

Oplegnotitie Woonvisie 2013-2021

d.d. 11 augustus 2016

Aanleiding

In 2013 is de huidige woonvisie 2013-2021 vastgesteld. Op dit moment, in 2016, is er aanleiding om de huidige woonvisie aan te vullen met een oplegnotitie. De woningmarkt is op dit moment flink in beweging. Vanaf 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht geworden. Hiermee wordt de samenwerking tussen gemeente, corporaties en Huurdersorganisaties intensiever als het gaat om het maken van goede afspraken over de opgave in de sociale huursector. De Woonvisie moet hierin een belangrijke basis bieden. Daarnaast is de extramuralisering (opheffen van verpleeghuisplekken) van de zorg verder doorgezet. Hierdoor zullen steeds meer zorgbehoevenden langer zelfstandig moeten blijven wonen. Dit heeft gevolgen voor de behoefte in onze woningvoorraad. Verder begint de woningmarkt langzaam uit het dal te kruipen. Het aantal woningverkoop neemt toe, net als de nieuwbouwproductie. Inspelen op veranderende demografische ontwikkelingen en het lage aandeel sociale huurwoningen zijn zaken waarop we ons bij nieuwe ontwikkelingen nadrukkelijk willen richten.

1. Directe aanleiding: Nieuwe landelijke wetgeving

Herziene Woningwet 2015

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. De wet geeft kaders voor het takenpakket van de corporaties. Kernpunt is dat corporaties zich meer en meer moeten richten op het bieden van betaalbare woningen voor de laagste inkomensgroep en andere DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang). De mogelijkheden om niet-DAEB activiteiten (zoals het ontwikkelen van vrije sector huur, commercieel vastgoed of koopwoningen) zijn sterk beperkt. In de woonvisie kan de gemeente haar visie geven op een aantal werkterreinen van de corporaties:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
- Voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid
- Investerings in vrije sector huur en koopwoningen
- Verkoop en liberaliseren van huurwoningen
- Gewenste inzet op leefbaarheid

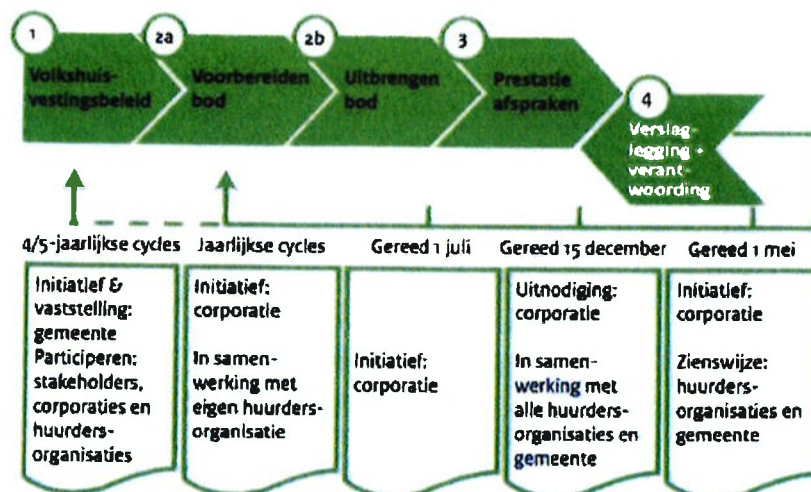
Op al deze onderwerpen geeft deze oplegnotitie behorende bij de Woonvisie in meer of mindere mate (afhankelijk van het belang voor de gemeente Bergeijk) inzicht in de gemeentelijke visie. Daarmee is onze nieuwe Woonvisie 'Woningwet-proof'. De vervolgstap zal zijn dat de corporaties een bod uitbrengen, waarin zij duidelijk maken welke bijdrage zij leveren aan de realisatie van het woonbeleid (passend bij de financiële en organisatorische draagkracht van de corporatie). Dit vormt het vertrekpunt voor de nadere prestatie-afspraken.

