

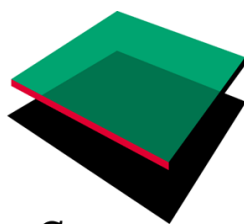
Companen

Gemeente Waalre

Woonvisie 2013
voor nu en straks

9 juli 2013

Projectnr. 866.101/g



Companen
waar wonen beweegt

Boulevard Heuvelink
104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026)
3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail

Gemeente Waalre

Woonvisie 2013
voor nu en straks

9 juli 2013

Inhoud

1. Samenvatting en uitvoering	1
1.1. Samenvatting	1
1.2. Uitvoeren	2
2. Introductie	3
2.1. Waarom een nieuwe Woonvisie?	3
2.2. Wat kan een gemeente in deze tijd?	5
3. Even een korte terugblik op de woningmarkt	6
4. Verwachtingen voor de langere termijn	9
4.1. Einde aan de autonome kwantitatieve groei?!	9
4.2. Demografische veranderingen	10
4.3. Woonkosten	12
5. Marktverwachtingen op de kortere termijn	14
5.1. Kwantitatieve opgave	14
5.2. Kwalitatieve opgave	14
5.3. 'Scheve' bewoning sociale huurwoningen	17
5.4. Wonen met zorg	18
6. Thema's voor de woonagenda 2012-2021	20
6.1. Hoofdthema 1. Aantrekkelijke voorraad voor een evenwichtige bevolking	20
6.2. Hoofdthema 2. Verduurzaming en woonkosten	26
6.3. Hoofdthema 3. Ontwikkelen meer van onderaf	28
6.4. Hoofdthema 4. Nieuwbouw 2012-2021	30
7. Hoe gaan we dit organiseren?	35
7.1. Kadere door de raad, college de uitvoering	35
7.2. Samenwerken en afspraken maken	35

1. Samenvatting en uitvoering

1.1. Samenvatting

Actualisering dringend nodig

De woonvisie 2009 is dringend aan actualisering toe. Sindsdien is het economisch tij en daardoor de woningmarkt aanzienlijk gewijzigd, is regelgeving veranderd en hebben diverse beleidsnota's en onderzoeken het licht gezien.

Zowel lange als korte termijn

De hoofduitgangspunten van de visie uit 2009 staan nog steeds overeind, maar de context is sterk veranderd. We zien dat Waalre op termijn geen (eigen) groei meer zal kennen en we dienen ons daar nu reeds op voor te bereiden. Tegelijkertijd moeten we aandacht hebben voor de korte termijn vragen op de woningmarkt. Het verenigen van die beide perspectieven is het wezen van deze nieuwe woonvisie.

Lange termijn uitdagingen

Voor de lange termijn zien wij twee essentiële uitdagingen:

1. Flexibele woningvoorraad

Hoe stemmen we de dan nauwelijks (of niet meer) toenemende woningvoorraad af op de demografische behoefte? Daarvoor is een meer flexibele woningvoorraad nodig waarmee op veranderende omstandigheden kan worden ingespeeld.

2. Duurzaamheid

Hoe zorgen we (door nu al adequate stappen te zetten) op de lange duur voor een energetisch duurzame woningvoorraad, niet alleen vanwege milieu- en klimaat-overwegingen, maar ook vanuit de betaalbaarheid van het wonen? De opgave ligt daarbij vooral bij het grote particuliere woningbestand van Waalre.

Korte termijn opgaven

Voor de kortere termijn zien we minstens de volgende kernopgaven:

1. Scheiding wonen en zorg

Hoe spelen we in op de aanzienlijke wijzigingen in de komende vijf tot tien jaar wat betreft de huisvesting van mensen met een beperking: ouderen en jongeren? De scheiding van wonen en zorg stelt ons als gemeente met onze partners voor niet mis te verstane opgaven. Dit betreft niet alleen de woonsector, maar ook zorg en welzijn. De kanteling van de Wmo is hiermee nauw verbonden evenals taken uit de AWBZ die onze kant op komen.

2. Vasthouden en aantrekken jongere huishoudens

Hoe kunnen we jongere huishoudens vasthouden en aantrekken zodat we nu en op termijn wat minder sterk vergrijzen en een draagvlak behouden onder allerlei voorzieningen?

3. Meer evenwichtige woningvoorraad

De woningvoorraad van Waalre is wat betreft het huurdeel goedkoop en in het koopsegment nogal duur. Het tussenliggende segment is te zwak vertegenwoordigd. Hoe zorgen we voor een meer evenwichtige woningvoorraad, die tevens meer is afgestemd op de vergrijzing? Naast versterking van het middensegment is ook

aanpassing en versterking van het sociale aanbod van belang, zeker zolang de maatregelen ter vermindering van de scheefheid nog geen substantieel effect hebben.

4. Ontwikkelen meer van onderaf

Hoe kunnen we, zeker nu de traditionele manier van ontwikkelen het laat afweten, initiatieven van onderaf stimuleren en begeleiden, zodat meer gebouwd kan worden in overeenstemming met de wensen van de woonconsumenten?

5. Nieuwbouw realiseren

Hoe kunnen we in overleg met onze partners komen tot een nieuwbouwprogramma dat de komende tien jaar ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, zowel kwantitatief als kwalitatief? En hoe nemen we daarin de BSGE-afspraken voor pakweg de komende tien jaar op? Hoe monitoren we dat en hoe stellen we waar nodig bij?

1.2. Uitvoeren

De gemeente voert uiteraard niet zelf uit. Wij formuleren ons beleid en stellen dat vast in de Raad. Bij de uitvoering spelen wij met name een regisserende rol, waarbij we door overleg, het bij elkaar brengen van partijen en soms een beperkte financiële bijdrage de uitvoering op het spoor kunnen krijgen en begeleiden. Daarvoor hebben we onze partners hard nodig. Nu de commerciële ontwikkelaars in de huidige crisis weinig initiatief tonen, zullen we het voorlopig vooral moeten hebben van de corporaties, de zorgpartijen en de burgers (individueel of collectief). Wij gaan er dan ook voor om toereikende afspraken met de relevante partijen te maken.

2. Introductie

2.1. Waarom een nieuwe Woonvisie?

De Woonvisie van Waalre uit 2009 is dringend aan actualisering toe. Sindsdien heeft zich een groot aantal ontwikkelingen voorgedaan, die direct of indirect op het woonbeleid van Waalre van invloed (kunnen) zijn:

Regionaal en lokaal

Beleid

1. *Regionale Woonvisie*

Het SRE heeft in juni 2012 een Regionale Woonvisie vastgesteld. Daarin werkt de regio onder meer de vernieuwde uitgangspunten voor de regionale samenwerking in het stedelijk gebied Eindhoven uit.

2. *Geactualiseerd regionaal woningbouwprogramma*

In het verlengde van punt 1 heeft de Regioraad in december 2012 een voorstel aangenomen voor de woningbouwprogrammering in kwantitatieve zin. Binnen die beoogde afspraken geldt het zogenaamde BSGE-convenant (voorheen BOR-convenant). Het nieuwe convenant is naar alle gemeenteraden gestuurd. De raad van Waalre heeft er reeds mee ingestemd. Op basis van dit convenant betekent dit voor Waalre het bouwen van 836 woningen in de periode 2012 tot en met 2021. In die 836 woningen zitten de woningen nodig voor eigen behoefte als ook de woningen nodig voor opvang vanuit het stedelijk gebied.

3. *Kader voor sociale sector versus vrije sector*

Naast het kwantitatief regionaal kader in BSGE-verband is een aantal kwalitatieve uitgangspunten voorbereidt. Het gaat met name om de verhouding sociale sector : vrije sector. De gemeenten in het Stedelijk Gebied gaan de sociale taakstelling relateren aan de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad. Daarvoor is het nodig dat er goed zicht komt op de sociale woningvoorraad: welke mogelijkheden zijn er voor huisvesting van de verschillende doelgroepen en wat is er aanvullend nodig aan nieuwbouw?. Denk daarbij ook aan de uitwerking van de opvang als gevolg van scheiden wonen en zorg.

Onderzoek

4. *Nieuwe demografische prognoses*

De Provincie Noord-Brabant heeft in 2012 nieuwe demografische prognoses vastgesteld en gepubliceerd. De uitkomsten zijn verwerkt in het woningbouwprogramma 2012-2021.

5. *Nieuw woningmarktonderzoek*

In 2011 heeft het SRE een nieuw woningmarktonderzoek uitgebracht met een afzonderlijke rapportage per gemeente (woonwensen).

6. *Onderzoek feitelijke verhuizingen*

In 2011 heeft Companen een onderzoek gedaan naar de feitelijke verhuizingen in het SRE. In dit verband is ook Waalre afzonderlijk bekeken. Dit onderzoek geeft aan wat woningzoekenden daadwerkelijk doen en vormt een goede aanvulling op het woonwensenonderzoek.

7. Onderzoek woonlasten

'thuis (sinds 1 juli 2013 de naam van woningcorporatie Aert Swaens na een fusie met Domein¹) heeft in samenwerking met de TU Eindhoven een onderzoek uitgevoerd naar de woonkosten in het werkgebied van de corporatie (Veldhoven-Waalre). In het najaar van 2012 zijn de resultaten daarvan gepresenteerd.

Landelijk

8. Voortdurende woningmarktcrisis

Sinds 2009 heeft de economische teruggang zich verder doorgezet. De inkomensvooruitzichten van veel burgers zijn geslonken, het consumentenvertrouwen is sterk afgenomen. De banken hebben mede vanwege de richtlijnen van de AFM en onder Europese druk hun hypotheekbeleid aanmerkelijk verstrakt. De huizenprijzen zijn gaan dalen, waardoor de waarde bij sommige huishoudens onder de hypotheekschuld is gaan dalen ('huizen staan onder water'). De verhuisgeneigdheid en de doorstroming zijn daardoor sterk gedaald. Ook in de huursector is stagnatie opgetreden. Starters komen veel moeilijker aan een woning en de nieuwbouwproductie stakt.

Niettemin is er nog een aanzienlijke woningbehoefte, die nu al jaren voor een groot deel niet wordt bevredigd. Ook aan de aanbodkant heeft zich een stuwmeer ontwikkeld. Het wachten is dus op ontwikkelingen die een beter evenwicht tussen vraag en aanbod tot stand brengen. En dat is een uiterst pijnlijk proces als het gepaard gaat met verdere prijsdaling en er dus feitelijk of virtueel verlies moet worden genomen. Tegelijkertijd moet het consumentenvertrouwen gaan toenemen om de vraag aan te wakkeren. Daar gaat de nodige tijd overheen.

9. Nieuw kabinetsbeleid

Er is op landelijk niveau nieuw woningmarktbeleid vastgesteld of voorgenomen. Recentelijk is het Woonakkoord gesloten als reactie op de beleidsperspectieven uit het regeerakkoord Rutte II. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe het gehele pakket er uiteindelijk in de praktijk uit zal komen te zien en wat de mogelijke effecten daarvan zijn. Daarom volstaan wij met het benoemen van de belangrijkste elementen met de noot er aan toe gevoegd dat er nog veel onzekerheden zijn:

- Terugdringen van hypotheekschulden bij afsluiten van nieuwe hypotheek; vooral voor starters kan dat aanzienlijke gevolgen hebben. Daar staat tegenover dat starters straks extra kunnen lenen, naast hun hypotheek.
- Via een gematigd tempo verminderen van de hypotheekrente-aftrek, waardoor met name de hogere inkomens daarvan minder kunnen profiteren.
- Bestrijden van 'scheefwonen' in de sociale huursector door extra huurverhogingen – boven inflatie - voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 34.299. Overigens zijn deze extra huurverhogingen in het Woonakkoord gematigder in vergelijking met oorspronkelijke regeerakkoord.
- Het opleggen van een heffing aan verhuurders van ca. 1,7 miljard op termijn. Deze zal met name door de corporaties opgebracht moeten worden. Deze vrezende dat na de eerdere lastenverzwaringen voor de sector een situatie is aangebroken dat niet meer (onrendabel) geïnvesteerd kan worden in onderhoud, vernieuwing en nieuwbouw. De corporaties hebben de afgelopen jaren de

¹ Het nieuwe werkgebied van deze corporatie wordt naast de gemeente Waalre, de gemeenten Eindhoven, Veldhoven, Best en Son en Breugel.

woningbouw weliswaar nog voor een belangrijk deel gaande gehouden, maar het is de vraag of dat in de komende jaren kan worden doorgezet.

- De bezuinigingen in de AWBZ en wijzigingen in de Wmo. Deze hebben belangrijke consequenties voor de huisvesting van zorgbehoevenden als gevolg van het verder scheiden van wonen en zorg.

Deze elementen tezamen zijn aanleiding om de Woonvisie van Waalre te actualiseren. In oktober 2012 heeft de Raad van Waalre de Kadernotitie voor de nieuwe woonvisie vastgesteld. Dit is de basis waarop deze Woonvisie 2012-2021 is opgesteld.

2.2. Wat kan een gemeente in deze tijd?

Het lijkt er wellicht op dat deze tijden van economische teruggang en overheidsbezuinigingen weinig ruimte bieden voor het voeren van een woonbeleid. Wij zijn echter van oordeel dat het tegendeel het geval is. Daarbij moeten we een onderscheid maken tussen kortere en langere termijn:

- Alle demografische berekeningen wijzen uit dat er (buiten de krimpgebieden) nog geruime tijd groei in de woningbehoefte zal optreden en dat die groei pas zo rond 2030 tot stilstand komt. Dat betekent dat een gemeente zich een beeld moet vormen wat er nog aan woonbeleid nodig is tot die tijd. Hoe bereikt kan worden dat er in 2030 een zo goed mogelijk op de behoefte afgestemde woningvoorraad aanwezig is. En wat daarvoor aan maatregelen op de kortere termijn noodzakelijk of gewenst is.
- Op de kortere termijn hebben we te maken met onevenwichtigheden in de woningmarkt, waarvan de context nog voortdurend in verandering is. Denk aan het Rijksbeleid en het economische klimaat dat op gemeentelijk niveau slechts beperkt te beïnvloeden is. Dat betekent voor de gemeente vooral kansen benutten die zich - ondanks de lastige marktomstandigheden - voordoen en daartoe nauwe samenwerking met de partners in het veld zoeken. Daarbij is met name de positie van de corporaties essentieel.

