op orde

De huishoudenssamenstelling verandert ook in Best. Het aanbod gaat steeds meer uit de pas lopen met de vraag.

Er komt meer vraag naar:

- Gelijkvloerse woningen
- Goedkope huurwoningen
- Huurwoningen in het geliberaliseerde segment
- Kleine woningen voor alleenstaanden

buurt. Als de hogere inkomens verhuizen wordt de wijk steeds eenzijdiger wat niet bijdraagt aan de zo gewenste differentiatie in de buurten.



Met de wettelijke verplichting om passend toe te wijzen bij nieuwe verhuringen wordt geleidelijk de goedkope scheefheid terug gedrongen, hoewel dat lang duurt met een gemiddelde mutatiegraad van 8%.

De gemiddelde inschrijfduur voor het verkrijgen van een sociale huurwoning is 10 jaar. Dit is voor veel woningzoekenden geen wenselijke situatie. Woningzoekenden die op de sociale huurmarkt zijn aangewezen met weinig of geen inschrijftijd hebben een moeilijke positie op de huidige woningmarkt.

Belangrijk punt van zorg is het probleem dat door het passend toewijzen is ontstaan. Hierdoor wordt een groot deel van de sociale huurwoningen uitgesloten voor woningzoekenden met een laag inkomen. De grootte van het probleem willen we in beeld brengen.

Figuur 7.1.1 Doelgroepen van beleid wonen in een huurwoning, bron: sociale woningvoorraad en doelgroep in ZO-Brabant, MRE, juli 2016, prijspeil 2015

7.2. Dus we zetten in op...

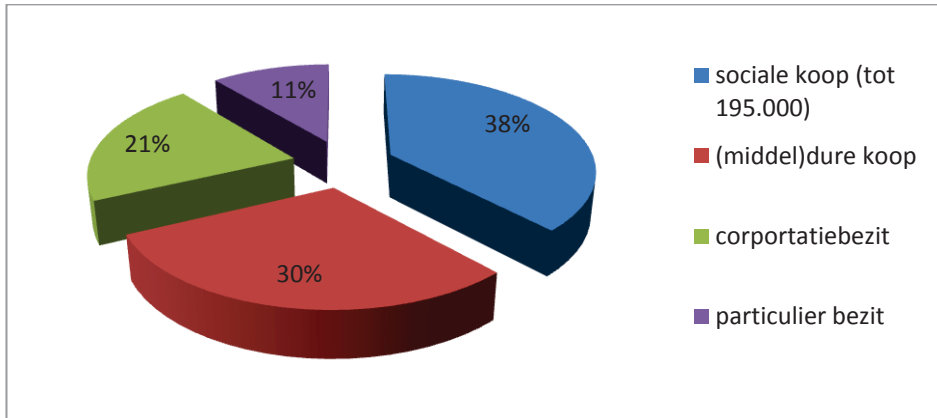
Betaalbare woningen

Om de huishoudens met de hoogste woonquote te bedienen zet de gemeente in op nieuwbouw van kleine woningen onder de eerste aftoppingsgrens. De omvang van de voorraad onder de liberaliseringsgrens van € 710,68 en een koopprijs lager dan € 195.000,- (of € 200.000,- bij energiezuinige woningen) blijft op minstens hetzelfde niveau als het op dit moment is, zie figuur 3.2.1 verdeling van huurprijzen sociale sector. Dat is 38% van het aantal woningen in Best. Inclusief de geliberaliseerde woningen hebben corporaties 21% van de woningvoorraad in bezit, zie figuur 7.2.1 aandeel per segment in percentage van totale voorraad. Verkoop van geliberaliseerde huurwoningen draagt bij aan het beschikbaar komen van woningen in het middeldure en dure segment en zorgt voor doorstroming. Verkoop geeft de corporaties ook financiële armslag om te investeren in nieuwbouw die aansluit bij de vraag naar kleine en goedkope woningen.

Scheefwonen

40% van de inwoners van Best heeft een inkomen waarmee ze in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. 37% woont ook in een huurwoning. Een deel van de doelgroep is de gepensioneerde die in een koopwoning woont waarvan de hypotheek is afgelost.

De voorraad sociale woningen, koop en huur, bedraagt 38%.



figuur 7.2.1 Aandeel per segment in percentage van totale voorraad

Huurbeleid van de corporaties en flankerend beleid van de gemeente houden het wonen betaalbaar.

Bij elk nieuwbouw-, herstructurerings- of transformatieproject wordt afgewogen hoeveel procent sociale koop en huur nodig is om de sociale voorraad op peil te houden. Gezien de opgave die er ligt is het van belang het aandeel sociale voorraad (38%) ongeveer even groot te laten zijn als het aandeel huishoudens dat aangewezen is op de sociale sector (39%). Overigens geldt dat ook voor de doelgroepen die duurdere woningen willen kopen of huren. Zoals op andere onderdelen in deze woonvisie het uitgangspunt is, moet ook bij woningbouwontwikkeling maatwerk worden geleverd: de juiste woningen, wat betreft type, prijs en eigendom, op de juiste plek.