Prestatieafspraken

De Woningwet 2015 biedt kaders voor de samenwerking tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. De gemeentelijke woonvisie met oplegnotitie gaat daarmee de basis vormen voor de prestatie-afspraken tussen deze partijen. Met name de huurders zullen nadrukkelijker bij het proces van prestatieafspraken betrokken worden dan voorheen.

Binnen de Kempengemeenten vindt regelmatig overleg plaats over wonen. Bestuurlijk overleg vindt plaats in de Stuurgroep Wonen en ambtelijk overleg in de Werkgroep Wonen. Deze overleggen bieden de mogelijkheid tot kennis- en informatie uitwisseling. Waar mogelijk willen de Kempengemeenten meer samenwerken door bijvoorbeeld eerst afzonderlijk uniforme prestatieafspraken op te stellen met de corporaties en in een later stadium als Kempengemeenten gezamenlijke prestatieafspraken te maken met de corporaties in de regio.

Middels onderstaand schema wordt het proces tot afsluiten van prestatieafspraken vormgegeven:



Toelichting schema: De woningcorporaties dienen uiterlijk 1 juli een bod in wat is opgesteld in overleg met de huurdersorganisatie. Het kader voor dit bod vormt de gemeentelijke woonvisie per 1 januari van dat jaar. In periode 1 juli-15 dec. treden gemeente, woningcorporatie en huurdersvereniging in overleg over het bod met als insteek ondertekening prestatieafspraken door de drie partijen voor 15 december van dat jaar.

Passend toewijzen sociale huurwoningen aan laagste inkomens

Per 1-1-2016 dienen de corporaties aan huurders met laagste inkomens ook huurwoningen toe te wijzen met een passende huurprijs. Hiervoor zijn onder de sociale prijsgrens van € 710,68 /maand twee aftoppingsgrenzen ingesteld: € 586,68 /maand voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 628,- / maand meerpersoonshuishoudens. Voor deze primaire doelgroep dienen voldoende huurwoningen beschikbaar te zijn. Bij nieuwbouw richt de gemeente zich dan ook nadrukkelijk op sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen, deze woningen zijn immers bereikbaar voor huurders met de laagste inkomens.

Huishouden	Inkomen vanaf	Inkomen tot en met	Netto maximale huur tot en met
1 persoon	€ 0	€ 22.100	€ 586,68
1 persoon	€ 22.101	€ 35.739	€ 710,68
2 personen	€ 0	€ 30.000	€ 586,68
2 personen	€ 30.001	€ 35.739	€ 710,68
3 of meer personen	€ 0	€ 30.000	€ 628,76
3 of meer personen	€ 30.001	€ 35.739	€ 710,68

Tabel inkomensgrenzen en huurprijzen t.b.v. passend toewijzen

Splitsing corporaties DAEB en niet-DAEB activiteiten woningcorporaties

Woningcorporaties dienen hun activiteiten te splitsen in DAEB (verhuur woningen onder sociale prijs-grens) en niet-DAEB (verhuur objecten die niet behoren tot de sociale voorraad). Voor Bergeijk zijn de gevolgen verwaarloosbaar. Het bezit van de corporaties bestaat bijna geheel uit DAEB-objecten.

Vorming woningmarktregio's

De Woningwet 2015 beoogt dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Gemeenten bepalen gezamenlijk de schaalgrootte en samenstelling van die woningmarkt. Een gemeente dient onderdeel te zijn van een woningmarktregio. In zo'n woningmarktregio mogen woningcorporaties die daar gevestigd zijn investeren. Daarbuiten mogen zij enkel onderhoud en beheer van hun bezit voeren. Het MRE heeft een voorstel ingediend om de minister te adviseren voor het vormen van een woningmarktregio voor het MRE-gebied (21 gemeenten). De minister zal hier na 1 juli 2016 een besluit over nemen. Voor Bergeijk betekent dit dat de corporaties die in Bergeijk actief zijn ook onderdeel zijn van de woningmarktregio. Een uitzondering hierbij vormt

Vestia. Aangezien Vestia als saneringscorporatie al geen investeringen mag/ kan doen levert dit geen extra nadelige gevolgen voor de gemeente op.