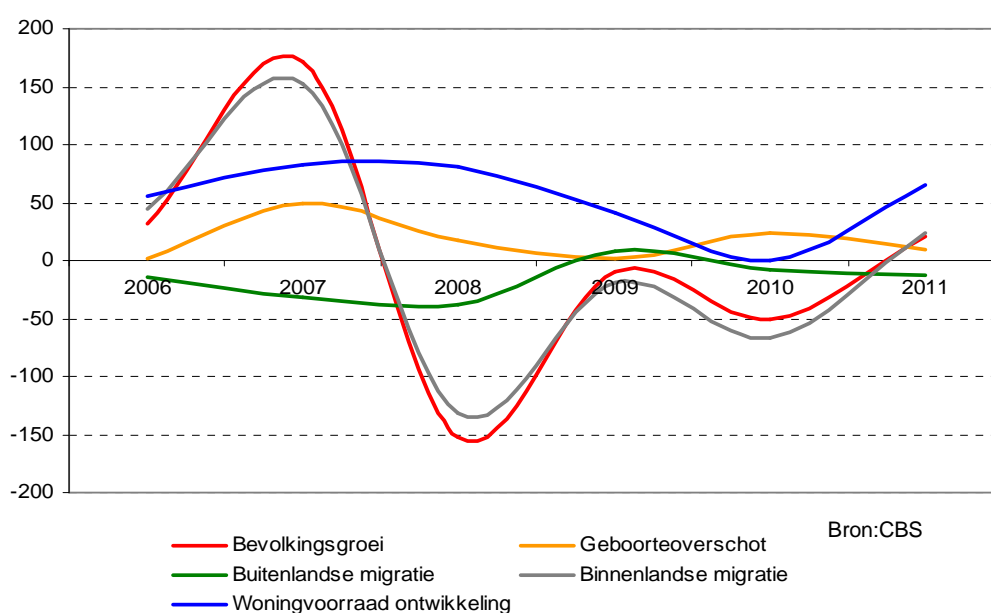
Hiernaast krijgen we als gemeente al wel op korte termijn te maken met de effecten van maatregelen in de zorg: scheiden wonen en zorg. Ook daarop moeten we antwoorden formuleren en in ieder geval anticiperen.

3. Even een korte terugblik op de woningmarkt

Bevolkingskrimp?!

De cijfers in de vorige woonvisie wezen al in de richting van een bevolkingsafname. Die heeft zich inderdaad in de afgelopen jaren voorgedaan. De belangrijkste oorzaak daarvan is het vertrekoverschot dat zich sinds 2008 heeft voorgedaan. Een krimp in de bevolking betekent overigens nog geen krimp in het aantal huishoudens. Vanwege een daling van het gemiddelde woningbezetting (vooral oudere huishoudens worden kleiner) en het feit dat er nog steeds starters een huishouden vormen en ook de instroom van elders heeft de woningvoorraad kunnen groeien.

Figuur 3.1: Gemeente Waalre. Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad 2006-2011

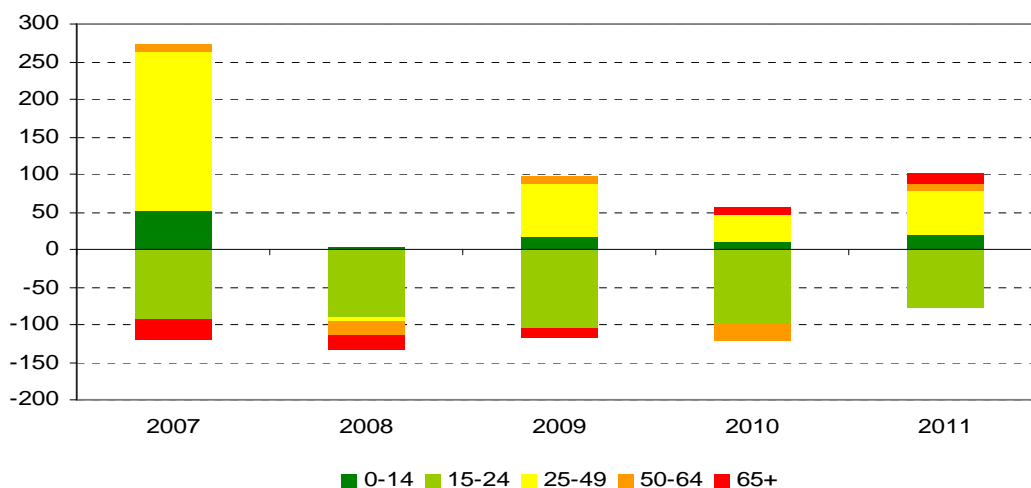


Enigszins tegen de stroom in heeft Waalre in 2011 een flink aantal woningen opgeleverd, hetgeen resulteert in een positief migratiesaldo. In 2012 zijn ca. 100 woningen opgeleverd; dit heeft geleid tot een positief migratiesaldo van ca. 240 personen. In 2012 lag het aantal geboorten ca. 10 personen lager dan het aantal sterften, per saldo een daling van de natuurlijke aanwas.

Teruggelopen vestiging starters en gezinnen

Per saldo zijn er uit Waalre de afgelopen pakweg 6 jaar meer mensen vertrokken dan er zich vestigden. Dat vertrekoverschot betreft vooral de Brabantse gemeenten Geldrop-Mierlo, Heeze-Leende en Valkenswaard en de gemeenten in de Kempen. Daartegenover staat een fors vestigingsoverschot vanuit Eindhoven. Waalre lijkt dus de opvangfunctie voor de centrumstad van het SRE waar te maken. Dat is echter in teruglopende mate het geval. In 2007 speelde dat nog sterk, de jaren 2008 t/m 2011 veel minder. Wat er de afgelopen jaren is gebeurd, is goed te zien aan de hand van de migratie naar leeftijd. Het structurele vertrek van jongeren in de leeftijd van 18-24 jaar heeft zich sinds 2007 gehandhaafd. Zij gaan studeren of willen in de stad wonen. Het is de vestiging van vooral gezinnen met kinderen die de afgelopen jaren is ingezakt.

Figuur 3.2: Gemeente Waalre. Migratiesaldo 2007-2011 naar leeftijdsklasse



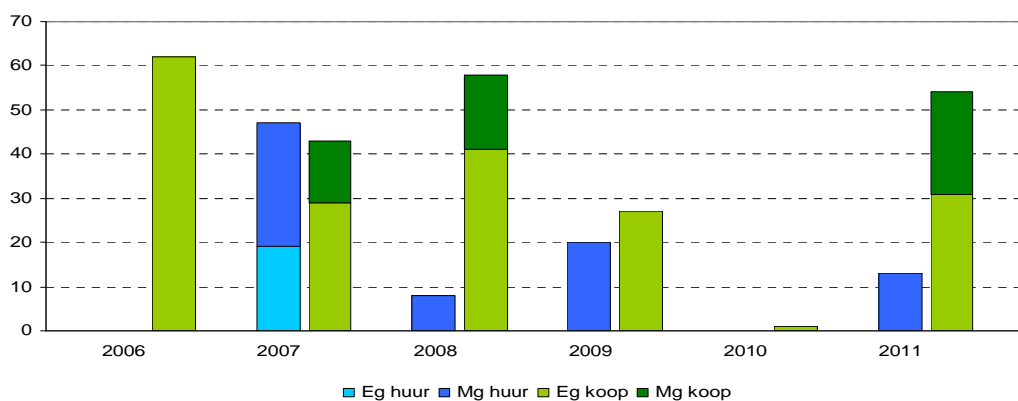
Figuur 3.3: Gemeente Waalre. Migratiesaldo 2007-2011 naar plaats

	Migratiesaldo 2007-2011
Bergeijk	-11
Bladel	11
Eersel	-17
Eindhoven	286
Geldrop-Mierlo	-35
Heeze-Leende	-25
Helmond	6
Nuenen	7
Valkenswaard	-60
Veldhoven	51
Overig Brabant	-58
Noord-Brabant	155
Totaal Nederland	-39
Buitenland	-82

Ontwikkelingen in de nieuwbouw

Die teruggelopen vestiging van met name gezinnen heeft zowel te maken met de nieuwbouw als met de verhuizingen binnen de bestaande woningvoorraad.

Figuur 3.4. Gemeente Waalre. Ontwikkeling woningbouwproductie naar segment, 2007-2011



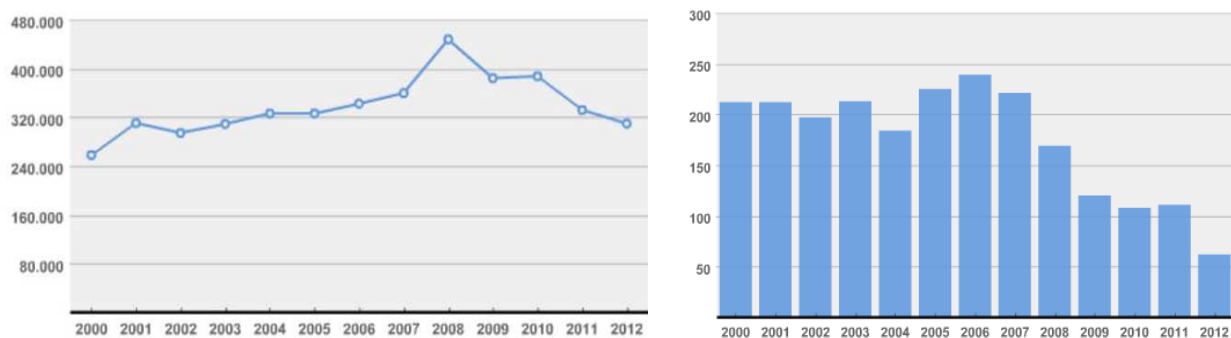
Bron: CBS.

Wat betreft de nieuwbouwproductie is er vooral in 2009 en in 2010 weinig gebouwd. In 2011 zien we weer een toename, maar die bestaat voor een groot deel uit appartementen.

Ontwikkelingen in de bestaande koopsector

In de bestaande bouw volgt Waalre de landelijke trend: het aantal transacties is aanzienlijk afgenomen, terwijl ook de gemiddelde transactieprijs fors is gedaald sinds 2008.

Figuur 3.5: Gemeente Waalre. Transacties in de koopsector 2000 t/m 3^e kwartaal 2012



Ontwikkeling koopsom (x1000)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Waalre	€ 258	€ 310	€ 294	€ 309	€ 326	€ 326	€ 342	€ 360	€ 448	€ 384	€ 387	€ 332	€ 310

Ontwikkeling transacties

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Waalre	212	212	197	213	184	225	239	221	169	120	108	111	62

Bron: woningmarkt cijfers.nl

Kortom, zowel in de nieuwbouw (hoewel de recente jaren weer enige hoop geven) als de bestaande bouw is sprake van een stagnatie, waardoor zich met name veel minder gezinnen met kinderen dan voorheen in Waalre vestigen. En aangezien er nauwelijks sprake is van natuurlijke groei vertoont het bevolkingsaantal de neiging tot daling.

Recente ontwikkelingen samengevat

- *Waalre stabiliseert zich vrijwel in bevolkingsomvang met nog wel een toenemend aantal huishoudens.*
- *De vestiging van met name (a.s.) gezinnen met kinderen is jarenlang sterk teruggelopen, maar is de recente jaren weer hersteld.*
- *Dit werd veroorzaakt door de aard en omvang van de nieuwbouw en de stagnatie op de bestaande markt: het aantal transacties daalde sterk en de gedaalde woningprijzen roepen (nog) geen extra vraag op. Recente nieuwbouw weet weer mensen naar Waalre te trekken.*

4. Verwachtingen voor de langere termijn

4.1. Einde aan de autonome kwantitatieve groei?!

De gehele regio Eindhoven staat voor een structurele vraagverandering op diverse terreinen, ook op het gebied van de woningmarkt. Daar wordt uitgebreid op ingegaan in de Woonvisie Regio Eindhoven (vastgesteld op 28 juni 2012). Belangrijke onderwerpen in die visie zijn de demografische verschuivingen, de bijdrage van het wonen aan de regionale economie (o.a. via het faciliteren van kenniswerkers) en het belang van de bestaande identiteiten en kwaliteiten. In het verlengde daarvan legt de regionale visie een sterke nadruk op het belang van een kwalitatief hoogwaardige voorraad woningen en veel minder dan in het verleden op de woningbouwproductie, ook al is die niet onbelangrijk.

Zonder de taakstelling in het kader van het stedelijk gebied SRE (de BSGE-afspraken) zal Waalre haar woningvoorraad nog slechts beperkt behoeven uit te breiden (bijna 7% in 15 jaar, waarvan ruim 5% in de komende tien jaar). De noodzakelijke uitbreiding na 2027 zal vrijwel nihil zijn. Onderstaande tabel geeft zicht op de te verwachten autonome ontwikkeling van bevolking en huishoudens (lees: woningvoorraad) volgens de meest actuele prognose van de provincie Brabant. De bevolking neemt nog licht toe, het aantal huishoudens neemt nog wel sterker toe vanwege de gezinsverdunding.

Tabel 4.1: Gemeente Waalre Prognose bevolking en woningvoorraad 2012-2027

	2012	2017	2022	2027	2012-2026
Bevolking	16.520	16.610	16.675	16.720	+200 (+1,2%)
Huishoudens	6.975	7.170	7.335	7.455	+ 480 (+6,9%)

Bronnen: provincie Brabant 2011

De bijdrage die Waalre aan de stedelijke behoefte van de SRE gaat leveren is echter kwantitatief omvangrijker dan sec de 'eigen behoefte'. De regionale afspraak voor Waalre is 836 woningen bouwen in de periode 2012 tot en met 2021. Dit betekent per saldo bijna 840 woningen toevoegen aan de woningvoorraad in de periode 2012 tot en met 2021. Door deze aantallen woningen te bouwen kan het bevolkingsaantal van Waalre – voorlopig – behoed worden voor stilstand of achteruitgang.