Doorstroming stimuleren

Waar mogelijk wordt doorstroming gestimuleerd. Dat kan onder meer door aan de bovenkant van het segment woningen te bouwen die in kwaliteit, duurzaamheid en uitstraling beduidend beter zijn dan het bestaande aanbod. Als aan de bovenkant mensen verhuizen komen in het segment daaronder woningen vrij, die interessant zijn voor de mensen die een stapje op de woningladder willen zetten. Onder aan de ladder is er dan voor starters de mogelijkheid in de goedkope sector in te stromen. Helaas constateren wij dat dit vooral een theoretische oplossing is. De praktijk is weerbarstiger. Om de gewenste doorstroming te realiseren gaat de gemeente samen met de woningcorporaties en ontwikkelaars inzichtelijk maken wat de bewoner stimuleert om te verhuizen.

7.3 Dat doen we door...

Huurbeleid

Het huurbeleid van de woningcorporaties is afgestemd op de problemen die onderkent worden en is gematigd, voor zover dat past binnen hun bedrijfsstrategie. Het grootste gedeelte (79%) van het bezit van de corporaties in Best valt onder de tweede aftoppingsgrens.

Flankerend beleid

De gemeente stelt vanuit het Volkshuisvestingsfonds gelden beschikbaar om het wonen betaalbaar te houden. Het zijn de volgende regelingen:

- Vanaf 2013 biedt de starterslening koopstarters de mogelijkheid om een aanvulling op de hypotheek te krijgen als deze niet voldoende is om de woning te kunnen kopen
- Enkele flankerende stimuleringsmaatregelen die in onderzoek zijn (worden opgenomen in het uitvoeringsprogramma):
 - Blijverslening - langer zelfstandig blijven wonen van ouderen
 - Duurzaamheidsmaatregelen
 - Beperking antispeculatiebeding of bewoningsplicht
- Stimuleringen via grondexploitatie zijn:
 - Lagere grondprijzen voor reststroken
 - Grondprijskorting sociale huur
 - Leegstandswet gebruiken

Bouwen, bouwen, bouwen

De inzet is om maximaal gebruik te maken van de mogelijkheden die de nieuwe woningbouwprogrammering gaat bieden. Die laat ruimte voor maatwerk. Tevens is er een mogelijkheid om tijdelijke units te plaatsen voor die groepen die snel aan een woning geholpen moeten worden. De gemeente werkt mee aan het snel bouwen van deze woningen door, waar enigszins mogelijk, de procedures te versnellen.

Vanaf 2017 wordt ingezet op het bouwen van 200 woningen per jaar, met een toename tot 210 woningen per jaar in 2019.

Beschikbaarheid

De vraag naar betaalbare huurwoningen blijft de komende jaren onverminderd groot. Dit komt door de toename van urgent woningzoekenden (waaronder statushouders), huishoudens die van één inkomen moeten rondkomen en mensen met lage inkomens die zorg aan huis nodig hebben.

De woningvoorraad moet verrijkt worden met nieuw aanbod, ook in de bestaande wijken, dat inspeelt op deze veranderende vraag.

Woonruimteverdeelsysteem

Onlangs is in het Stedelijk Gebied Eindhoven een gezamenlijk webportaal voor woonruimteverdeling (Wooniezie) in gebruik genomen, waarop het complete aanbod van te huur staande woningen van de corporaties in het SGE is te zien. Een enkele corporatie gebruikt voor het adverteren dit portaal, maar voor de woonruimteverdeling nog hun eigen systeem. Het streven is dat op termijn dit onderscheid niet meer aanwezig is.

De corporaties bieden een deel van de vrijgekomen woningen in de directe verhuur en via loting aan. Hiervoor is geen inschrijfduur nodig. Dit geeft nieuwe mogelijkheden voor 'spoedzoekers' die geen aanspraak kunnen maken op een urgentiebeschikking.

7.4 Samen met...

Voor het bouwen van geschikte (huur)woningen is de gemeente aangewezen op de corporaties en ontwikkelaars. Er is vraag naar huurwoningen boven de liberaliseringsgrens. Deze zullen door beleggers moeten worden gebouwd en geëxploiteerd, omdat de corporaties dat sinds de invoering van de Woningwet 2015 niet meer mogen.

De samenwerking in het SGE heeft ook vorm gekregen in het gezamenlijke webportaal van de corporaties waarin de beschikbare huurwoningen worden geadverteerd.

Samenwerken

Binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven is sinds kort een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem van de corporaties, waardoor woningzoekenden makkelijk een woning kunnen zoeken in de hele regio.

Daarnaast wordt een deel van de woningvoorraad via directe verhuur aangeboden voor 'spoedzoekers'. Dit zijn woningzoekenden die niet voor urgentie in aanmerking komen, maar wel op korte termijn een woning nodig hebben.

8 Zorgen voor/om de toekomst

Zorgen voor de toekomst gaat verder dan energiezuinig bouwen. Het gaat ook om een klimaatbestendig dorp, hergebruik van materialen, sociale duurzaamheid en biodiversiteit etc..

8.1 We zien dat...

Klimaatverandering

Op de klimaatconferentie van de Verenigde Naties in Parijs is afgesproken dat Nederland in 2050 CO2 neutraal is. Best draagt hier haar deel aan bij. Helaas zien we dat de CO2 uitstoot nog steeds toeneemt. Door klimaatverandering als gevolg van de CO2 uitstoot worden de zomers warmer en de winters natter. Dit komt tot uiting in steeds meer weersextremen. Om overlast hiervan te voorkomen moet de woonomgeving daarop ingericht worden.