Huisvestingswet

Sinds 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet van kracht. Uitgangspunt is dat iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, het recht heeft om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit recht kan alleen beperkt worden als dit noodzakelijk is voor het algemeen belang in de samenleving. Dit belang is meestal het tegengaan van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

De nieuwe Huisvestingswet maakt het mogelijk voor gemeenten om in te grijpen in de woonruimteverdeling en samenstelling van de woonruimtevoorraad, via het opstellen van een Huisvestingsverordening. Er zijn drie hoofdthema's waarbij de Huisvestingsverordening toegepast kan worden:

- Regels met betrekking tot verdeling van goedkope woonruimte.
- Regels met betrekking tot het voeren van een urgentieregeling.
- Regels met betrekking tot wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad.

Indien er sprake is van schaarste kan een gemeente een huisvestingsverordening opstellen. Deze geldt maximaal 4 jaar. Binnen 4 jaar moet de gemeente de structurele problemen oplossen die de schaarste veroorzaken. Indien er geen sprake is van (structurele) schaarste gebeurt woningtoewijzing door de corporaties. Deze zijn vrij om hun eigen toewijzingsregels te gebruiken. Voor corporaties geldt echter wel het recht van vrije vestiging van burgers en de beginselen uit de Grondwet, zoals het recht op gelijke behandeling en het verbod op discriminatie op welke grond dan ook. Binnen de Kempen-gemeenten is besloten om de corporaties volgens hun toewijzingsregels de woonruimteverdeling te laten regelen. Er is geen schaarste voor specifiek 'eigen inwoners'. Wel dient de sociale huurvoorraad de komende jaren te worden uitgebreid.

Ladder voor Duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Bij nieuwe ontwikkelingen moet de ladder worden toegepast.

De ladder omvat de volgende treden:

1. Beschrijving van de mate waarin het plan voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio in de behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte wordt voorzien op locaties die passend ontsloten zijn, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

2. Demografische ontwikkelingen en druk op de sociale voorraad

Toenemende taakstelling huisvesting statushouders

De toenemende taakstelling legt een steeds grotere druk op de sociale huurwoningvoorraad. Dit betekent dat er meer sociale huurwoningen beschikbaar dienen te worden gesteld aan statushouders. Hierdoor dreigen andere doelgroepen minder of niet aan bod te komen voor een sociale huurwoning.

Verkoop en huurprijsbeleid sociale huurwoningen Vestia

Vestia heeft als saneringscorporatie een opdracht vanuit het Rijk om financieel te saneren. Eén van de maatregelen om dit te realiseren is verkoop van sociale huurwoningen. Daarnaast hanteert Vestia een huurprijsbeleid waarbij huurprijzen van sociale huurwoningen zodanig worden verhoogd dat deze bij wisseling van huurders niet meer bereikbaar zijn voor huurders met lage inkomens of zelfs niet meer onder de sociale huurprijsgrens vallen. Voor Bergeijk betekent dit een afname van de sociale huurvoorraad, dit is volkshuisvestelijk zeer ongewenst. Het aandeel sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad is met ca. 13% relatief gezien al erg laag. Behoud en uitbreiding van de sociale huurvoorraad is de komende jaren dan ook nadrukkelijk gewenst

Vergrijzing en ontgroening

De levensverwachting van de bevolking neemt steeds meer toe. Dit betekent meer behoefte aan seniorgeschikte huisvesting. Daarnaast neemt het aantal jongeren af als gevolg van een afname van het geboortecijfer. Deze ontwikkelingen leiden tot meer kleinere huishoudens; gezinsverdunning, wat resulteert in een toenemende behoefte aan kleinere goedkope woningen.