Tabel 4.2: Gemeente Waalre Ontwikkeling woningvoorraad volgens BSGE-afspraken 2012-2021

	2012	2017	2022	2012-2021
Woningvoorraad per 1/1	6.975	7.393	7.811	+ 836
Toename per vijfjaarsperiode		+ 418	+ 418	+ 836

Bron: SRE, regionaal woningbouwprogramma 2012-2021

Waar de uitbreidingsbehoefte voor eigen behoefte in de loop der jaren (zeker vanaf 2022) steeds minder omvangrijk zal worden, zal een steeds belangrijkere rol van de bouwactiviteiten gericht zijn op aanpassing, verbetering en waar nodig vervanging van het bestaande. Op de kwalitatieve verbetering dus. Daarbij zijn diverse aspecten in het geding. Naast aanpassing aan de demografische veranderingen is uiteraard ook de

verduurzaming van de woningen aan de orde. In eerste instantie gaan wij in op de demografische veranderingen.

4.2. Demografische veranderingen

We kunnen niet inschatten welke typen bewoners als gevolg van de BSGE-afspraken zich in de gemeente Waalre zullen vestigen. Wel beschikken we over een prognose op basis van de ontwikkeling van de 'eigen bevolking'. Hieruit blijkt dat – zoals verwacht – op de langere termijn een vrij forse veroudering plaatsvindt. Er komen in de eerstvolgende 15 jaar ruim 1.200 55+-ers bij. Hiervan zijn ca. 700 personen 75 jaar of ouder. Dat is een belangrijk gegeven voor het onderwerp wonen met zorg.

Tabel 4.3: Gemeente Waalre. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd 2012-2027

Leeftijd	2012	2027	Vershil 2012-2027
0-14	18,2 (3.010)	16,5 (2.760)	- 250
15-29	13,4 (2.220)	13,5 (2.260)	+ 40
30-54	33,0 (5.460)	27,8 (4.650)	- 810
55-64	13,6 (2.250)	14,9 (2.490)	+ 240
65-74	11,9 (1.970)	13,6 (2.275)	+ 305
75+	9,8 (1.620)	13,8 (2.310)	+ 690
Totaal	100%	100%	
55+	35,3 (5.840)	42,3 (7.075)	+ 1.235
65+	21,7 (3.590)	27,4 (4.580)	+ 990
75+	9,8 (1.620)	13,8 (2.310)	+ 690

Bron: Prognose Provincie Noord-Brabant 2011 (zonder effect BSGE)

De veroudering van de bevolking heeft vanzelfsprekend ook consequenties voor de huishoudensvormen. Het zijn met name de éénpersoonshuishoudens die groeien. In 15 jaar met ruim 400.

Tabel 4.4: Gemeente Waalre. Huishoudensontwikkeling naar type 2012-2027

	2012	2027	Vershil 2012-2027
eenpersoonshuishoudens	1.995	2.415	+420
samenwonenden	4.585	4.475	- 110
- zonder kind(eren)	2.430	2.375	-55
- met kind(eren)	2.155	2.100	-55
eenouderhuishoudens	395	535	+140
overige huishoudens ²⁾	20	40	+20
totaal aantal huishoudens	6.995	7.460	+465
totale bevolking	16.545	16.725	+180
gemiddelde huishoudensgrootte ²⁾	2,35	2,22	-0,13

Bron: Prognose Provincie Noord-Brabant 2011 (zonder effect BSGE)

¹⁾ 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.

²⁾ De gemiddelde huishoudensgrootte is bepaald door de (voorstelberekende) gemeentelijke bevolkingsomvang, excl. de bevolking in instellingen en tehuizen, te relateren aan het totaal aantal (in deze tabel opgenomen particuliere) huishoudens.

Het blijkt dat de stellen (al of niet met kinderen) in aantal afnemen, zij het in beperkte mate. Daartegenover staat een toename van éénuoudergezinnen. Gelet op het migratiepatroon in het verleden zien we dat veel (a.s.) stellen (al of niet met kinderen) vanuit Eindhoven Waalre binnenkomen. Indien dat ook het effect van bouwen volgens de BSGE-afspraken is, mag men verwachten dat de meerpersoonshuishoudens niet in aantal stabiel zullen blijven, maar ook zullen groeien. Uiteraard niet zo sterk als de ouderen en alleenstaanden. Het effect van de BSGE-afspraken kan dan zijn dat ook het aantal kinderen van 0-14 jaar niet zo sterk afneemt als hierboven is aangegeven.

Consequenties voor de ideale voorraad

Het is op dit moment moeilijk te voorspellen hoe de huishoudens over zo'n 15 jaar willen wonen. Daarom is het voor een gemeente van belang om over een relatief flexibele voorraad te beschikken. Dit kan gelden voor de fysieke aanpasbaarheid, maar wellicht ook voor de financieringsvorm.

Wat Waalre betreft zijn er drie belangrijke aandachtspunten:

- Ten eerste bestaat de woningvoorraad voor 91% uit eengezinswoningen. Het SRE Woningmarktonderzoek 2011 geeft aan dat een deel hiervan nultredenkwaliteit heeft, waardoor zij geschikt zijn voor verschillende typen huishoudens. Van die 91% heeft echter 68% geen nultredenkwaliteit, waarvan 59% in het koopsegment en 9% in de huursector. Een belangrijk aandachtspunt ligt dus bij de koopwoningen. Het flexibel bruikbaar maken hiervan is een belangrijke opgave voor de eigenaar-bewoners. Afhankelijk van de mate waarin dit mogelijk is, zal aanvullende nieuwbouw hierin moeten voorzien. De mate waarin woningaanpassingen plaatshebben is dus van rechtstreekse invloed op het nieuwbouwprogramma. Rijksbeleid en ook lokaal uitgangspunt is ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten blijven wonen. Belangrijk is onze inwoners daarvan bewust te maken en waar mogelijk te faciliteren daadwerkelijk – op eigen kracht – de woningaanpassing op te pakken.
- Ten tweede bestaat 82% van de Waalrese woningvoorraad uit koopwoningen. Het is niet onmogelijk dat in de loop der jaren meer huurwoningen gevraagd zullen gaan worden, met name als gevolg van de groei van het aantal senioren. Dat hoeft niet te betekenen dat alsmaar huurwoningen bijgebouwd moeten gaan worden. Wellicht zijn er mogelijkheden om bestaande koopwoningen van financieringsvorm te laten wisselen, ook al lijkt dit vooralsnog toekomstmuziek. Er zijn overigens in den lande al wel voorbeelden, zoals het 'Verzilverd Wonen' van Sité Woondiensten in Doetinchem. Daarnaast wordt er landelijk door partijen 'vrij gedacht' over oplossingen waarin ook pensioenfondsen en zorgverzekeraars een rol spelen in het vraagstuk van wonen met eventuele zorg op termijn, bijvoorbeeld met het idee geld uit de stenen te halen en dat in te zetten voor financiering van zorg. Vooralsnog is daarin nog geen concreet beleid of wetgeving te verwachten, waardoor het komende jaren belangrijk is en blijft om de zelfredzaamheid van onze inwoners aan te spreken.
- Ten derde behoort slechts 6% van de voorraad tot het goedkope koopsegment³. Als de financieringsmogelijkheden niet sterk veranderen en de prijzen niet heel ver zakken, blijven met name starters of doorstarters ondanks redelijke baanvooruitzichten moeite houden in te stromen in het koopsegment.

³ Goedkoop is < € 194.000 voor een koopwoning (prijsspeil 2012).

Kortom: met het oog op de lange termijn ontwikkeling is de huidige woningvoorraad van Waalre nogal inflexibel. Dit betreft:

- de fysieke aanpasbaarheid,
- de financieringsvorm en
- de verhouding tussen de prijsklassen.

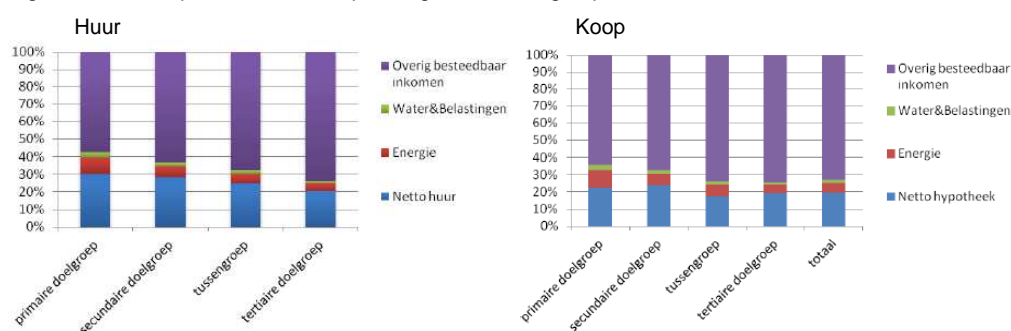
De komende 15 jaar zal de beleidsaandacht moeten uitgaan naar een grotere flexibiliteit. De nieuwbouw kan daar een bijdrage aan leveren, maar deels is het ook een vraagstuk van communicatie met de (lokale) samenleving. Met dat flexibiliseren van de voorraad moet uiteraard niet worden gewacht. Daar kan nu al aan worden gewerkt.

4.3. Woonkosten

In toenemende mate is er aandacht voor woonkosten in plaats van sec te kijken naar huurprijzen en hypotheeklasten. Belangrijke component in die woonkosten zijn de energielasten. Het is niet bekend hoe duurzaam (o.a. energiezuinig) de woningvoorraad in Waalre is en wat derhalve de opgave behelst die voortvloeit uit de Regionale Woonvisie. Uiteraard hebben de corporaties wel zicht op hun voorraad. Recentelijk reden voor 'thuis om TU Eindhoven een onderzoek te laten uitvoeren naar de woonkosten in huur en koopwoningen in Veldhoven en Waalre gezamenlijk. Dit levert een aantal belangrijke bevindingen op:

1. De energielasten, de uitgaven voor water en lokale belastingen, huren of hypotheek (ofwel de woonuitgaven) vragen samen het merendeel van de huidige inkomens. In de huursector betaalt de primaire doelgroep meer dan 40% van het inkomen daaraan (de woonquote). Naarmate het inkomen hoger ligt, zakt de quote uiteraard. In de koopsector ligt de woonquote van de primaire doelgroep iets lager, namelijk op 35%.

Figuur 4.1: Woonquote huur- en koopwoningen naar doelgroep Veldhoven-Waalre

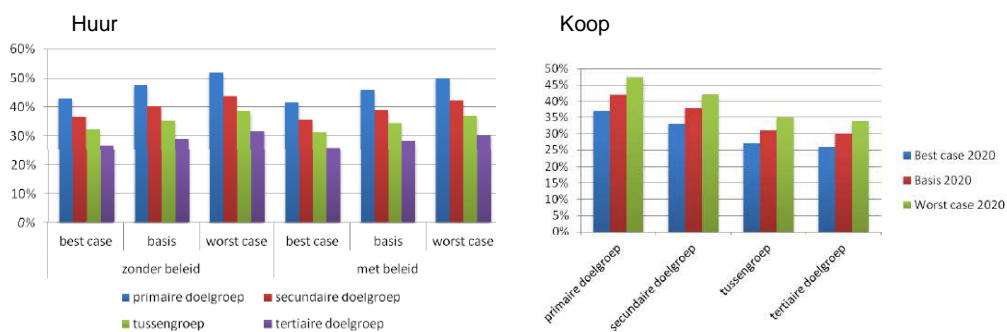


Bron: TU Eindhoven, 2012.

2. In de komende periode van ca. tien jaar zullen de woonkosten aanzienlijk stijgen, met name als gevolg van de energielasten. Afhankelijk van het scenario⁴ leidt dat voor de primaire doelgroep in de huursector tot een quote tussen de 40% en 50%. In de koopsector ligt dat slechts fractioneel lager.

⁴ De TU Eindhoven hanteert een drietal scenario's van de ontwikkeling van de bijkomende kosten in de huursector. In de koopsector onderscheidt men ook nog eens drie hypotheekscenario's.

Figuur 4.2: Woonquote 2020 huur- en koopwoningen naar doelgroep per scenario



Bron: TU Eindhoven, 2012.

- Door gericht beleid in de huursector kan de stijging van de woonquote belangrijk worden ingeperkt. Per scenario is het te behalen resultaat uiteraard verschillend. Voor de koopsector hanteert men geen beleidsvariant, omdat de beslissingen uiteraard door vele individuele bewoners genomen (moeten) worden.

Voorgaande analyse en de te verwachten ontwikkeling van de energielasten maken het wenselijk beleid te ontwikkelen rondom de woonkosten voor de lage inkomens. Gemeente en corporaties maken hier nadere afspraken over, denk aan veilig stellen van een aantal of aandeel woningen in de zogenaamde kernvoorraad, en bijvoorbeeld het verduurzamen van delen van de huurwoningvoorraad waardoor de woonkosten dalen.

De lange termijnopgave samengevat

Voor de lange termijn heeft Waalre twee kernopgaven op het gebied van het wonen:

- Het afstemmen van de woningvoorraad op een situatie waarin de woningbehoefte vanuit eigen behoefte niet veel meer groeit. Met het oog daarop is de opgave de woningvoorraad flexibeler te maken; zowel fysiek als qua financieringscategorieën. Tevens moet er meer evenwicht in de prijscategorieën ontstaan.
- De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, vooral waar het gaat om de energievoorziening.
- Voor het boeken van resultaat op de langere termijn moeten voor beide kernopgaven op de korte termijn reeds adequate stappen worden gezet.

5. Marktverwachtingen op de kortere termijn

Na de langere termijn richten we ons nu op de markt van nu en de komende tien jaar. In hoofdstuk 4 hebben we al het één en ander over de huidige (crisis)situatie gezegd. In het navolgende richten we ons op de periode 2012 tot en met 2021. Daarmee lopen we gelijk op met de periode waarover we met BSGE afspraken hebben gemaakt.