CO2 uitstoot

Woningen zijn verantwoordelijk voor 23,1% (2014) van de totale CO2 uitstoot in Best²⁶ (Bron: klimaatmonitor). De woningcorporaties hebben 21% van de woningvoorraad in Best in bezit. Als dit bezit wordt verduurzaamd, wordt een flink deel van de CO2 uitstoot teruggedrongen. Corporaties hechten belang aan het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en streven ook naar een energieneutraal Best. Het streven van de gemeente is gericht op 2030, de woningcorporaties gaan uit van 2050.

Tegelijk lijken particuliere eigenaren nog steeds onvoldoende geneigd te zijn om te investeren in het energiezuiniger maken van de woning. Wel wordt door woningeigenaren steeds meer geïnvesteerd in zonne-energie.

Per september 2016 is de energieprestatievergoeding²⁷ (EPV) ingevoerd, waardoor investeren in duurzaamheid in huurwoningen niet meer direct tot een hogere huur leidt. Hierdoor kan de huur onder de liberaliseringsgrens blijven en de woningen dus bereikbaar blijven voor de doelgroep. De huurder betaalt de kosten voor de investering als EPV. Voor particulieren wordt het mogelijk om een hogere hypotheek te krijgen voor een nul-op-de-meter woning en er komen extra subsidiemogelijkheden voor energiebesparing bij bestaande koopwoningen.

²⁶ Bron: klimaatmonitor

²⁷ Kamerstukken Eerste Kamer, vergaderjaar 2015 – 2016, 34228, A.

Zorgen voor de toekomst

Zorgen voor de toekomst gaat verder dan energiezuinig bouwen. Het gaat ook om een klimaatbestendige stad, hergebruik van materialen, sociale duurzaamheid en biodiversiteit.

Het klimaat verandert wat leidt tot meer extreem hevige regenbuien en tot meer dagen met tropische temperaturen.

In Best wordt 31% van de CO2 veroorzaakt door woningen.

8.2 Dus we zetten in op...

Duurzame woningvoorraad

Met het oog op de toekomst streeft Best naar het bieden van een duurzame woningvoorraad. De inspanningen van gemeente en corporaties richten zich op het verbeteren van de energieprestatie van de bestaande voorraad, het zoveel mogelijk beperken van het energieverbruik van nieuwbouwwoningen en het bevorderen van duurzame energieopwekking. Om de doelstellingen van Parijs te halen is het streven dat de bestaande corporatiewoningen in 2020 gemiddeld een label B hebben, conform het Convenant Energiebesparing Huursector. Best heeft de doelstelling om gemiddeld 5% energiebesparing per jaar te bereiken (uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2015 gemeente Best).

Met het project 'de stroomversnelling' heeft de provincie de ambitie uitgesproken dat in het jaar 2050; 800.000 woningen van de huidige bestaande voorraad 'nul-op-de-meter' woningen zijn. Als dat vertaald wordt naar de woningvoorraad in Best, moeten in de gemeente ongeveer 10.000 woningen in 2050 zijn verduurzaamd.

Voor huurders in de sociale huursector is betaalbare duurzaamheid van belang. In de discussie over betaalbaarheid moeten woonlasten in totaliteit worden bekeken.

Energiebesparing kan ook een middel zijn om kostenbesparing te realiseren en de betaalbaarheid voor de doelgroep te verbeteren. Daarnaast bieden geïsoleerde woningen ook meer wooncomfort.

Een andere gemeentelijke energiedoelstellingen uit het beleidsplan energie- en materiaaltransitie is het streven dat in 2020 26% van de totale energiebehoefte die in Best wordt gebruikt duurzaam wordt opgewekt.

Klimaatbestendig dorp

Best speelt ook in op de klimaatverandering. Meer groen in de openbare ruimte kan regenwater beter opvangen, voorkomt hittestress in de zomer en zorgt voor meer biodiversiteit in de gebouwde omgeving. De woonomgeving moet overtollig water kunnen herbergen, omdat de waterzuivering in Eindhoven nu al overbelast is door de grote hoeveelheden regenwater die deze te verwerken krijgt. Het vervangen van het bestaande riool door een gescheiden rioolstelsel gaat nog jaren duren. Bij uitleglocaties wordt het gehele rioolstelsel direct al een gescheiden stelsel.

Op gebouwniveau zal zo veel mogelijke inspanning moeten worden geleverd om regenwater in tuinen en op groene daken op te vangen.

Dit uit zich in woning en woonomgeving in energiezuinigheid, toepassing van duurzame materialen, toekomstbestendigheid en biodiversiteit. Zo ontstaan buurten die zich onderscheiden door hun duurzame karakter.

Verduurzamen

Om te kunnen voldoen aan de afspraken die op de klimaatconferentie in Parijs in 2015 zijn gemaakt, levert verduurzaming van de woningvoorraad een substantiële bijdrage.

De klimaatverandering vraagt een woonomgeving die dit kan opvangen, zoals goede waterberging en een minder stenige omgeving.

8.3 Dat doen we door...

Woningvoorraad renoveren

Bij renovatie van bestaande woningen werken corporaties toe naar minimaal energielabel B. Als voorbeeld noemen we de renovatie van de bestaande flats aan de Willem de Zwijgerweg (85 t/m 203). Hier realiseert **'thuis** als eerste in Nederland nul-op-de-meter appartementen in een gebouw met 5 verdiepingen. Om alle huishoudens te voorzien van elektra zijn alleen zonnepanelen op het dak niet voldoende. Het bijzondere bij dit project is dat ook de gevels worden bekleed met zonnepanelen.