Uitbreiding sociale huurvoorraad

Als gevolg van genoemde ontwikkelingen wil de gemeente de komende jaren de voorraad sociale huurwoningen vergroten. Het aandeel sociale huurwoningen t.o.v. de totale woningvoorraad is relatief erg laag (13,4%). Volgens de meest recente 3-jaarlijkse provinciale prognose van 2014 is er in Bergeijk behoefte aan ca. 80 woningen per jaar (825 woningen voor 10-jaars periode 2015-2024). Het is wenselijk om een aanzienlijk aandeel van deze woningen als sociale huurwoningen te realiseren. We hanteren hiervoor minimaal het bestaande beleid waarbij ingezet wordt op 60% bouwen voor doelgroepen (starters, senioren/zorg, sociale huur) waarvan 1/3 = 20% sociale huur. Dit betekent op jaarbasis een realisatie van minimaal 16 sociale huurwoningen. De realisatie van deze goedkope sociale huurwoningen kan plaats vinden op gemeentelijke bouwlocaties of private locaties waarvoor verzoeken komen voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Gemeente Bergeijk Stand per 1-1-2016	Voorraad sociale huurwoningen (DAEB)	DAEB onder aftop- pingsgrenzen (< € 628,-)	DAEB boven aftop- pingsgrenzen (> € 628,- < € 710)	Niet DAEB (>€ 710,-)
Vestia	389	317	72	58
De Zaligheden	263	226	37	3
Woningbelang	212	185	27	0
Wooninc.	173	142	31	0
	1037	870	167	61
Totale woningvoorraad 7742 woningen	13,4%			

Tabel voorraad sociale huurwoningen

Beleidskaders:

- In de prestatieafspraken met alle woningcorporaties werkzaam binnen Bergeijk de nadruk leggen op woningen voor kleine huishoudens met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen (maandhuur <€ 586,- en € 628,-).
We zetten zoveel mogelijk in op uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen, waarbij de nadruk ligt op woningen voor kleine huishoudens met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen (maandhuur <€ 586,- en € 628,-).
- Het onder voorwaarden beschikbaar stellen van goedkope bouwgrond voor sociale woningbouw aan woningcorporaties (bandbreedte tussen € 200,-/m2 en € 265,-/m2).
De gemeente hanteert nu naast de reguliere vastgestelde grondprijs (€ 265,-/m2 excl. BTW) een lagere grondprijs voor levensloopbestendige sociale huurwoningen (€ 200,-/m2 excl. BTW). Om de woningcorporaties te stimuleren om meer goedkope sociale huurwoningen (huurprijs onder aftoppingsgrenzen, (<€ 586,- en € 628,-) te bouwen wordt hiervoor op de gemeentelijke bouwlocaties voorgesteld om zo nodig een lagere grondprijs dan de vastgestelde reguliere grondprijs te hanteren. Woningcorporaties dienen hierbij middels een exploitatieberekening aan te tonen dat de reguliere grondprijs van € 265,-/m2 (excl. BTW) niet haalbaar is. Ter stimulering van de realisatie wordt een bandbreedte gehanteerd van € 265,- tot max. € 200,-/m2 excl. BTW. Verantwoording aan de gemeenteraad vindt 2 keer per jaar plaats via de P&C-cyclus (bij herijking grondexploitaties voor jaarrekening en begroting). Deze beleidslijn geldt in ieder geval voor 2016 en 2017.
- Het onder voorwaarden financieel bijdragen (maximaal € 65,-/m2) aan woningcorporaties voor ontwikkeling van sociale huurwoningen op private locaties.