5.1. Kwantitatieve opgave

De Provincie heeft in haar prognose aangegeven welke demografische ontwikkeling Waalre de komende vijf jaar kan doormaken en wat dat voor gevolgen heeft voor de omvang van de woningvoorraad. Daar bovenop komen de aan Waalre toegerekende woningen in het kader van de BSGE-afspraken. Voor de periode 2012 t/m 2021 zijn aan Waalre 836 woningen toegekend (gemakshalve gaan we uit van 840 woningen). Dit zijn de woningen voor eigen behoefte en voor opvang stedelijk gebied bij elkaar opgeteld. Dat zijn er gemiddeld 84 per jaar. In de periode 2012 tot en met 2016 gaat het om 420 woningen, voor de volgende 5-jaarsperiode gaat het ook om 420 woningen. Tabel 5.1. geeft enig inzicht in de verhouding van de nieuwbouwopgave voor eigen behoefte en voor regionale opvang. Komend decennium verschuift de opgave van bouwen voor eigen behoefte licht naar meer bouwen voor regionale stedelijke opvang.

Tabel 5.1: Gemeente Waalre. Kwantitatief bouwprogramma 2012-2016 en 2017-2021

	2012-2016	2017-2021
Provinciale prognose (= eigen Waalrese behoefte)	+ 195	+ 165
BSGE-afspraken (= voor opvang vanuit stedelijk gebied)	+ 225	+ 255
Totale toename woningvoorraad	+ 420	+ 420

Bron: Prognose Provincie Noord-Brabant 2011 + BSGE-afspraken.

5.2. Kwalitatieve opgave

Verdeling sociaal-vrije sector

De gemeenten in het Stedelijk gebied hebben afgesproken dat zij de sociale taakstelling van de nieuwbouw mede willen gaan relateren aan ontwikkelingen in de bestaande voorraad⁵. De eigen doelgroep van beleid wordt samen met de instroom als gevolg van de BSGE-afspraken opgevangen in de kernvoorraad en eventuele nieuwbouw daarbinnen. De kernvoorraad wordt uitgesplitst in woningen:

- tot de kwaliteitskortingsgrens van € 374,= (prijspeil 2013);
- tot de maximale grens huurtoeslag: € 681,=.

De kernvoorraad van de corporaties in Waalre telt ongeveer 1.170 woningen met een huurprijs tot € 681,=. Eerste verkenningen door de regio geven aan dat de *primaire doelgroep* (dit zijn huishoudens met een belastbaar inkomen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag; afhankelijk van de huishoudensamenstelling ligt dat inkomen lager dan € 29.050) in Waalre iets meer dan 1.600 huishoudens telt. Daarvan wonen er ca. 700 in een sociale huurwoning. Naast de ca. 1.170 huurwoningen,

⁵ Zie notitie Actualisatie Regionaal Woningbouwprogramma, vastgesteld in de Regioraad, 13 december 2012.

telt de koopvoorraad nog ca. 370 goedkope koopwoningen tot € 194.000. Relateren we het feitelijk gebruik door de primaire doelgroep aan de kernvoorraad (700 huishoudens), dan is er sprake van voldoende sociale huurwoningen in de kernvoorraad (1.170 woningen).

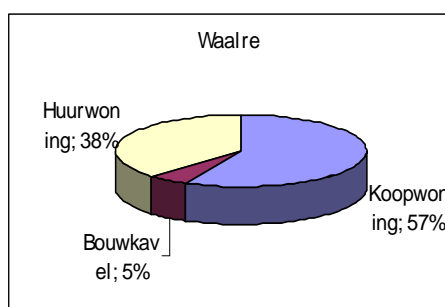
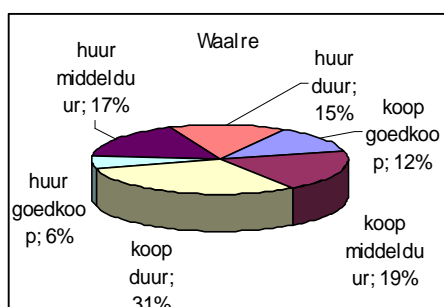
Kijken we naar de *EU-doelgroep* (de zogenaamde doelgroep van beleid), dit zijn de huishoudens met een inkomen tot € 34.229 (prijsspeil 2013), die veelal aangewezen zijn op de sociale huurvoorraad, dan telt Waalre ruim 2.000 huishoudens die hiertoe behoren. Relateren we de kernvoorraad aan deze EU-doelgroep van 2.000 huishoudens, dan zien we dat deze kernvoorraad in de sociale huur relatief beperkt is.

Gewenste woningcategorieën

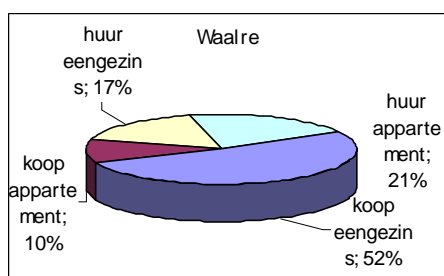
Voor de kortere termijn zijn de demografische veranderingen in de bevolking van Waalre beperkt en dus ook niet zo bepalend voor de woningbehoefte als bij het lange termijn perspectief. Voor de korte termijn hebben we het woningbehoefte-onderzoek van het SRE beschikbaar, dat op basis van enquêtes conclusies trekt over de woonvoorkeuren, onder andere voor Waalre. De belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek zijn:

- De komende vijf jaar wil 24% van de huishoudens in Waalre verhuizen. Daarnaast willen vrijwel alle inwonenden binnen 5 jaar starten. Dat is hoog gelet op de andere gemeenten in de regio. De verhouding tussen starters en doorstromers is 1/3 : 2/3.
- De meeste verhuisplannen hebben de jongeren tot 30 jaar en de eenoudergezinnen. Senioren zijn het minst verhuiscgeneigd (13%).
- De woningzoekenden in Waalre zijn minder honkvast dan in de andere gemeenten in de regio. Ongeveer de helft wil in Waalre blijven. De andere helft wil een woning in een andere gemeente in Zuidoost Brabant.
- Van de verhuiscgeneigden wil 38% een huurwoning en 62% een koopwoning.
- De kenmerken van de gewenste woningen zien er als volgt uit:

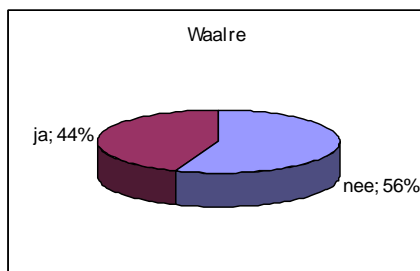
Figuur 5.1: Gemeente Waalre. Gewenste woningen naar categorie volgens SRE-onderzoek 2011
Gewenste kenmerken, eigendomsvorm en type *Gewenste kenmerken, koop / huur / kavel*



Gewenste eigendomsvorm en prijsklasse



Behoefte aan nultredenwoning



Tekorten

Op basis van de gemeten vraag en het bij verhuizing vrijkomend aanbod heeft het SRE een vraag-/aanbodbalans vastgesteld. Deze geeft de volgende tekorten en overschotten aan:

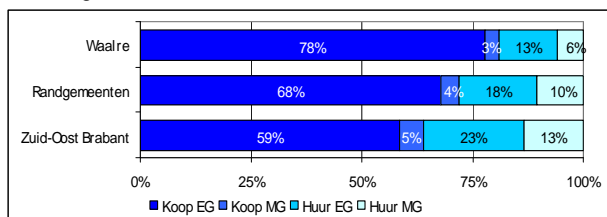
- Tekort in de huursector, met name appartementen in alle prijssegmenten met accent op duurdere huurwoningen;
- Tekort in de koopsector, met name appartementen;
- Kwetsbaar segment zijn de eengezinswoningen.

Tabel 5.2: Gemeente Waalre. Woningtekorten en –overschotten op de kortere termijn

	huur	koop
totaal	73%	27%
eengezins	-	+
appartement	- - -	- -
goedkoop	-	-
middelduur	-	+
duur	- -	-

- = tekort en + =overschot

Figuur 5.2: Gemeente Waalre. Samenstelling huidige woningvoorraad⁶



Bron: SRE, 2011, bewerking Companen

Deze uitkomsten zijn contrair aan de huidige woningvoorraad van Waalre, die voornamelijk bestaat uit grondgebonden koopwoningen (78%). Daarnaast geven de corporaties aan dat de vraag naar appartementen in de huur en koopsector volgens het SRE-onderzoek niet strookt met de praktijk.

Vergelijking met de plannen

Het SRE-onderzoek legt de overschotten en tekorten ook langs de huidige woningbouwplannen van Waalre. Daaruit blijkt:

- Een tekort aan plannen voor dure huurappartementen en goedkope koopappartementen.
- Teveel aan plannen voor eengezinskoopwoningen en middeldure en dure koopappartementen.

Kanttekeningen bij Woningmarktonderzoek SRE 2011

- Het woningmarktonderzoek van het SRE geeft de woonwensen weer van de verhuisgeneigden (en die zijn geduldig momenteel), ook al wordt enigszins rekening gehouden met de feitelijke verhuizingen. Woonwensen zijn uiteraard legitiem, maar fungeren juist in de huidige tijd als vrij slechte voorspellers van het woon- en verhuisgedrag. Het wensbeeld is daarom zeker niet direct te vertalen in het te realiseren aanbod.

⁶ Inkomensklassen en prijsklassen (in euro's) voor 2012

Inkomensklasse	Huur	Koop
sociaal minimum/goedkoop	tot 366,=	tot 194.000
modaal/middelduur	366,= tot 562,=	194.000 tot 333.000
2 x modaal/duur	562,= en duurder	333.000 en duurder
meer dan 2x modaal	geen grenzen	geen grenzen

* sociaal minimum voor alleenstaanden en 1-oudergezinnen

** sociaal minimum voor samenwonenden

Bron: SRE - Woningmarktonderzoek 2011

- Het onderzoek presenteert een vraag-aanbodbalans die ervan uit gaat dat de woonwensen worden gehonoreerd en er dus via doorstroming woningen vrijkomen die dan weer door andere woningzoekenden bewoond kunnen gaan worden. Dit doorstromingsmodel fungeert op dit moment allerm minst. Dat betekent dat de geconstateerde tekorten en overschotten sterk hypothetisch zijn en dus ook geen leidraad vormen voor het beleid op de kortere termijn.
- Het SRE-onderzoek constateert imperfecties op de woningmarkt die - zo blijkt uit verschillende overlegsessies met partijen – grotendeels niet worden herkend door de partijen in het veld, denk aan gemeente, corporaties, makelaardij en ontwikkelaars. De geconstateerde tekorten en potentiële overschotten worden hard weggezet en gaan wellicht teveel voorbij aan de huidige marktomstandigheden. Het is lang niet altijd een gebrek aan kwaliteit van de nieuwbouw die de doorstroming niet in beweging krijgt, maar vooral ook het feit dat men niet het bedrag krijgt dat men in gedachten had voor de woning die men in de aanbieding heeft. Zo houden veel doorstromers elkaar in de tang.

Het SRE-onderzoek is overigens wel het enige dat op basis van recente analyses informatie verschaft. Er is geen ander of beter onderzoek beschikbaar. Dat betekent dat we het voor het korte termijn beleid vooral moeten hebben van de indicaties en signalen die naar voren komen uit het daadwerkelijk functioneren van de woningmarkt.

5.3. 'Scheve' bewoning sociale huurwoningen

Het vorige en huidige kabinet zet sterk in op het verminderen van 'scheve' bewoning van sociale huurwoningen. Na de reeds per 1 januari 2011 ingevoerde maatregel dat huishoudens met een inkomen boven € 34.229 (peil 1 januari 2013) in beginsel geen sociale huurwoning toegewezen mogen krijgen, zijn er beperkte extra huurverhogingen voor reeds aanwezige 'scheve' bewoning in het vooruitzicht gesteld. Juist in Waalre met z'n relatief beperkte sociale huurvoorraad is het van belang dat sociale huurwoningen door de beoogde doelgroepen worden bewoond. In hoeverre is dat thans het geval? Ongeveer 2/3 van de huurwoningen in Waalre (corporatie + particulier) wordt bewoond door de doelgroep. Het zijn vooral éénpersoonshuishoudens. Ca. de helft bestaat uit 65+-ers. Onderstaande tabel geeft het aantal huishoudens uit Waalre weer naar inkomen en het deel dat woonachtig is in een huurwoning.

Tabel 5.3: Gemeente Waalre. Scheve bewoning van sociale huurwoningen (2009/2011)

Belastbaar huishoudinkomen per jaar in €	Totaal aantal huishoudens	Woonachtig in huurwoningen			
		Totaal	Een persoonshuishouden	Paar zonder kinderen	Paar met kinderen en eenoudergezin
< 34.229	1.980	1.010 (68%)	640	170	180
34.229-43.000	730	180 (12%)	70	50	30
> 43.000	4.170	320 (20%)	onbekend	onbekend	onbekend
Totaal	6.880	1.510 (100%)	onbekend	onbekend	onbekend

Bron: CBS/RIO.

Een derde van de huurwoningen wordt bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen: 12% behoort tot de middeninkomens en 20% tot de hogere. Dat laatste is niet zo verwonderlijk gelet op de omvang van de groep hogere inkomens. Die is veel groter

dan de groep met een inkomen tussen € 34.299 en € 43.000. Refereren we het beeld van Waalre aan het landelijke beeld, dan ligt de scheefheid met 32% een fractie hoger: landelijk is het 31%.

Het is met name de middengroep die grote moeite heeft om op de markt andere huisvesting te vinden, hetzij in de vrije huursector, hetzij in het koopsegment. Het is uiteraard de vraag of men deze groep tot verhuizing kan aanzetten door een aanbod buiten het sociale huursegment. Wel zullen zich nieuwe groepen aandienen die huisvesting zoeken in Waalre (starters of vestigers). Het kan nuttig zijn specifiek aanbod voor deze categorie aan te bieden, bijvoorbeeld in de particuliere huursector. We denken hierbij onder andere aan kenniswerkers, die tijdelijke huisvesting zoeken.

Samen met de corporaties volgt de gemeente het kaderstellende Rijksbeleid over huurprijswetgeving op de voet, als ook de kaders die de rol, positie en investerings(on)mogelijkheden van corporaties mede bepalen.