Voor het energieverbruik van nieuwbouwwoningen is het streven nul-op-de-meter waar mogelijk, dan wel woningen die gemakkelijk aan te passen zijn naar nul-op-de-meter. In 2050 zijn alle woningen die na 2016 in Best zijn gebouwd (aan te passen naar) een nul-op-de-meter woning. Bij beeldkwaliteitsplannen wordt nadrukkelijk ook nagedacht hoe PV cellen op de daken ingepast kunnen worden.

Samen met de regio werkt Best aan een project voor energiebesparing in de bestaande particuliere koopwoningen. Het verhuismoment wordt aangegrepen als natuurlijk moment om mensen te bewegen om de meest ingrijpende energiebesparende maatregelen te treffen (vloerisolatie, dakisolatie, driedubbel glas).

Bewustwording

De grootste uitdaging ligt bij de particuliere eigenaar, die overtuigd zal moeten worden om te investeren. Het werken aan bewustwording van de burger is een doorlopend proces dat begint met inzicht in het energieverbruik. De gemeente is niet de enige partij die aan energiebesparing werkt. In Best is een energiecoöperatie, Best Duurzaam, actief die particuliere woningeigenaren met raad en daad bijstaat om te komen tot energiebesparing. Gemeente en Best Duurzaam zullen maximaal inzetten om de inwoners te attenderen op de mogelijkheden van de energiebesparing en duurzame energieopwekking. Verder zal de gemeente kijken of acties zoals collectieve inkoop van zonnepanelen ondersteund kunnen worden. Ook Slimwonen is actief op dit vlak.

Verduurzaming van de bestaande particuliere woningvoorraad wordt bereikt door stimulering en informatievoorziening. Daarbij wordt vooral ingezet op verduurzaming als middel om andere doelstellingen (comfort, kostenbesparing) te realiseren.

Ingrepen in de openbare ruimte

De woningvoorraad

In 2050 zijn alle woningen die na 2016 in Best zijn gebouwd, (aanpasbaar naar) een nul-op-de-meter woningen.

Woningcorporaties renoveren hun woningen naar minimaal energielabel B.

In de woningbouwlocatie Aarle wordt maximaal ingezet op nul op de meter.

Bewustwording

De grootste uitdaging ligt bij de particuliere eigenaar, die we moeten zien te overtuigen om te investeren. Het werken aan bewustwording van de burger is een doorlopend proces dat begint met inzicht in het energieverbruik.

Openbare ruimte

Best onderzoekt of het mogelijk maken van een duurzaamheidslening een aanvullend instrument kan zijn.

De gemeente heeft in het gemeentelijk water- en rioleringsplan een planning voor het vervangen van de huidige gemengde rioolstelsels door gescheiden rioolstelsels. Daar waar het riool wordt vervangen, wordt de openbare ruimte zo ingericht dat grote hoeveelheden water kunnen worden opgevangen. Aanwezige pleinen kunnen bijvoorbeeld worden heringericht zodat het plein een vijver wordt bij zware regenval. In de wijk waar de riolering wordt vervangen worden bewoners opgeroepen om ook het water van de daken van de huizen van de riolering af te koppelen.

Waar mogelijk worden groene daken gerealiseerd, in nieuwbouw en in bestaande bouw. In de buitenruimte wordt gekozen voor zoveel mogelijk groen om voor koelte te zorgen in periodes van extreem hoge temperaturen.

Financiële ondersteuning

Via de invoering van de energieprestatievergoeding (EPV) van de rijksoverheid per 1 september 2016 wordt het duurzaam renoveren voor huurders en particulieren interessanter.

De SVn heeft ook op het onderdeel duurzaamheid mogelijkheden tot leningen ontwikkeld. Deze zijn beschikbaar voor de particuliere woningeigenaar in consumptief krediet of hypotheekvorm. Best gaat nader onderzoeken of het aanbieden van een duurzaamheidslening of –hypotheek aanvullend kan zijn op de EPV en of dat binnen de financiële mogelijkheden van de gemeente past.

8.4 Samen met...

Werken aan duurzaamheid gaat met vele partijen. Denk aan de voor de hand liggende organisaties als corporaties, ontwikkelaars en inwoners. Maar ook organisaties als Best Duurzaam hebben veel kennis in huis en kunnen een bijdrage leveren aan innovatie op het vlak van techniek en bewustwording.

Bedrijven uit de regio zijn onmisbaar als het gaat om nieuwe technieken, in een triple helix samenwerking kunnen hier mooie innovaties uit voortkomen.

Architecten en stedenbouwkundigen dragen bij aan het duurzaam ontwerpen van woningen en woonomgeving.

Een goed water- en rioolsysteem, pleinen die overtollig water kunnen opvangen, groene daken en een minder stenige buitenruimte maken Best klimaatbestendig.

Financiële ondersteuning

De energieprestatievergoeding die per 1 september 2016 door het Rijk is ingevoerd, maken het voor woningeigenaren makkelijker te investeren in het duurzaam maken van hun woning. Voor huurders leiden ingrepen niet meer tot een huurverhoging.

9 En dan verder

In voorgaande hoofdstukken staan veel beleidslijnen beschreven en worden keuzes gemaakt voor de toekomst. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste keuzes.