Op locaties waar de gemeente zelf geen grond verkoopt en waar het wenselijk is om sociale huurwoningen te realiseren wil de gemeente deze ontwikkeling mogelijk maken als blijkt dat dit financieel niet haalbaar is. Hiervoor wil de gemeente aan woningcorporaties een financiële bijdrage leveren van max. € 65,-/m2 excl. BTW. Deze bijdrage is gelijk aan de bijdrage die wordt gesteld voor gemeentelijke bouwlocaties. Ook voor deze initiatieven geldt dat de woningcorporaties middels een open exploitatieberekening aan dienen te tonen dat de reguliere grondprijs niet haalbaar is voor de realisatie van de beoogde sociale huurwoningen. Per initiatief wordt de voorgestelde financiële bijdrage vanuit de gemeente voorgelegd aan de raad ter besluitvorming. De betreffende financiële bijdrage komt vervolgens ten laste van het jaarresultaat. De maatregel geldt in ieder geval voor 2016 en 2017.

3. Toewijzing sociale huurwoningen

Binnen de gemeente zijn verschillende woningcorporaties actief die huurwoningen aanbieden aan verschillende doelgroepen. Elke woningcorporatie biedt deze woningen aan volgens hun eigen toewijzingssysteem en publicatie. Voor de woningzoekende is het vaak onduidelijk hoe en waar deze woningen te vinden zijn. Het is daarom wenselijk om de toegankelijkheid voor het vinden van een sociale huurwoningen te vergroten.

Maatregelen:

- Sociale huurwoningen vindbaar maken op 1 plek/website en dit opnemen in de prestatieafspraken met alle woningcorporaties werkzaam binnen Bergeijk.
- Eén systeem voor aanvragen/toewijzing urgenties (procesvoorstel volgens huidige urgentiesysteem stedelijk gebied MRE) en dit opnemen in de prestatieafspraken met alle woningcorporaties werkzaam binnen Bergeijk.

4. Relatie wonen - zorg

Wmo-beleid t.a.v. ontwikkelingen langer zelfstandig blijven wonen

Mensen met een zorgbehoefte willen steeds langer zelfstandig blijven wonen. Dit heeft uiteraard ook te maken met de extramuralisering (mensen met een lichte zorgvraag komen niet meer in aanmerking voor intramurale huisvesting), maar ook doordat de huidige generatie ouderen anders is dan ongeveer 15 jaar geleden. Vaak wonen zij in een ruime koopwoning die voldoende mogelijkheden biedt om de woning levensloopgeschikt te maken. Als gemeente willen we het langer zelfstandig wonen dan ook faciliteren. Dit gebeurt in eerste instantie door bewoners bewust te maken van het feit dat ze hun koopwoning tijdig dienen aan te passen.

Mantelzorgwoningen

In de huidige bestemmingsplannen zit reeds een regeling die de realisatie van mantelzorgwoningen mogelijk maakt. Daarnaast zijn er ook ruime mogelijkheden voor het vergunningsvrij realiseren van een mantelzorgwoning. Er dient wel altijd sprake te zijn van een aantoonbare zorgbehoefte. Om te kunnen voorsorteren op een toekomstige zorgbehoefte heeft de gemeente haar beleid verruimd en wordt er ook de mogelijkheid geboden om al eerder een mantelzorgwoning te kunnen realiseren. Hiervoor geldt een indicatieve leeftijd van 60 jaar. Er kunnen echter ook andere medische of sociale aspecten aan de orde zijn waarbij van de leeftijdsgrens kan worden afgeweken. Hiervoor wordt maatwerk toegepast.

Woonzorginitiatieven

De gemeente faciliteert zoveel mogelijk woonzorginitiatieven vanuit de burgers en de markt waar deze voldoen aan de Wmo-zorgpiramide en waarbij een ruimtelijke afweging vanuit ruimtelijke ordening wordt toegepast.

Maatregelen:

- Mogelijkheden Wmo-beleid t.a.v. langer zelfstandig wonen blijven communiceren aan inwoners.

- Mogelijkheden wettelijke mantelzorgregeling en verruiming gemeentelijk blijven communiceren aan inwoners.
- Woonzorginitiatieven blijven stimuleren en zoveel mogelijk faciliteren.

5. Verduurzamen van de woningvoorraad

We zien dat de energiezuinigheid van de woning steeds belangrijker wordt voor onze inwoners bij het zoeken naar een nieuwe woning. Bij een aantal doelgroepen is dat ook zichtbaar doordat ze meer bereid zijn om te investeren in de woning dan enkele jaren geleden.