5.4. Wonen met zorg

Op het terrein van wonen en zorg zijn belangrijke ontwikkelingen gaande. Gerelateerd aan het wonen is het scheiden van wonen en zorg de meest relevante. Wat is aan de orde of komt er op ons af:

- Vanaf 1 januari 2013 worden inwoners met een zorgvraag met een ZZP (zorgzwaartepakket) 1 en 2 van de categorieën V(erpleging) & V(erzorging), G(ehandicapten)Z(org) en G(eestelijke) G(ezondheids)Zorg niet meer als zodanig geïndiceerd. Voorheen waren dit personen die zorg in combinatie met verblijf door de AWBZ kregen vergoed. Men verhuisde bijvoorbeeld naar een verzorgingshuis. Vanaf begin dit jaar krijgt men extramuraal zorg (thuiszorgindicatie) en blijft men thuis wonen of huurt een woning of wooneenheid.
- Vanaf 1 januari 2014 gaat dat scheiden wonen en zorg ook gelden voor het zzp 3 in de sector V&V.
- Vanaf 1 januari 2015 gaat de vergoeding van het verblijf voor zzp's 3 in de GZ en GGZ uit de AWBZ.
- Vanaf 1 januari 2016 gaat de scheiding wonen-zorg mogelijk verwachting ook gelden voor mensen met zzp 4 V&V en gehandicaptenzorg. Nadere uitwerking van regeerakkoord Rutte II moet nog plaatsvinden.

Deze scheiding van wonen en zorg zal in den lande aanzienlijke consequenties hebben voor het zorgvastgoed. Het aantal mensen dat intramuraal woont zal in de loop van de komende jaren steeds verder worden beperkt tot uiteindelijk alleen de zwaarste categorieën. Alleen deze krijgen nog een AWBZ-indicatie voor verblijf én zorg. Ook in de zorgverlening zullen veranderingen gaan optreden. De ondersteuning, begeleiding en verzorging van zelfstandig wonenden worden steeds meer gefinancierd uit het Wmo-budget van de gemeente.

Grote gevolgen voor wonen met zorg voor ouderen

Op verschillende fronten heeft scheiden wonen en zorg gevolgen, met name voor de doelgroep senioren. We laten ze kort de revue passeren:

- Voor de huidige *verzorgingstehuizen* kan dit betekenen dat ze geschikt(er) gemaakt moeten worden voor zware zorg (zzp 5 en hoger, verpleegplaatsen dus) of moeten worden omgevormd tot gewone woningen waarvoor huur betaald gaat worden en waar zorg aan huis geleverd kan worden. Het is zeer de vraag in hoeverre dit mogelijk is, zowel uit overwegingen van markt vraag als uit overwegingen van haalbare exploitatie. Aanwezige verpleegplaatsen blijven naar verwachting nodig, of zullen zelfs nog moeten toenemen. In Waalre bezit de Regionale Stichting Zorgcentra de Kempen 53 zorgplaatsen somatiek en 44 zorgplaatsen psychogeriatricie, samen bijna 100 intramurale zorgplaatsen. Het ramingsmodel⁷ van Companen geeft aan dat er momenteel op basis van de huidige populatie ca. 200 zorgplaatsen⁸ nodig zouden zijn. Rekening houdend met scheiden wonen en zorg tot en met ZZP4 VV zou het aantal intramurale zorgplaatsen over pakweg 10 jaar op ongeveer 140 zorgplaatsen liggen. Er ligt gerelateerd aan de eigen lokale behoefte dus nog een opgave.
- Er is een toename van *verzorgd wonen* (zelfstandig wonen met extramurale zorg met ondersteuning/ontmoeting in de buurt of zelfs in het woongebouw) en *zelfstandig wonen met extramurale zorg aan huis*. We kunnen op dit moment niet zeggen hoe groot de opgave in verzorgd wonen en zorg aan huis is, omdat het aanbod onvoldoende bekend is.
- Daarnaast wil een deel van de ouderen graag wonen in een woning die levensloopgeschikt is, zonder dat er (al) sprake is van een hulp- of zorgvraag. Mede als gevolg van de vergrijzing neemt deze behoefte toe.

Al deze verschuivingen betekenen enerzijds aanpassing van de woningvoorraad en het zorgvastgoed, hetzij door verbouwing van huidige intramurale verblijven, levensloopgeschikter maken van bestaande woningen en deels door nieuwbouw.

De korte termijn marktverwachtingen samengevat (2012-2021)

1. Waalre heeft voor de periode 2012-2021 de opgave om ca. 840 nieuwe woningen te realiseren (excl. vervanging voor onttrekking), ca. 360 voor de "eigen" behoefte en 480 als gevolg van de BSGE-afspraken.
2. De verhouding tussen nieuwbouw in de sociale sector en de vrije sector zal gebaseerd moeten zijn op de huidige verhoudingen in de voorraad, zolang maatregelen ter vermindering van scheefheid geen substantieel effect hebben.
3. De komende vijf jaar wil een kwart van de huishoudens in Waalre verhuizen. De helft daarvan zoekt het in andere randgemeenten van Eindhoven.
4. De meeste verhuisplannen hebben de jongeren tot 30 jaar. Van de senioren wil slechts 13% verhuizen.
5. Eén derde van de mensen met verhuisplannen zijn starters, twee derde doorstromers.
6. Bij elkaar willen de verhuisgeneigden voor 38% een huurwoning en voor 62% een koopwoning. Zo'n 5% wil een bouwkaavel.
7. Ca. 32% van de huurders van sociale huurwoningen heeft een inkomen boven € 34.229. Tot de middeninkomens behoort 12% en tot de hogere inkomens 20%.
8. Op het terrein van wonen en zorg zullen de komende jaren fundamentele wijzigingen in de regelgeving optreden. Dit kan aanzienlijke gevolgen hebben voor het zorgvastgoed en voor beschikbaarheid van verzorgd wonen en levensloopgeschikte woningen.

⁷ Hiervoor hebben wij de door Companen ontwikkelde WoonZorgWeter toegepast op de bevolkings-samenstelling van Waalre, nu en in de toekomst.

⁸ RSZK heeft in 2009 een raming laten opstellen door TNO (Horizonline) en komt tot een behoefte aan ruim 170 intramurale zorgplaatsen in 2009 oplopend naar ruim 220 in 2025. Hierin is logischerwijs toen nog geen rekening gehouden met scheiden wonen en zorg.

6. Thema's voor de woonagenda 2012-2021

Uitgangspunten woonvisie

De uitgangspunten die wij hebben geformuleerd in de woonvisie uit 2009 staan ook nu nog recht overeind:

1. Behoud het authentieke dorpse, groene karakter van de gemeente.
2. Geef ruimte aan alle doelgroepen die in Waalre willen wonen.
3. Benut de potenties van de gemeente voor hoogwaardige woonmilieus, mede als bijdrage aan de (economische) ontwikkeling van de regio.
4. Versterk het vitale en dynamische karakter van de gemeente op basis van haar kwaliteiten en betrokkenheid op de regio.
5. Geef optimaal gestalte aan een aanbod dat zowel aan de eigen inwoners als aan de regionale opvang ruimte biedt.
6. Geef ook in de toekomst de kernen Aalst en Waalre een gelijkwaardige positie.

De woningmarktomstandigheden en de wijzigingen in de regelgeving die zich sinds 2009 hebben voorgedaan maken een aanscherping van de uitgangspunten noodzakelijk. Daarin staat het begrip 'duurzaamheid' in diverse betekenissen centraal:

7. Bereid Waalre voor op een situatie waarin niet of nauwelijks meer groei, of zelfs bevolkingskrimp plaats zal vinden.
8. Werk in dat verband toe naar een woningvoorraad die aantrekkelijk is voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en energetisch duurzaam is.
9. Geef ruimte aan nieuwe initiatieven voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. Let daarbij zowel op de korte termijn afzetbaarheid als op de lange termijn behoefte.

Thema's

Op basis van deze uitgangspunten werken we in het onderstaande de relevante thema's uit, die de komende jaren, en vermoedelijk ook nog daarna, op de woonagenda van Waalre staan.

6.1. Hoofdthema 1. Aantrekkelijke voorraad voor een evenwichtige bevolking

In hoofdstuk 5 hebben we geconstateerd dat het woningbestand van Waalre in de toekomst niet aanmerkelijk meer zal groeien. We zullen het dus in grote lijnen moeten doen met de woningvoorraad die we nu hebben, aangevuld met een beperkte nieuwbouw. Die nieuwbouw is op zich onvoldoende om onze woningvoorraad af te stemmen op de bevolking van straks. Daarvoor zijn maatregelen nodig waardoor naar een meer passende woningvoorraad op lange termijn wordt toegewerkt. In onze analyse in hoofdstuk 5 hebben we al aangegeven dat het woningbestand van Waalre met het oog op die langere termijn flexibeler moet worden. Die flexibiliteit geldt een aantal aspecten: de verhouding tussen de prijklassen (de betaalbaarheid), de fysieke aanpasbaarheid (multifunctionaliteit) en de financieringsvorm (wisseling huur en koop). Deze blik op de lange termijn betekent niet dat we dit thema van de flexibiliteit voorlopig van ons kunnen afschuiven. Daar hebben we in het verleden, wellicht minder systematisch, al aan gewerkt en daar zullen we in de toekomst doelgericht op moeten inzetten. Om stapje voor

stapje toe te werken naar de woningvoorraad en daarmee de bevolkingssamenstelling, zoals die ons voor ogen staat. Dit werken we uit in de volgende subthema's:

Subthema Senioren

Dit is met name de groep tussen de 65 en 75 jaar. Die maakt thans 55% van de 65-plussers uit (ca. 2.000 personen). Door de 'dubbele vergrijzing' zakt dit naar 50% in 2027, maar neemt wel in aantal toe (naar ca. 2.300 personen in 2027). Deze senioren wonen doorgaans reeds lang in hun grondgebonden woning en zien weinig aanleiding om uit preventieve overwegingen te verhuizen naar een meer geschikte woning. Het SRE-onderzoek uit 2011 geeft ook aan dat de verhuiscapaciteit onder senioren gering is. En uit de werkelijke verhuisbewegingen blijkt dat zij ook als zij aangeven te willen verhuizen, dat in werkelijkheid veelal niet doen. Zij willen vaak pas verhuizen als er in hun persoonlijke situatie iets wezenlijks is veranderd. Het gaat dan meestal om gezondheidsproblemen of het verlies van de partner. Hier komt nog bij dat Waalre over een grote voorraad ruime koopwoningen beschikt. Hierin kan de eigenaar-bewoner in veel gevallen zelf aanpassingen (laten) aanbrengen. De gemeente kan bij deze bewoners bijdragen aan de bewustwording van het belang hun eigen woning meer levensloopgeschikt te maken. Veel bewoners hebben dat bewustzijn overigens al.

Dit betekent dat het niet reëel is om op aanzienlijke schaal nieuwe nultredenwoningen te gaan bouwen ten behoeve van vitale senioren, omdat zij preventief zouden willen verhuizen. Kortom:

- Wij zien de vitale senioren als zeer gewaardeerde leden van de samenleving van Waalre en willen stimuleren dat zij participeren in het verenigingsleven, het vrijwilligerswerk en de mantelzorg.
- Wij achten het niet nodig om een specifiek huisvestingsbeleid te voeren voor deze categorie. Dat wil uiteraard niet zeggen dat er geen nultredenwoningen voor deze categorie gebouwd zouden kunnen worden. Wij laten dat aan de markt over, indien die mogelijkheden ziet tot de bouw van nieuwe du(urder)e huur en/of koopappartementen.
- Wel achten we het raadzaam deze doelgroep bewust te maken omtrent het zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Enige jaren geleden zijn we het project "Blijvend thuis in eigen huis (BTEH)' gestart in overleg met de Seniorenraad. We zijn overtuigd van nut en noodzaak van dit project en willen dit graag voortzetten, dan wel een passend vervolg geven zodat daadwerkelijk wordt overgegaan tot woningaanpassing.
- De gemeente is bekend met initiatieven van ouderen om gezamenlijk in CPO-verband geschikte woningen te realiseren. De gemeente wil hierin meewerken, onder voorwaarde dat maximaal één woningbouwproject tegelijkertijd wordt opgepakt. De praktijk heeft uitgewezen dat een intentie niet altijd tot daadwerkelijke realisatie leidt. Om die reden willen we niet dat er twee projecten tegelijkertijd in concurrentie worden ontwikkeld.

Subthema Oudere zorgvragers

Niet alle ouderen met een zorgindicatie kunnen (straks) nog terecht in de intramurale settings, als zij dat al zouden willen. De indicatiestelling voor de lichtere zorgvragers indiceert alleen nog de thuiszorg. Deze inwoners/huishoudens moeten vervolgens zelf het wonen organiseren. Veelal zal men gewoon in de huidige woning blijven wonen,

soms zal men willen verhuizen naar een meer geschikte woning of wooncomplex met zorg op afroep. De zwaardere zorgvragers kunnen uiteraard blijvend terecht in de intramurale settings.

- Wij willen met RSZK en de corporaties in overleg treden om te bezien wat er voor nodig is om de zorgvragers die voorheen in een verzorgingshuis terecht kwamen van adequate zelfstandige huisvesting te voorzien, waar nodig en/of wenselijk.

Monitoren, faciliteren en communiceren

Door de turbulente ontwikkelingen die zich bij de seniorenhuisvesting in de komende jaren lijken te gaan voordoen, wordt een aantal zaken die wij in de vorige woonvisie al aan de orde hebben gesteld, zo mogelijk nog actueler:

- Wij gaan de ontwikkelingen in en de behoefte aan wonen met zorg nauwkeurig monitoren, samen met onze partners in het veld.
- Waar mogelijk willen we de mensen die hun eigen woning willen aanpassen faciliteren, bijvoorbeeld via soepele bestemmingsplanregels. In de gemeente zijn immers veel ruime woningen op grotere kavels aanwezig. Hier bestaan mogelijkheden voor aan- en uitbouwen teneinde alle essentiële woonvoorzieningen op de begane grond aan te brengen.
- Wij willen in overleg met de woning- en zorgaanbieders effectieve communicatie en voorlichting bedrijven omtrent de kansen en mogelijkheden voor woningaanpassing en zorgverlening. Zeker in de komende jaren is het zaak dat senioren de 'bomen door het bos' van wonen en zorg kunnen blijven zien. Daarin kan het eerder genoemd project 'Blijvend thuis in Eigen Huis' bij helpen.