9.1 De keuzes

Gezien de **demografische ontwikkelingen**, het feit dat huishoudens met één inkomen in de huursector de hoogste woonquote hebben en het feit dat steeds meer **kwetsbare groepen zelfstandig wonen**, wordt ingezet op:

- het aandeel sociale voorraad minimaal op peil houden, aansluitend op de ontwikkelingen in de omvang van de doelgroep
- relatief minder eengezinswoningen (woningen die geschikt zijn voor 3 of meerpersoonshuishoudens) aan voorraad toevoegen, ten gunste van meer woningen voor kleinere huishoudens en andere bijzondere doelgroepen
- meer woningen toevoegen die mogelijkheid bieden voor zorg aan huis
- meer betaalbare woningen toevoegen die klein en goedkoop zijn

Door toename aantal **statushouders** is het nodig:

- flexibele, kleine, tijdelijke woningen te bouwen
- snelheid door regels soepel aan te passen
- alternatieve huurcontracten aan te bieden

Voor **ZZP-ers en werknemers met tijdelijke contracten** die in sociale huur- en koopsector buiten de boot vallen:

- woningen toevoegen boven de liberaliseringsgrens

Bij **inbreiding** en **herstructurering**:

- toe te voegen woningen differentiëren in prijs en type
- waar mogelijk kwaliteit toevoegen door meer groen en ruimte te creëren

Vanwege **extramuralisering** van de zorg:

- woningen toevoegen die mogelijkheid bieden voor zorg aan huis voor jong en oud, inclusief aandacht voor inrichting van de buitenruimte
- krachtige wijken met genoeg draagkracht om alle kwetsbaren op te vangen

9 Dan verder

De in de vorige hoofdstukken beschreven visie leidt tot de volgende keuzes:

- De sociale voorraad minimaal op peil houden.
- Woningvoorraad aanvullen met typen en prijsklassen die aansluiten op de veranderende vraag.
- Krachtige wijken die de inclusieve samenleving mogelijk maken.

Gezien de ligging van Best in **Brainport**:

- actief de multiple helix samenwerking zoeken voor innovatie op het gebied van wonen, zorg en duurzaamheid

Inwoners willen **trots** zijn op hun wijk. Dit vraagt om:

- duidelijke wijkidentiteit die per wijk wordt onderzocht, "vastgesteld" en ontwikkelingen alleen in lijn met - en ter versterking van - de identiteit
- dit vastleggen in gebiedsvisies die in co-creatie wordt opgesteld

Vanwege de noodzaak van **CO2 reductie** wordt ingezet op:

- verduurzaming van woningvoorraad
- score GPR gebouw minimaal 7,5

De gevolgen **klimaatverandering** wordt opgevangen door:

- groene daken waar mogelijk
- gescheiden rioolsysteem
- waterberging in openbare ruimte
- groene wijken, herstructurering openbare ruimte

Vanwege **financiële consequenties** voor burgers van bepaalde ontwikkelingen

- onderzoekt de gemeente mogelijkheden om de blijverslening en de duurzaamheidslening in te voeren
- blijft de starterslening
- wordt gezocht naar een passend instrumentarium om de realisatie van voldoende sociale huurwoningen te waarborgen, daarbij kan onder meer gedacht worden aan het in al dan niet gewijzigde vorm voortzetten van volkshuisvestingsfonds, grondprijnsbeleid, aanbieden van passende kavels

9.2 De volgende stappen

Bovenstaande keuzes moeten verder uitgewerkt worden. Dit wordt op verschillende manieren gedaan, met verschillende partijen en ieder met een eigen tijdspad.

Aan de hand van deze woonvisie maakt de gemeente een tweejaarlijks bij te stellen uitvoeringsprogramma. Hierin worden de activiteiten/projecten, prioriteiten, verantwoordelijke partijen en de budgetten benoemd. Dit programma wordt in nauwe samenspraak met inwoners en corporaties opgesteld. Indien wenselijk en noodzakelijk kunnen ook zorg- en welzijnspartijen betrokken worden.

De bewaking van de uitvoering van het uitvoeringsprogramma ligt bij de gemeente.

En nog meer keuzes:

- Triple helix samenwerking voor ontwikkelen van innovatieve producten en diensten op vlak wonen, zorg en duurzaamheid.
- Verduurzaming van woningvoorraad.
- Maatregelen om de stad klimaatbestendiger te maken.
- Onderzoek naar mogelijkheden blijvers- en duurzaamheidslening.

De inzet in de sociale woningvoorraad zal door corporaties moeten worden opgepakt. De prestatieafspraken zijn een instrument om duidelijke doelstellingen vast te leggen, met als onderdelen betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit. De gemeente is verantwoordelijk voor het tot stand komen van de prestatieafspraken. Deze zullen eind 2017 voor 2018, 2019 en 2020 zijn vastgelegd.

Bij nieuwbouwontwikkeling is het aan de gemeente om goede randvoorwaarden neer te leggen (en er ook aan vast te houden) die overeenkomen met de keuzes die in deze visie staan. Dat betekent soms dat er gekozen moet worden voor kwaliteit en (sociaal) rendement op de lange termijn in plaats van winst op de korte termijn.

Rondom duurzaamheid zal de gemeente op veel onderdelen het voortouw nemen, onder meer de klimaatbestendige stad en bewustwording.

Het vasthouden en verstevigen van krachtige wijken moet in de wijken met alle betrokken partijen vorm krijgen. Gebiedsgericht werken wordt onderzocht. Er worden wijkvisies opgesteld. De gemeente neemt het initiatief, maar de visies kunnen door bewoners of corporaties worden gemaakt.