Bestaande koopwoningvoorraad

Als gemeente willen we stimuleren dat eigenaren van een koopwoning die bereidheid ook in de praktijk gaan brengen. Met name in de bestaande particuliere woningvoorraad ligt er nog een grote opgave om deze woningen energiezuiniger te maken. Het gaat dan ten eerste om het beter isoleren van de woning (dubbel glas, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie). Via betere informatievoorziening (over de technische, financiële en organisatorische mogelijkheden die er zijn) willen we eigenaar-bewoners enthousiast maken voor het verduurzamen van hun woning. Naast de inmiddels redelijk ingeburgerde isolatiemaatregelen komen er steeds meer financieel aantrekkelijke mogelijkheden om bijvoorbeeld - al dan niet collectief - zonnepanelen aan te schaffen. In 2014 / 2015 heeft een collectieve inkoopregeling voor zonnepanelen gelopen. In 2016 is er een nieuwe subsidieregeling ingesteld voor de toepassing van duurzame energieopwekkings- en energiebesparingstoepassingen.

Bestaande huurvoorraad

In de sociale huursector is onze doelstelling om uiteindelijk de hele sociale huurvoorraad op gemiddeld label B niveau te hebben. Samen met de corporaties monitoren we dit proces en overleggen we periodiek over de realisatie van deze ambitie.

Resumé huidige beleidskaders woonvisie 2013-2021

De onderstaande beleidskaders zijn opgenomen in de huidige woonvisie. In het kader van de actualisatie zijn deze nog steeds actueel. De beleidskaders worden aangevuld met de beleidskaders uit deze oplegnotitie (zie resumé aanvullende beleidskaders woonvisie).

1. **Faciliteren van initiatieven voor zorgwoningen. Meer flexibiliteit in bouwen. Woningen dienen langer mee te gaan voor alle doelgroepen en zijn makkelijk aanpasbaar voor verschillende doelgroepen.**
2. **De gemeente Bergeijk zet zich in voor een gelijke verdeling van statushouders naar verhouding bij de woningcorporaties. Dit zal dan ook opgenomen worden in de toekomstige prestatieafspraken met de woningcorporaties.**
3. **Het handhaven van de richtlijn om minimaal 60% van de woningen in nieuwbouwprojecten te realiseren in de doelgroepen (starters, senioren, zorg, sociale huur) waarvan minimaal 1/3 (=20% van het totaal) sociale huur.**
4. **Gemeente Bergeijk wil met alle woningcorporaties prestatieafspraken afsluiten.**
5. **Gemeente Bergeijk zet zich in om de toewijzingscriteria gelijk te schakelen. Hierdoor wordt het o.a. eenvoudiger om urgente gevallen te plaatsen.**
6. **Terughoudend zijn met nieuwe woningbouwinitiatieven. Nieuwe ontwikkelingen moeten een groot maatschappelijk belang dienen.**
7. **Het bijstellen van de voorwaarden voor de uitgifteprocedure van woningbouwgrond aan veranderde situatie op de woningmarkt, dit betekent eenvoudigere toewijzing.**

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

Resumé aanvullende beleidskaders woonvisie (uit deze oplegnotitie)

9. Stimulering realisatie goedkope sociale huurwoningen door middel van:
 - a. In de prestatieafspraken met alle woningcorporaties werkzaam binnen Bergeijk de nadruk leggen op woningen voor kleine huishoudens met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen (maandhuur <€ 586,- en € 628,-).
 - b. Het onder voorwaarden beschikbaar stellen van goedkope bouwgrond voor sociale woningbouw aan woningcorporaties (bandbreedte tussen € 200,-/m2 en € 265,-/m2).
 - c. Het onder voorwaarden financieel bijdragen (maximaal € 65,-/m2) aan Woningbouwcorporaties voor ontwikkeling van sociale huurwoningen op private locaties.