Via deze lijnen willen wij Waalre 'seniorenproof' maken, althans waar het gaat om de huisvesting in relatie met de zorg. Daarmee komen we tegemoet aan een samenleving die (of men dat goed vindt of niet) ontegenzeggelijk op weg gaat naar een situatie waarin vooral de zware zorg geheel gefinancierd wordt en waarin minder zware zorg meer en meer op vrijwillige basis ondersteund zal moeten worden vanuit de lokale samenleving.

Subthema andere zorgvragers

In hoofdstuk 5 hebben we aangegeven dat er ook veranderingen op til zijn in de regelgeving omtrent de huisvesting van mensen met ernstige beperkingen, hetzij lichamelijk, hetzij verstandelijk of psychiatrisch. Deze groep is beperkt van omvang, vindt tot nu toe zijn huisvesting ook vaak buiten de gemeente in regionale instellingen en wordt daardoor plaatselijk nogal eens over het hoofd gezien. Ons beleid uit de vorige woonvisie zetten wij voort:

- De gemeente Waalre hecht eraan ook voor deze groep ruimte te maken (zoals thans ook plaats vindt door het Woon Initiatief Waalre op het Brabantiaaterein). De gemeente staat open voor zorginstellingen of initiatiefgroepen van ouders die de belangen van deze doelgroep behartigen om samen te bezien wat mogelijk is.'
- We zijn van mening dat de huidige zorgcentra in onze gemeente (Hoevanakkers en 't Laar) mede in het licht van scheiden wonen en zorg moeten worden omgezet in een meer toekomstige huisvestingslocaties voor zorgvragers. Met RSZK gaan we hierover in overleg. De mogelijkheden worden uiteraard mede begrensd door de speelruimte die VWS en de AWBZ geeft.

Subthema starters en jonge huishoudens

Waalre: op weg naar sterk eenzijdige bevolkingsopbouw?

Nederland vergrijsd en Waalre vergrijsd. Dat is een algemene, zelfs West-Europese trend, die onontkoombaar is. De woningvoorraad moet daarop voor zover nodig ook op worden ingericht. Dat wil echter niet zeggen dat we geen oog moeten hebben voor de jongere generaties. Integendeel, een gezonde samenleving zal een behoorlijke mix moeten kennen van diverse leeftijdsgroepen. Waalre loopt het risico een sterk eenzijdige bevolkingsopbouw te krijgen, een stuk eenzijdiger dan bijvoorbeeld Eindhoven.

Ons korte en lange termijn beleid is er daarom op gericht zoveel mogelijk jongere huishoudens in onze gemeente vast te houden en van buiten aan te trekken.

Jongeren die het ouderlijk huis (willen) verlaten

Nu moeten we wel een onderscheid maken tussen verschillende categorieën jongeren. Zo is er een groep die het ouderlijk huis verlaat en zich graag in de stad vestigt vanwege werk, studie en/of het stedelijk leven. Hoewel tegenwoordig jongeren langer thuis blijven wonen en de trek naar de stad wat vermindert, is dit geen categorie die makkelijk te verleiden is om bijvoorbeeld in Waalre te blijven wonen. Wel, om er eventueel later na jaren weer terug te keren.

'Dorpse' starters

Naast deze 'stedelingen' zijn er ook jongeren, die heel graag van start gaan op de lokale woningmarkt, maar dat vaak niet kunnen wegens onvoldoende geschikt woningaanbod. Dat is een groep die de aandacht van het gemeentelijk beleid, en vanzelfsprekend ook van de corporaties, verdient. Helaas ontbreekt het ons aan een goed inzicht in de omvang van deze doelgroep. Wel weten we dat de mogelijkheden om in Waalre aan een bestaande koopwoning te komen voor hen gering zijn, ondanks dalende woningprijzen. Het algemene prijsniveau in de gemeente en de hypotheekregels zijn daarvoor te beperkend. En nieuwe woningen zijn doorgaans alleen maar betaalbaar bij bijzondere constructies, zoals MGE⁹ of CPO. Over deze vormen later meer.

Hiernaast is uiteraard ook de sociale huursector toegankelijk voor starters mits zij niet meer dan € 34.299 aan belastbaar huishoudinkomen per jaar verdienen. De sociale voorraad in Waalre is echter relatief klein en de doorstroming is ook in de huursector gestagneerd. De particuliere huursector is nog veel kleiner, terwijl de verhuurders in dit segment vaak hoge inkomenseisen stellen.

Zolang de doorstroming op de woningmarkt zo vast zit als nu al jaren het geval is, zal deze categorie jongeren met name door toegespitste nieuwbouw of door verkoop van huurwoningen als inwoners van Waalre behouden kunnen blijven. Als dat niet gebeurt, zien we deze groep, zoals de afgelopen jaren blijkt uit de statistieken, naar andere regio-gemeenten rond Eindhoven vertrekken.

- We gaan na op welke wijze we meer starters voor onze gemeente kunnen behouden. We denk dan bijvoorbeeld aan:
 - Het specifiek bestemmen van nieuwbouw voor starters.
 - Een mogelijke introductie van de starterslening (ook het Rijk en provincie hebben hier weer geld voor gereserveerd) zou te overwegen zijn, maar door de huidige financiële situatie van de gemeente is dit nu niet mogelijk.

⁹ MGE-Maatschappelijk gebonden Eigendom. Een vorm hiervan is KoopGarant.

- o Medewerking verlenen aan initiatief tot CPO-project voor starters.

Vestigers

De derde groep jongere huishoudens betreft (a.s.) gezinnen, die - bijvoorbeeld - in Eindhoven (gaan) werken, en zich graag in Waalre vestigen. Al in de vorige woonvisie constateerden wij dat de woningvoorraad van Waalre onevenwichtig is, omdat met name de middencategorie ontbreekt. Waalre kent naast goedkope huurwoningen vooral prijzige koopwoningen. Koopwoningen uit het midden prijssegment zijn schaars. En het zijn nu juist de potentiële vestigers die daarnaar op zoek zijn. Het is helder dat niet in enkele jaren de prijsverhoudingen binnen het koopsegment substantieel gewijzigd kunnen worden. Bovendien zijn alle wat bescheiden geprijste woningen in het afgelopen decennium meegezogen in de prijshausse. Mogelijk ontstaat door de huidige prijsdalingen wat meer reliëf in het prijsbeeld van de koopwoningen in Waalre.

- We blijven zitten met een ondervertegenwoordiging van de middencategorie koopwoningen. Die zal dus door nieuwbouw aangevuld moeten worden, anders gaan de meeste potentiële vestigers aan Waalre voorbij. In het woningbouwprogramma hebben we hier aandacht voor.

Benutting BSGE-woningen

Uiteraard zullen de woningen vanuit de BSGE-afspraken worden ingezet voor de doelen zoals die in het nieuwe covenant zijn opgenomen. Wij zien echter ook een mogelijkheid om meer evenwicht te krijgen in de woningvoorraad en als gevolg daarvan ook in de leeftijdsopbouw in de gemeente. De extra te bouwen woningen kunnen direct of indirect worden ingezet voor het huisvesting bieden voor jongere huishoudens in alle woningsegmenten en prijsklassen.

Subthema verhouding huur : koop en sociaal : vrije sector

Huur-koopverhouding op langere termijn: flexibiliteit

Op dit moment staat de verhouding tussen huur en koop in ons land doorgaans in het teken van de betaalbaarheid ('huren is goedkoop'). Dat is uiteraard niet helemaal waar. Er bestaan ook (zeer) dure huurappartementen. De bewoners daarvan kiezen doorgaans zeer bewust voor een huurwoning. Wij verwachten dat de keuze tussen huur en koop op de lange termijn lang niet alleen maar een kwestie van betaalbaarheid of vermogensopbouw¹⁰ zal zijn. Die keuze zal meer en meer afhangen van de persoonlijke omstandigheden van de woonconsument. Is diens verblijf als expat in de gemeente tijdelijk, wil hij of zij zich nog niet 'settelen' of wil de senior het geld uit de woning vrijmaken, dan is de keus voor huren voor de hand liggend. Wij achten het wenselijk dat de keuze voor koop of huur niet alleen bij de nieuwbouw van woningen wordt gemaakt, maar dat ook bestaande woningen 'van kleur kunnen verschieten'. Zoals nu huurwoningen verkocht worden, zullen in de toekomst ook koopwoningen omgezet moeten kunnen worden in huur, zonder dat dat iets te maken heeft met de betaalbaarheid. Het toenemend aantal verhuringen op basis van de Leegstandswet (vaak dure huur) bevestigt een bepaalde vraag hiernaar. Toekomst moet uitwijzen in welke mate dit een tijdelijke of een continue vraag is. Mede omdat het voorziet een bepaalde

¹⁰ De laatste jaren is gebleken dat het bezit van een koopwoning niet automatisch een positief rendement oplevert en dus als middel van bezitsvorming kan dienen.

behoefte op dit moment stellen we geen nadere eisen aan de gevraagde vergunningen in dit kader.

De kortere termijn: mix van maatregelen

Voor de kortere termijn ligt dat uiteraard nog anders. Huren wordt op dit moment doorgaans nog niet als gelijkwaardig aan kopen beschouwd.

Het overgrote deel van de huurvoorraad in Waalre heeft een sociale huur (< € 681 per maand). Ongeveer een derde van de sociale huurwoningen wordt 'scheef' bewoond. Het kabinet zet in op bestrijding van de 'scheefheid' door de huurders via extra huurverhogingen tot verhuizen te bewegen. Dat vinden wij in principe een ontoereikende weg. Wij zijn van oordeel dat ook complexen met sociale huurwoningen door gevarieerde inkomensgroepen bewoond moeten kunnen worden. Eenzijdigheid moet daarin vermeden worden. Dit kan niet alleen bereikt worden door pressie om te verhuizen, maar ook door de huren te koppelen aan de inkomens. Wij denken dat verhuizen ook in de praktijk onvoldoende soelaas zal bieden, omdat er zeker in Waalre vooralsnog onvoldoende aanbod is voor de middengroepen. Dat laat overigens onverlet dat Waalre extra aandacht zal moeten besteden aan woningaanbod voor de middeninkomens. Dat hebben wij ook al aangegeven waar het om het aantrekken van vestigers gaat.

Wij kiezen voor:

- Aanpassen van de sociale voorraad aan de veranderende demografische omstandigheden. In dit verband kan verkoop een nuttige strategie zijn, overigens ook ten behoeve van de financiële positie van de verhuurders. Ook incidentele sloop sluiten wij niet uit.
- Waar nodig toevoegen van extra sociale huurwoningen met toekomstwaarde omdat de scheefheid nooit geheel uitgebannen zal kunnen worden.
- Tegelijkertijd het toevoegen van woningen voor de middeninkomens (huur of koop).
- Beperkte toevoegingen in de duurdere huur- en koopsegmenten.

Subthema verhouding stad : ommeland

De woonvisie 2009 geeft aan dat wonen in Waalre wonen betekent *'in een rustige, groene parel met goede voorzieningen en het stedelijk aanbod onder handbereik. Waalre wil die positie van groene randgemeente handhaven en versterken. Behoud van het authentieke dorpse karakter staat daarbij voorop.'* Uiteraard onderschrijven we dit nog steeds onverkort. Door ons karakter als woongemeente leveren wij een belangrijke bijdrage aan de economische ontwikkeling van onze regio. De recent vastgestelde Woonvisie Regio Eindhoven gaat nader in op het belang van goed wonen voor de economie. Twee elementen springen er in deze visie uit:

- 'Geef ruimte aan unieke woonmilieus en bind kenniswerkers en bedrijven' (p.9);
- 'Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal platteland'(p.9).

Waalre behoort duidelijk niet tot het platteland, maar is 'die groene parel' binnen het stedelijk gebied. Is dicht gelegen bij hoogwaardige en innovatieve werkgelegenheid en heeft de kwaliteiten om hoogwaardig wonen te bieden. Kenniswerkers zijn een belangrijke doelgroep voor vestiging in Waalre. Een kenniswerker staat overigens niet gelijk aan een peperdure woning. Juist in het middensegment, dat wij immers ook om andere redenen willen versterken, kunnen wij kenniswerkers aantrekken. Dat betekent vooral middeldure koopwoningen. Een deel van die groep is echter voor een beperkte

periode in onze regio aanwezig. Voor deze groep zijn du(urde)re huurwoningen het aangewezen segment.

Subthema woonruimteverdeling

Sociale huursector

In het kader van afspraken in het stedelijk gebied wordt momenteel ook gesproken over een betere afstemming van de woonruimteverdeling binnen de regio. Doelstelling is om tot een evenwichtige verdeling van diverse woningzoekenden binnen de gemeenten te komen. Dit kan door het beter inzichtelijk maken van het aanbod alsook afspraken maken over de opvang van bijzondere doelgroepen. De gemeente Waalre zal hierin haar verantwoordelijkheid nemen. De mogelijke gevolgen zullen te zijner tijd in beeld worden gebracht.

Tenslotte willen we hier nog een keer wijzen op een punt dat we in de vorige woonvisie ook al naar voren hebben gebracht. Dat betreft de toewijzing van sociale huurwoningen aan senioren met een vermogen, maar wel met een passend inkomen.

- Wij willen graag met de corporaties overleggen in hoeverre deze toewijzing terecht is dan wel in hoeverre er mogelijkheden bestaan tot een vermogenstoets.

Registratie voor koopwoningen / kavel

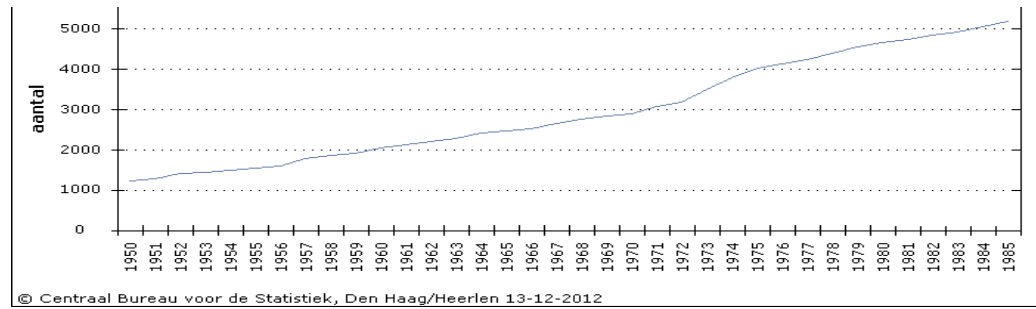
Wij kennen als gemeente Waalre nog een registratiesysteem voor woningzoekenden voor een koopwoning en/of bouwkaavel. De afgelopen jaren is gebleken dat lang niet alle nieuwe koopwoningen of bouwkavels aan deze groep kan worden verkocht. Het is derhalve geen schaars goed meer, waarvoor verdelingsregels zou moeten gelden. De noodzaak tot het verlenen van voorrang is hiermee komen te vervallen.