In de wijk/gebiedsvisie is het onderzoeken van de identiteit één van de belangrijkste items. Deze identiteit is dan maatgevend in de keuzes die later in de wijk worden gemaakt. Keuzes wat betreft het voorzieningenaanbod, eventuele herstructurering, kleinschalige toevoeging van woningen en ingrepen in de openbare ruimte.

Een lange adem is nodig om vast te houden aan de identiteit en er consequent aan te werken.

De activiteiten voortvloeiend uit deze woonvisie kosten tijd en geld. Wil de woonvisie handen en voeten krijgen dan is het noodzakelijk budgetten te reserveren. In het uitvoeringsprogramma moet duidelijk worden hoeveel geld nodig zal zijn.

De stappen

In samenwerking met partijen wordt gewerkt aan:

- Uitvoeringsprogramma
- Prestatieafspraken
- Randvoorwaarden
- Projectontwikkeling
- Duurzaamheidsbeleid
- Gebiedsvisies

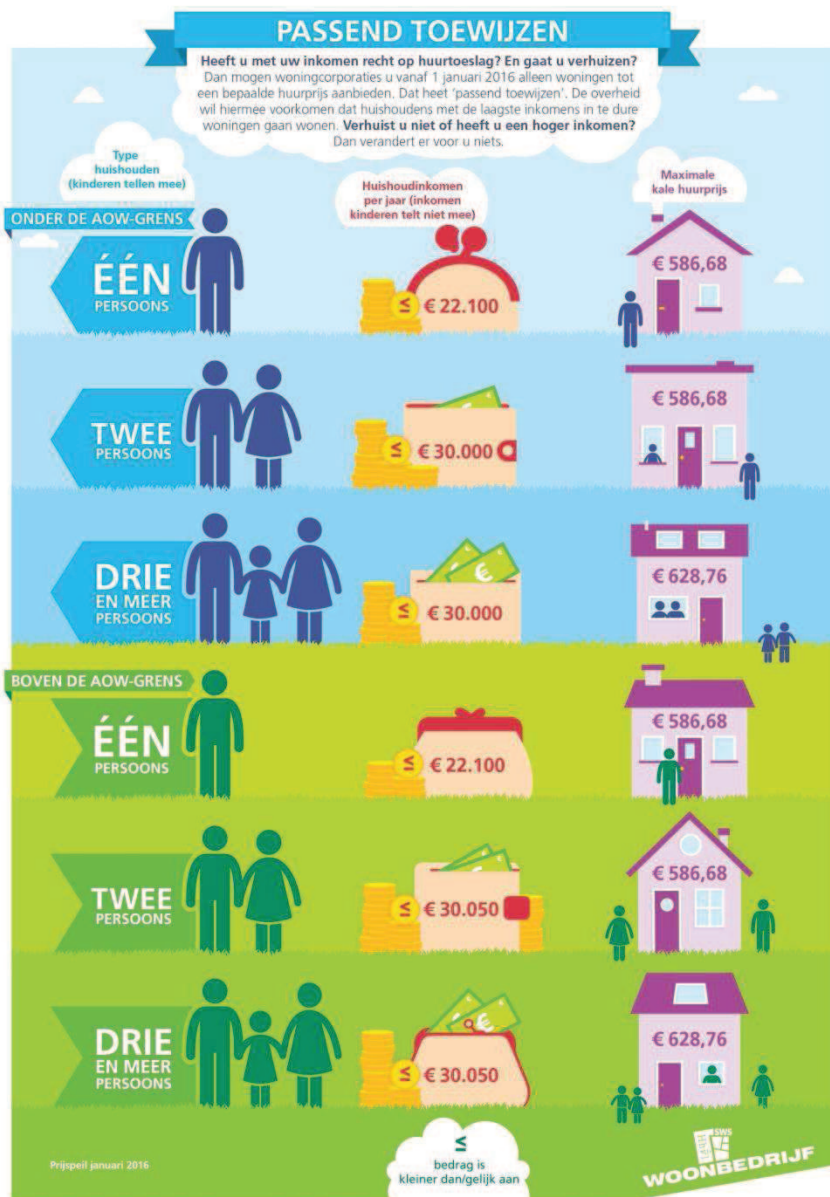
Tijd en geld

De activiteiten voortvloeiend uit deze woonvisie kosten tijd en geld. Wil de woonvisie handen en voeten krijgen dan is het noodzakelijk budgetten te reserveren. In het uitvoeringsprogramma moet duidelijk worden hoeveel geld nodig zal zijn.

Bijlage 1 huurprijsterminologie

Onderscheid	Wettelijke grenzen in 2016, terminologie rijksoverheid			Terminologie Zuid-Oost Brabant	
Gereguleerde sector	Maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	Kwaliteitskortingsgrens	€ 409,92	Goedkoop: tot €409,92	Sociale / betaalbare voorraad
	Aftoppingsgrens 1+2 persoonshuishoudens	Eerste aftoppingsgrens	€ 586,68	Middelduur: tussen €409,92 en €710,68	
	Aftoppingsgrens 3 en meer persoonshuishoudens	Tweede aftoppingsgrens	€ 628,76		
	Maximale huurgrens vanaf 23 jaar	Liberaliseringsgrens	€ 710,68		
Geliberaliseerd sector		Middeldure huur	> € 711 tot €900,- à €1.000,-	Duur: boven €710,68	Dure voorraad

Bijlage 2 Inkomenstabel 2016



Bijlage 3 Begrippenlijst MRE 2017, afkomstig van MRE

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

Actualisatie: de Regionale Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en als onderdeel van de Regionale Agenda Wonen ter vaststelling voorgelegd aan het RRO Zuidoost-Brabant.