- Wij willen het systeem evalueren en vervolgens bezien of we het aanhouden, wijzigen of afschaffen.

6.2. Hoofdthema 2. Verduurzaming en woonkosten

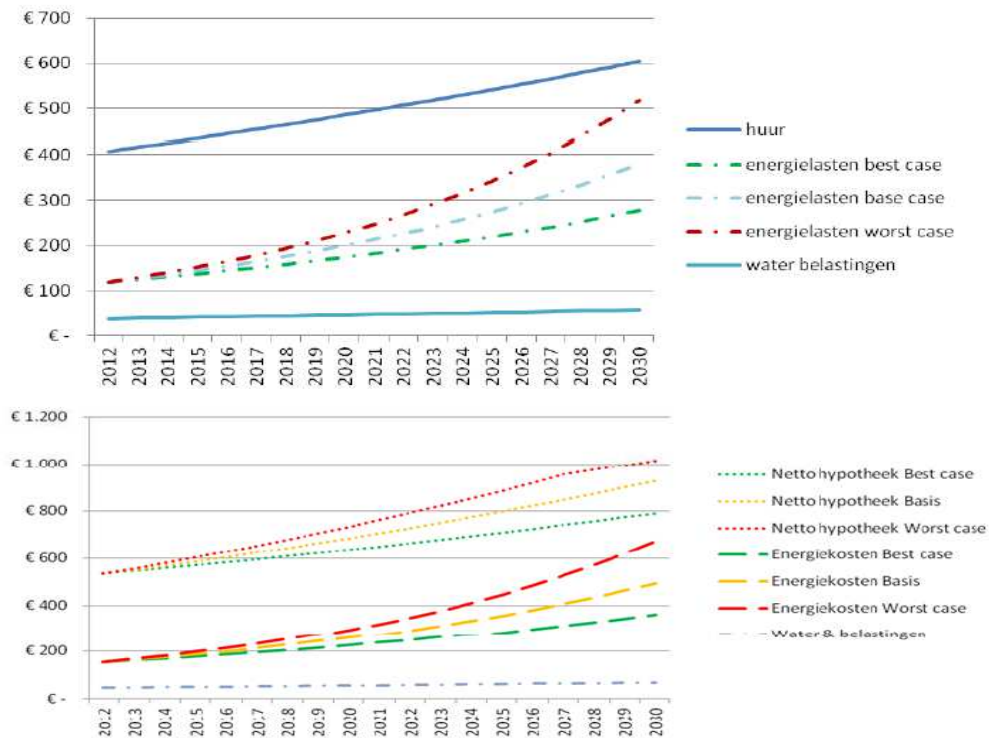
Hoofdthema 1 heeft betrekking op het duurzaam maken van de woningvoorraad in demografische zin. In het spraakgebruik verwijst duurzaamheid doorgaans naar milieuen energie. De Woonvisie Regio Eindhoven vindt energetische verduurzaming van de woningen een belangrijk speerpunt (zie p. 23). De visie geeft aan dat het streven naar verdere energiezuinigheid vooral gericht moet zijn op de bestaande woningvoorraad, en dan met name op de woningen die gerealiseerd zijn tussen 1950 en 1985. In Waalre gaat dat om een kleine 4.000 woningen.

Figuur 6.1: Gemeente Waalre. Woningvoorraadontwikkeling 1950-1985



Beperking van het energiegebruik door woningen is niet alleen van belang uit een oogpunt van milieu, klimaat en de eindigheid van de fossiele brandstoffen. Ook de woonkosten zijn in het geding. Zoals uit het eerder besproken onderzoek van de TU Eindhoven in opdracht van 'thuis blijkt, wordt een aanzienlijke stijging van de energielasten verwacht. De volgende figuren schetsen dit beeld.

Figuur 6.2: Ontwikkeling woonlasten in de huur- en de koopsector volgens 3 scenario's



Bron: TU Eindhoven

Zo gezien lijkt het nog een grote opgave om de bestaande woningvoorraad van Waalre energetisch duurzaam te maken. Wij weten echter niet in welke mate er al energiebesparende maatregelen zijn genomen. De corporaties kunnen dat uiteraard aangeven. Gezien het grote aantal eigen woningen in de gemeente behoort energiebesparing uiteraard tot de competentie van de eigenaren-bewoners.

Deze opgave hebben we ook reeds in de vorige woonvisie vastgesteld. Toen hebben we aangegeven dat we als gemeente met de corporaties tot afspraken willen komen omtrent de aanpak van de energiezuinigheid van de bestaande woningen.

- We gaan deze afspraken actualiseren tegen de achtergrond van enerzijds de verminderde investeringscapaciteiten in de corporatiesector en anderzijds de toenemende behoefte aan het in de hand houden van de woonkosten voor de laagste inkomens.

Ten aanzien van de eigenaar-bewoners geldt veelal het gemeentelijk voorlichtings- en communicatiebeleid inzake duurzaamheid als inspanning. Toch bestaat de mogelijkheid voor de gemeente om hierin een stukje verder te gaan. Hierna volgen een aantal denkrichtingen, zonder daar al een keuze in te maken. Zo kan de gemeente samen met corporatie(s) optrekken door het aanwijzen van buurten waar een corporatie de woningen energetisch gaat verbeteren. Op zo'n moment is het wijs dat eigenaar-bewoners kunnen aanhaken (denk aan meeliftten bij dak, vloer- of spouwisolaties). Een andere optie is dat de gemeente laagrentende leningen mogelijk maakt via een revolving fund. Vergelijkbaar met de starterslening maar nu met als doel het verduurzamen van de eigen woning. Bij Svn bestaat de mogelijkheid om specifieke duurzaamheidsleningen te verstrekken. Elders in den lande is de stimuleringslening woningverbetering geïntroduceerd. Ook dit is een laagrentende lening met als doel de woning niet alleen energetisch maar ook functioneel te verbeteren. Denk dan aan het aanpassen, uit- of aanbouwen zodat men daadwerkelijk ook zo lang als mogelijk thuis kan blijven wonen. Bijzonder geschikt dus voor ouderen die in een wat oudere woning wonen. Niettemin wijst de ervaring uit dat gemeente en partners de nodige energie moeten steken in bewustwording alvorens er ook daadwerkelijk investeringsgedrag onder de eigenaar-bewoners gaat ontstaan.

- We gaan na vaststelling van deze woonvisie na welke kostenneutrale stimuli we kunnen inzetten om verduurzaming, met name van de particuliere woningvoorraad te verbeteren.
- In overleg met de corporaties en commerciële ontwikkelaars zullen wij bij nieuwbouw streven naar afspraken die tot een grotere energiezuinigheid zullen leiden dan het Bouwbesluit aangeeft. We hanteren voor nieuwbouw de GPR-richtlijn. Op projectniveau wil de gemeente afspraken maken over de GPR-scores met de ontwikkelende partijen.

Binnen de gemeente is intussen een lokaal initiatief tot decentrale inkoop en later opwekking van stroom met behulp van duurzame energiebronnen actief. Wij zijn een sterke voorstander van een dergelijke ontwikkeling van onderaf. Wij willen dus zoveel mogelijk medewerking verlenen aan burgers (en bedrijven) die zelf decentraal energie op willen wekken door middel van zonnepanelen, windmolens e.d. Uiteraard zal een en ander wel afgestemd moeten worden met het ruimtelijke ordenings- en welstandsbeleid van de gemeente.

- Met het stimuleren en honoreren van initiatieven van onderop sluiten we ook aan bij de nieuwe werkwijze die de Regionale Woonvisie propageert (zie p. 22).

6.3. Hoofdthema 3. Ontwikkelen meer van onderaf

Zoals de Woonvisie Regio Eindhoven aangeeft, laat de huidige crisis op de woningmarkt zien dat de traditionele wijze van projectontwikkeling onvoldoende werkt. De visie geeft aan dat *'de tijd dat de vraag naar nieuwe woningen zo groot was, dat elke woning wel werd verkocht, voorbij is. Voor projectontwikkelaars en andere ontwikkelende partijen*

geldt dat zij zich meer dan ooit moeten richten op de wensen van de klanten. Daarnaast is er sprake van verminderde investeringsruimte van deze partijen en vooral bij de overheid. Deze ontwikkeling betekent dat burgers en samenwerkende partijen steeds meer ruimte krijgen om zelf verantwoordelijk te zijn voor de kwaliteit van woning en woonomgeving (...) De gemeenten zullen (...) initiatieven moeten stimuleren en vooral nog faciliterend zijn richting burgers en samenwerkende partijen. De verantwoordelijkheid wat betreft realisatie, financiën en beheer ligt namelijk steeds meer bij de burger, buurt, gemeenschap of coöperatie. (p.22)

Als gemeentebestuur van Waalre ondersteunen wij deze stelling van harte. Eerder in deze woonvisie hebben wij al een aantal initiatieven genoemd, die in dit kader passen. Daar gaan wij nu nader op in:

Subthema Particulier Opdrachtgeverschap

Dit soort initiatieven kent twee varianten, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en de uitgifte van individuele kavels (momenteel zijn er kavels te koop in het plan Waalre-Noord).

Initiatieven voor CPO kunnen van diverse kanten komen. Bijvoorbeeld van starters die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning naar hun eigen voorkeur met min of meer gelijkgezinde burens. Maar ook van senioren die een bepaalde vorm van groepswonen ambiëren.

- Wij ondersteunen dit soort initiatieven en zullen binnen de ruimtelijke kaders het zoeken naar een geschikte locatie faciliteren. Recentelijk heeft de gemeenteraad het college opdracht gegeven op zoek te gaan naar een concrete locatie voor CPO voor starters, die zoekopdracht past perfect in deze maatregel. Verder geven wij de ruimtelijke randvoorwaarden aan en de te realiseren beeldkwaliteit. We gaan er wel vanuit dat de op te richten verenigingen zelf voor de ontwikkeling en realisatie zorgdragen, maar als gemeente willen wij wel behulpzaam zijn bij het organiseren en het leggen van contacten met relevante partijen.
- Voor senioren is een CPO-project opgestart op de vrijgekomen locatie Ekenrooisestraat (verplaatsing oude school). In 2013 volgt nadere uitwerking. Zoals eerder gesteld werken we mee aan maximaal één project tegelijkertijd per doelgroep.
- Er is van oudsher in dorpen veel belangstelling voor vrije bouwkavels (het woningbouwprogramma voorziet daarin). Voor de ontwikkeling daarvan geldt in beginsel hetzelfde als bij CPO.

Subthema woningaanpassing

Particuliere woningaanpassing

- Woningaanpassingen die eigenaar-bewoners willen realiseren om hun woning nultredenkwaliteit te geven willen wij zoveel mogelijk tegemoet komen door soepele bestemmingsplanwijzigingen mogelijk te maken.

Kanteling Wmo

Op dit moment is de zogeheten 'Kanteling van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning' aan de orde. Dat houdt in dat wij als gemeente niet meer uitgaan van standaardverstrekkingen omdat iemand in een bepaald 'ondersteuningsvakje' past, maar maatwerk willen toepassen. Wij luisteren naar de cliënt en proberen samen tot de beste oplossing in

zijn of haar situatie te komen. Waar het om mensen met ernstige lichamelijke beperkingen gaat, kan dat leiden tot Wmo-financiering van woningaanpassing, maar andere mogelijkheden, zoals verhuizen, kunnen wellicht beter zijn. Die afweging kan van geval tot geval verschillen. Bovendien willen we er rekening mee houden dat Wmo-aangepaste (huur)woningen na verhuizing vaak moeilijk weer verhuurbaar zijn. De passage die we hierover in de vorige woonvisie hebben opgenomen geldt nog steeds:

- *'Er moet zoveel voorkomen worden dat aangepaste woningen na verhuizing leeg komen te staan c.q. dat voorzieningen er uit gesloopt moeten worden ten behoeve van de volgende huurder'* (p.17).

6.4. Hoofdthema 4. Nieuwbouw 2012-2021

Uitgangspunten

Naast de hierboven besproken inzet in de bestaande woningvoorraad is het noodzakelijk om in aanvulling daarop nieuwbouw te realiseren. Daarbij hanteren wij de volgende uitgangspunten:

1. Programmeren in crisistijd?

Wij realiseren ons dat het opstellen van een woningbouwprogramma in deze tijd lastig is. De omstandigheden veranderen snel en een programma kan daarmee in korte tijd verouderd zijn. Niettemin maken wij met de kennis van nu een programmaopstelling, waarbij we zowel met de langere termijn behoefte als met de kortere termijn vraag rekening houden. Uiteraard is continue monitoring en eventuele bijstelling in de komende jaren noodzakelijk.

2. Kwantiteit

In het kader van het SRE zijn de kwantiteiten vastgesteld voor de periode 2012 t/m 2021, bestaande uit de eigen behoefte en de bijdrage op grond van de BSGE-afspraken. In hoofdstuk 5 hebben we becijferd dat het in de periode 2012 tot 2012 om afgerond 840 woningen gaat oftewel ca. 85 woningen gemiddeld per jaar.

3. Aandeel sociaal

De gemeenten in het stedelijk gebied gaan de sociale taakstelling meer relateren aan ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad. Het is ons inziens niet wijs het aandeel 'sociaal' alleen te baseren op de huidige verhouding tussen sociaal en vrije sector. Doel van de regionale afspraken is immers ook het tegengaan van scheefheid in de verhouding sociaal:vrije sector tussen de stad en de randgemeenten. Dit betekent dat we als randgemeente juist wat meer moeten presteren op dit vlak. In het nieuwe convenant is als uitgangspunt geformuleerd dat elke individuele gemeente beschikt over een sociale woningvoorraad die groot genoeg is om de eigen lokale doelgroep van beleid + de sociale taakstelling op basis van de eerder gemaakte BSGE-afspraken op te vangen (de + uit de overloop is circa 15% van die taakstelling). De eigen sociale taakstelling wordt dus gebaseerd op de eigen doelgroep van beleid afgezet tegen de beschikbare voorraad. Geconstateerd is dat met het huidige woningbouwprogramma de eigen sociale taakstelling wordt gerealiseerd. Derhalve kan de huidige taakstelling sociaal op 30% van

het programma worden gehouden. Dit is licht meer dan in het huidige regionaal programma (26%) is vastgelegd.

4. Gevolgen veranderingen in wonen en zorg

Zoals we eerder al aangaven is het zeer wel denkbaar dat er als gevolg van de scheiding van wonen en zorg meer woningen voor senioren met een zorgvraag gerealiseerd zullen moeten worden, ofwel door aanpassing ofwel door nieuwbouw. We kunnen thans niet overzien hoe groot die vraag zal zijn en wanneer die zich in welke mate zal voordoen. We gaan hierover in dialoog met de in onze gemeente aanwezige zorg- en woonaanbieders. Dit kan tot een specifieke aanvulling op ons woningbouwprogramma leiden, zowel kwalitatief als kwantitatief.

5. Verkoop huurwoningen

In het programma hebben wij onder meer sociale grondgebonden koopwoningen opgenomen. Deze kunnen eventueel ook worden ingevuld door de verkoop van huurwoningen mits de verkoopprijs onder de € 194.000 (definitie SRE) blijft. Ten overvloede stellen we als uitgangspunt dat opbrengsten door verkoop weer worden teruggeploegd in de volkshuisvesting binnen de gemeente. Indien dit segment (deels) door verkoop wordt ingevuld, kunnen andere segmenten wat worden opgehoogd. Wij denken dan met name aan de middeldure koopsector.

6. Aandeel vrije sectorwoningen

In het programma leggen wij een accent in de middencategorie grondgebonden koopwoningen, met name ten behoeve van het vasthouden en aantrekken van jonge huishoudens. Daarnaast nemen wij in beperkte mate huurappartementen in de vrije sector in ons programma op en nodigen marktpartijen nadrukkelijk uit met ontwikkelinitiatieven te komen. Toevoegingen in het echte dure grondgebonden koopsegment zien wij als nauwelijks meer nodig. Dat geldt ook voor koopappartementen, die in het algemeen ook moeilijk afzetbaar blijken.

7. CPO/kavels

In het programma geven wij niet afzonderlijk het aandeel aan dat voor CPO of vrije kavels bestemd kan worden. Dat hangt immers sterk af van de initiatiefnemers. In het algemeen moeten deze initiatieven geplaatst worden in de middeldure of dure koopsector.

Gewenste programma versus woningbouwplanning 2012 t/m 2021

Op grond van de vorige uitgangspunten komen wij dan tot het volgende gewenste programma, dat de inzet zal zijn voor het overleg met initiatiefnemers.

Tabel 6.1: Gemeente Waalre. Gewenst woningbouwprogramma en gemeentelijke plannen 2012-2021

Woningcategorie	Gewenst programma in aantal en (%)	Huidige planning
Sociale huur (< € 681)		
• Nultreden	180 (20%)	141 (17%)
Vrije sector huur (> € 681)		
• Nultreden	120 (15%)	0 (0%)
Sociale koop (< € 194.000)		
• Grondgebonden	80 (10%)	90 (11%)
Middeldure koop (€ 194.000-333.000)		
• Grondgebonden	340 (40%)	336 (40%)
Dure koop (> € 333.000)		
• Grondgebonden	120 (15%)	273 (33%)
• Totaal	840 (100%)	640 (100%)

Bron gemeentelijke plannen: gemeente Waalre (26 november 2012)

Wij hanteren hier de term 'nultreden' zonder aan te geven of het om grondgebonden woningen of appartementen gaat. Ons inziens hangt dat mede van de locatie en de planmogelijkheden af en zal dit nader ingevuld moeten worden.

Vergelijking met gemeentelijk programma

In kwantitatieve zin heeft Waalre voldoende plancapaciteit voor handen om invulling te geven aan de woningbouwplanning. Zeker tot pakweg 2015 is er voldoende harde plancapaciteit aanwezig. Een deel van de plannen die daarna aan snee komen moeten planologisch-juridisch nog hard gemaakt worden. Daar bovenop beschikken we nog over een reservoir aan plancapaciteit dat als potentieel achter de hand kan worden gehouden. Een zekere overcapaciteit is ook nodig omdat we - zeker in deze tijd - nogal wat planuitval of vertragingen kunnen verwachten.

Wat betreft de plancategorieën zien we grote overeenkomsten tussen behoefte en plannen op twee punten na:

- De plannen vertonen een veel groter aandeel vrije sector (koop)woningen dan het gewenste programma aangeeft (33% vs. 15%).
- Het gewenste programma zet ook in op vrije sector huur, met name om middeldure huurappartementen (pakweg vanaf €680,= tot €900,=) te realiseren ten behoeve van senioren die hun (dure) grondgebonden woning willen verkopen en woningzoekenden die voor hun werk tijdelijk in Eindhoven verblijven bij internationaal georiënteerde bedrijven. Daarvoor zijn geen nog plannen, omdat er ondanks enkele pogingen nog geen investeerder is gevonden voor dit segment in Waalre. Vanzelfsprekend zullen er ook initiatiefnemers moeten zijn voor vrije sector huur. Indien die er niet zijn is een programma-omwisseling met grondgebonden (middeldure) koop denkbaar. Het is te verwachten dat de verkoop van de dure koopplannen vooralsnog lastig van de grond zal komen. Inzetten op het middensegment is dan verstandig.

Meer flexibiliteit in ontwikkeling en realisatie woningbouw

De gemeente streeft naar meer flexibiliteit in het woningbouwprogramma. Dit kan bijvoorbeeld door ruimte te bieden in de planontwikkeling van nieuwe en bestaande locaties. Denk aan meer globaal bestemmen en organisch ontwikkelen, zodat beter op de fluctuerende marktomstandigheden kan worden ingespeeld. Dit alles zonder het woningbouwkader voor de komende tien jaar uit het oog te verliezen in kwalitatieve zin. Daarnaast zien marktpartijen mogelijkheden om gezamenlijk te ontwikkelen, waardoor projecten wellicht wel kunnen worden vlot getrokken, denk aan samenwerking tussen corporatie, belegger, commercieel ontwikkelaar en wellicht zorgaanbieders. Uiteraard zijn hierin verschillende combi's mogelijk en hoeven niet alle partijen bij elk project aan te haken. In deze tijd echter zeker de moeite waard om hierin als gemeente een initierende rol te vervullen door het samenbrengen van betrokken ontwikkelende partijen en met elkaar het gesprek aan te gaan.

Onzekere tijden

De woningbouwplanning gaat uit van de periode 2012-2021. Dit betekent dat we al een jaar terug kunnen kijken, over 2012. In dat jaar zijn ca. 100 woningen toegevoegd, per saldo 12% van de beoogde productie in de planperiode, een mooie start dus. Toch hebben we in het begin van deze paragraaf er terecht bij stilgestaan: we programmeren momenteel in crisistijd. In onzekere tijden dus met de nodige risico's. Denk dan aan:

- gebrek aan belangstelling bij ontwikkelaars en beleggers om in bepaalde sectoren nieuwbouw te ontwikkelen en te bouwen;
- financiën corporaties: wat zullen de lokale gevolgen zijn van landelijk beleid voor hun investeringscapaciteit;
- financiën particulieren: hoe strikt blijven de banken met hun hypotheekverstrekking en wat doet de onzekerheid van potentiële starters en doorstromers.

Dit zijn slechts enkele factoren die wel degelijk een rol spelen in de woningbouwprogrammering als doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad. Helaas liggen veel van deze ontwikkelingen volledig buiten de invloedssfeer van de gemeente en kunnen we slechts anticiperen en waar mogelijk positieve tendensen stimuleren.

De thema's voor de woonagenda samengevat

1. *De uitgangspunten van de woonvisie 2009 gelden ook nu nog. Wel voegen we daar een drietal aan toe:*
 - *Werken aan aantrekkelijke woningvoorraad voor evenwichtige bevolking die in aantal niet veel meer groeit.*
 - *Toewerken naar een duurzamere woningvoorraad met zo mogelijk lagere woonkosten.*
 - *Ruimte bieden aan initiatieven van onderaf.*
2. *Hoofdthema 1: Aantrekkelijke voorraad voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling*
 - *Huisvesting senioren met en zonder zorgvraag afstemmen op demografie en wijzigingen in de regelgeving.*
 - *Ruimte bieden aan andere zorgvragers.*
 - *Stimuleren vasthouden starters.*
 - *BSGE-afspraken met name benutten voor vasthouden en aantrekken van starters en jonge huishoudens.*
 - *Lever als "groene parel" een wezenlijke bijdrage aan de subregio stedelijk gebied, met name door huisvesting te bieden aan kenniswerkers.*
3. *Hoofdthema 2. Verduurzaming woningvoorraad en woonkosten.*
 - *Afspraken met corporaties over ontwikkeling bestaand bezit.*
 - *Communiceren met eigenaar-bewoners, nagaan van inzet kostenneutrale stimuli.*
 - *Stimuleren en actief openstaan voor initiatieven voor decentrale energievoorziening.*
4. *Hoofdthema 3. Ontwikkelen meer van onderaf*
 - *Actief openstaan voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap en de vraag naar vrije kavels.*
 - *In het kader van de kanteling van de Wmo zoveel mogelijk maatwerk leveren*
 - *Faciliteren eigenaar-bewoners in het aanpassen van de eigen woning op eigen kracht..*
5. *Hoofdthema 4. Nieuwbouwprogramma 2012-2021*
 - *De accenten in het nieuwbouwprogramma dat wij gebruiken als inzet voor overleg met de marktpartijen liggen op de sociale sector en de middeldure huur en koop.*
 - *Middeldure huurwoningen is een nog afwezig segment in de woningbouwplanning. Dure koopwoningen daarentegen staan er ruim voldoende gepland.*

7. Hoe gaan we dit organiseren?

In dit hoofdstuk aandacht voor de wijze waarop we onze woondoelen in organisatorische zin willen realiseren en hoe we deze woonvisie willen uitdragen en borgen.

7.1. Kaders door de raad, college de uitvoering

De raad stelt de Woonvisie vast, uitvoering door college

Door de visie vast te stellen geeft de raad de kaders aan. De daadwerkelijke realisatie en uitvoering van de woonvisie is een taak van ons college in samenspraak met de partners in het veld. Het college geeft als volgt vorm en inhoud aan deze taak:

Door regie en sturing waar nodig

- Woonvisie wordt gebruikt voor het in evenwicht brengen (kwantitatief en kwalitatief) van de plancapaciteit met de behoefte.
- Woonvisie wordt gebruikt als toetsingskader en leidraad voor het in behandeling nemen en eventueel goedkeuren van (ontwikkel)initiatieven.
- Jaarlijks wordt de raad geïnformeerd aan de hand van een actueel inzicht in de stand van zaken rondom het woningbouwprogramma 2012-2021

Door opstellen van afsprakenkader(s)

- Met aanbiedende partijen komen tot prestatieafspraken.
- Met initiatiefnemers die voldoen aan de eventuele specifieke voorwaarden, komen tot realisatieovereenkomsten voor de diverse woningbouw- en veranderprojecten en / of gebiedsontwikkeling.

Kwalitatieve monitor in overleg

We willen doorgaan met het Platform Wonen, waarin naast de gemeente alle woningcorporaties zijn vertegenwoordigd. Dit Platform komt periodiek enkele malen per jaar bijeen om de ontwikkelingen op de lokale woningmarkt te bespreken. We zullen in dit Platform ook de van gedachten te wisselen over de voornemens uit deze Woonvisie. Zo krijgen we als gemeente steeds een actueel beeld van de markt en houden onze partners zicht op het gemeentelijk beleid. Dit is dus ook goed voor het draagvlak van het gemeentelijk beleid. Indien aanpassing van het voorgenomen woonbeleid gewenst is, zal dit uiteraard in overleg met de gemeenteraad plaatsvinden.

Evaluatie en aanpassing van beleid

Naast deze jaarlijkse cyclus ligt een **vierjaarlijkse** cyclus voor de hand: elke vier jaar veranderen de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt dusdanig, dat een algehele actualisering van de woonvisie gewenst is.

7.2. Samenwerken en afspraken maken

Prestatieafspraken met de corporaties

Voor het maken van prestatieafspraken met de corporaties is deze woonvisie de basis.

Afspraken met ontwikkelaars

Ook met ontwikkelaars willen we komen tot (nieuwe) afspraken rondom woningbouw en eventuele herstructurering die passen binnen de kaders van deze woonvisie. Waar nodig worden bestaande afspraken herzien om de woningbouw meer in de pas te laten lopen met de doelstellingen van dit beleidsplan. Wij nemen hiertoe het initiatief om partijen uit te nodigen.

Prestatieafspraken met zorgaanbieders

We bekijken in hoeverre het zinvol en mogelijk is om naast afspraken met corporaties ook nog aanvullende afspraken te maken met bijvoorbeeld zorgaanbieders. Het gaat dan met name om de totstandkoming een goed en evenwichtig aanbod van wonen met zorg en de onderlinge samenwerking tussen partijen.

Samenwerking uitbouwen met (georganiseerde) burgers

We stellen ons actief op in de lokale netwerken, richting de georganiseerde burgers. Denk dan aan georganiseerde burgers zoals huurders, zorgvragers, ouderenbonden, starterscollectieven. Zo vernemen we tijdig welke ontwikkelingen er spelen, pakken de momenten om onze visie uit te dragen, aan te scherpen waar nodig en uiteindelijk te verwezenlijken. Het initiatief tot dialoog en overleg kan zowel bij ons als gemeente als bij de organisatie(s) liggen.

Afstemming met bovengemeentelijke kaders

Met de provincie, SRE en het stedelijk gebied (BSGE) wordt regelmatig ambtelijk en bestuurlijk afgestemd. Deze gremia geven kaders voor de woonvisie en de woonvisie is op haar beurt de basis om afspraken in bovengemeentelijk overleg te maken.