BAG – Basisregistratie Adressen en Gebouwen

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

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

Pand

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

Verblijfsobject

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

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

- Woonfunctie: woning
- Bijeenkomstfunctie: kerk, congrescentrum, bioscoop e.d.
- Celfunctie: gevangenis
- Gezondheidsfunctie: ziekenhuis e.d.
- Industriefunctie: fabriek e.d.

- Kantoorfunctie: kantoor
- Logiesfunctie: recreatiewoning, hotel e.d.
- Onderwijsfunctie: school
- Sportfunctie: sporthal e.d.
- Winkelfunctie: winkel
- Overige gebruiksfunctie: parkeergarage, gemaal e.d.

Verblijfsobject met (ten minste ook) een woonfunctie

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

Standplaats

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

Ligplaats

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

Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen

(Economisch actieve) internationale werknemer

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

Bron: ministerie EZ

Binnen deze groep internationale werknemers zijn verschillende categorieën te onderscheiden:

Internationale kenniswerker

Een hoog opgeleide economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit. Voor deze kenniswerkers geldt een minimale looneis voor twee leeftijdsgroepen en een minimaal aantal SV-dagen (Sociale Verzekeringen). De minimale (fiscale) looneisen per maand zijn € 3.108 (excl. vakantiegeld) tot een leeftijd van 30 jaar en € 4.240 (excl. Vakantiegeld) bij 30 jaar of ouder.

Bron: Immigratie- en Naturalisatiedienst; gemeente Eindhoven – Huisvesting van de International Knowledge Workers in Zuidoost-Brabant: een onderzoek naar woonwensen

Arbeidsmigrant

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

Bron: ministerie EZ

EU-arbeidsmigrant

'Eerstegeneratieallochtoon' van 18 tot 64 jaar, die afkomstig is uit Bulgarije, Hongarije, Slovenië, Polen, Roemenië, Estland, Letland, Litouwen, voormalig Tsjecho-Slowakije (incl. Tsjechië en Slowakije), Portugal, Spanje, Italië of Griekenland en in Nederland verblijft.

Bron: ministerie BZK

Corporatie

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

Bron: Ministerie BZK

Doelgroepen

Doelgroep van beleid

De groep van huishoudens met een inkomen tot maximaal € 36.165. Deze inkomensgrens om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen is tijdelijk (tot en met 2020) verhoogd tot € 40.349. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid. [zie ook: Woningwet 2015 – passend toewijzen]

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2017

Primaire doelgroep

De groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Voor de periode van 01/01/2017 tot 01/01/2018 gelden de volgende inkomensgrenzen:

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 22.200
Meerpersoonshuishouden	€ 30.150
Eenpersoonsouderenuishouden	€ 22.200
Meerpersoonsouderenuishouden	€ 30.175

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2017

Secundaire doelgroep

De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 36.165 (tot en met 2020 € 40.349) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Middeninkomens

De groep huishoudens met een inkomen van € 36.165 (tot en met 2020 € 40.349) tot € 45.357.

Bijzondere doelgroep

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

Doorstromer

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

Bron: Ministerie BZK

Energieneutraal / CO2-neutraal / klimaatneutraal

Energieneutraal

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

CO2-neutraal

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

Klimaatneutraal

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

Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

GPR Gebouw®

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

Kernvoorraad

Kernvoorraad

Alle goedkope en middeldure huurwoningen.

	Goedkoop	Middelduur	Duur
HUUR	Kernvoorraad		
KOOP			

Sociale sector (= sociale voorraad)

Alle goedkope en middeldure huurwoningen + goedkope koopwoningen. [zie ook prijsgrenzen]

Vrije sector

Alle dure huurwoningen + middeldure en dure koopwoningen. [zie ook prijsgrenzen]

	Goedkoop	Middelduur	Duur
HUUR	Sociale sector	Sociale sector	Vrije sector
KOOP	Sociale sector	Vrije sector	Vrije sector

Bron: Ministerie BZK; Metropoolregio Eindhoven

Levensloopbestendige woning

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

voldoet aan de eisen van **Woonkeur**.

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

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

Bron: Woonkeur; ABF Research

Mantelzorg en mantelzorgwoning

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

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

Bron: Ministerie VWS

Prijsgrenzen

Prijsgrenzen huur

Deze worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 01/01/2017 tot 01/01/2018 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

Maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	huur tot € 414,02
Aftoppingsgrens 1+2 persoonshuishoudens	huur tot € 592,55
Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens	huur tot € 635,05
Maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar	€ 710,68

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

Goedkoop	huur tot € 414,02
Middelduur	huur van € 414,02 tot € 710,68
Betaalbaar (sociaal)	Goedkoop + Middelduur: huur tot € 710,68
Duur	huur vanaf € 710,68

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

Prijsgrenzen koop

De 'prijsgrens koop' heeft betrekking op het bedrag dat de koper bij de notaris moet betalen voor aankoop van de woning. De prijsgrens voor goedkope koopwoningen wordt jaarlijks gebaseerd op het bedrag dat de rijksoverheid hanteert in de Regeling koopsubsidiegrenzen (maximale hypothecaire lening voor een- en meerpersoonshuishoudens), door dat bedrag af te ronden op een duizendtal. Voor een goedkope koopwoning die energiezuinig is, geldt de prijsgrens voor een goedkope koopwoning + € 5.000. Energiezuinig houdt in dat de woning een EPC heeft die minstens 25% lager is dan de EPC in het Bouwbesluit. De prijsgrens voor een dure koopwoning wordt bepaald door de index die in de Regeling koopsubsidiegrenzen wordt toegepast op de prijsgrens voor goedkope koopwoningen ook toe te passen op de prijsgrens voor dure koopwoningen.

Voor de periode van 01/01/2016 tot 01/01/2017 zijn de prijsgrenzen voor koopwoningen vastgesteld op:

Goedkoop	- Goedkope koop tot € 195.000 - Energiezuinige goedkope koop met een EPC die minstens 25% lager is dan de EPC in het Bouwbesluit tot € 200.000
Middelduur	Koopprijs van € 195.000 tot € 337.000
Duur	Koopprijs vanaf € 337.000

Voorwaarden

- Een goedkope koopwoning is een woning die in gebruiksklare toestand aan de koper wordt overgedragen. Hieronder wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, gas, water, CV en riool) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.
- Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van 'extra's' bij nieuwbouwwoningen (zoals garages of parkeerplaatsen) deze kosten meegerekend worden bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning bij de notaris moet betalen.
- Als de verkoper een koopconstructie toepast die tot gevolg heeft dat een duurdere woning toch onder de prijsgrens van € 192.000 wordt overgedragen, mag deze woning tot de sociale sector gerekend worden.

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2016; Ministerie BZK – regeling koopsubsidiegrenzen; Metropoolregio Eindhoven

Ruimte voor Ruimte woningen

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

woningbouwafspraken.

Scheefheid

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

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

Bron: Ministerie BZK

Starter

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

Woning

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

Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen

Woningverlater

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

Bron: Ministerie BZK

Woningwet 2015

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

Een aantal belangrijke begrippen in het kader van de Woningwet:

Daeb

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

aan voorwaarden gebonden.

Passend toewijzen

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 36.165. Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan deze huishoudens worden toegewezen. Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349. De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten zij wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen. Woningcorporaties mogen ook woonzorggebouwen bouwen en beheren, hospices en blijf-van-mijn-lijfhuizen en dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen. Dergelijke activiteiten behoren allemaal tot het aanbieden van (tijdelijke) woonruimte. Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (per 1 januari 2017: € 710,68). Voor een groot deel van de doelgroep is deze huurprijs gezien hun inkomen te hoog. Woningcorporaties moeten hun huren daarom meer afstemmen op de inkomensniveaus van de doelgroep. Per 1 januari 2016 moeten ze ervoor zorgen dat aan ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag en die zij in dat jaar een woning toewijzen een huurprijs rekenen tot en met de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 592,55, voor meerpersoonshuishoudens € 635,05.

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

Na 2020 moet ten minste 90% van de sociale woningvoorraad worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrens van € 35.739. Deze inkomensgrenzen worden geïndexeerd.

Woningmarktregio

De Woningwet 2015 beoogt dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Gezamenlijke gemeenten konden vóór 1 juli 2016 bij de minister een voorstel voor een woningmarktregio indienen. Een woningmarktregio moet minimaal uit twee aan elkaar grenzende gemeenten bestaan en er moeten ten minste 100.000 huishoudens woonachtig zijn.

In goed onderling overleg met de 13 woningcorporaties hebben de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant de Minister voor Wonen en Rijksdienst in mei 2016 voorgesteld om de Metropoolregio Eindhoven aan te wijzen als één woningmarktregio. Op 30 augustus 2016 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst deze aanvraag goedgekeurd.

Bron: Ministerie BZK – www.woningwet2015.nl

Woonmilieu

De omgeving waarin de woning zich bevindt.

Wonen met zorg en welzijn

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

Beschermd wonen

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

Beschut wonen

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

Verzorgd wonen

Het 'verzorgd wonen' heeft betrekking op de situatie, waarbij een huishouden in een (ouderen)woning gebruik kan maken van de verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt ('zorg op afroep').

Geschikt wonen

Tot het 'geschikt wonen' behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Hierbij gaat het om de als zodanig aan te duiden ouderenwoningen, waarbij de woningen ook onderdeel uit kunnen maken van een complex met extra diensten, zoals maaltijdverzorging, gemeenschappelijke recreatieruimte etc. ('wonen met diensten'). Ook de (ingrijpend) aangepaste woningen en de (overige) nultredenwoningen vallen onder het geschikt wonen. [zie ook levensloopbestendige woning]

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant

Zorgplaats

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

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

Bijlage 4 bronnenlijst

Verslagen/analooq

- Cijfers over wonen en bouwen 2013, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Cijfers over wonen en bouwen 2016, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)
- Vektis
- Bedrijvigheid & werkgelegenheid in Zuidoost-Brabant – Tabellenboek Vestigingsregister 2015 (peildatum 1 april 2015)
- Prognose Provincie Noord-Brabant 2014
- Demografische kerncijfers per gemeente 2015 – CBS
- Vraag en aanbod woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking, Verkenning 2014 -2025, SRE

Websites

- www.waarstaatjegemeente.nl
- www.rijksoverheid.nl
- www.cbs.nl