Perspectief op goed wonen in onze kernen

Gemeente Bernheze





2 november 2021

Woonvisie 2022 - 2026



COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	2 november 2021
TITEL	Perspectief op goed wonen in onze kernen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Bernheze
AUTEUR(S)	Sander Reith (Companen)
PROJECTNUMMER	1721.104
STATUS	Woonvisie 2022 - 2026

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

0 Voorwoord wethouder 2

1 Inleiding 2

2 Onze visie 2
2.1 Thema's van deze Woonvisie 2

3 Voldoende woningen bouwen, snel en voortvarend 2
3.1 Wat zien we? 2
3.2 Wat willen we? 2
3.3 Wat gaan we daarvoor doen? 2

4 Juiste woningen op juiste plek 2
4.1 Wat zien we 2
4.2 Wat willen we? 2
4.3 Wat gaan we daarvoor doen? 2

5 Toekomstbestendig en duurzaam 2
5.1 Wat zien we? 2
5.2 Wat willen we? 2
5.3 Wat gaan we daarvoor doen? 2

6 Maatwerk voor onze kernen 2
6.1 Wat zien we? 2
6.2 Wat willen we? 2
6.3 Wat gaan we daarvoor doen? 2

7 Samenwerken aan uitvoering 2
7.1 Regie: beoordeling plannen op basis van Woonvisie 2
7.2 Regie: Samenwerkingstafels 2
7.3 Prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties 2
7.4 Monitoring, evaluatie en actualisatie 2
7.5 Uitvoeringsprogramma 2

Bijlage: begrippenlijst 2

0 Voorwoord wethouder

Woonkwaliteit heeft te maken met het hebben van een veilige plek waar je onbekommerd kunt leven en samenkomen, waar je tot rust komt. Veel aspecten vinden plaats in en om de woning. Een veilige, leefbare en prettige leefomgeving is een basisbehoefte voor iedere mens.

Anno 2021 merken we dat de woningmarkt onder hoogspanning staat. De prijzen blijven stijgen, er zijn te weinig woningen, de roep om te bouwen is groter dan ooit. Voor steeds meer mensen wordt het simpelweg wonen een steeds moeilijkere uitdaging. Tegelijk hebben we te maken met een ouder wordende bevolking, waardoor de zorgvraag steeds groter wordt. De uitdagingen om te verduurzamen en om keuzes te maken op het gebied van klimaat, worden steeds urgenter. Daarbij ook nog in aanmerking nemend dat onze inwoners steeds zelfstandiger en kritischer op de woningmarkt willen opereren en die niet meer zitten te wachten op een generiek aanbod en/of massaproduct.

Voor u ligt de woonvisie 2022-2026. Met deze visie werken we aan de ambitie dat iedereen goed moet kunnen wonen in de gemeente. De visie straalt daadkracht uit en vormt een begin van een reeks aan acties. We hebben een duidelijke woningbouwopgave geformuleerd. We zetten sterk in op betaal-baarheid: we hebben niets aan mooie, duurzame, passende woningen als de doelgroep deze niet kan betalen. We richten ons op senioren, die een groot deel uitmaken van de gemeentelijke bevolking én op jongeren en jonge gezinnen, die zorgen voor vitaliteit in de gemeente. Door in te zetten op betaalbaarheid hopen we vooral woningen te kunnen bieden aan diegene die teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning.

Tegelijk blijven we ons inzetten voor de huursector, omdat de wachttijden steeds verder oplopen. Gezien de schaarse ruimte vraagt dit alles om een gemeente die regie neemt, stuurt, en die direct duidelijk is over wat wel en niet kan.

We staan open voor experimenten met alternatieve woonvormen en diverse woon-zorgconcepten. Daarbij doen we opnieuw een beroep op onze partners: woningcorporaties en marktpartijen, zorg- en welzijnsorganisaties, inwoners en dorpsraden om de ambities van deze woonvisie te verwezenlijken.

Want deze woonvisie is mede tot stand gekomen dankzij al deze partijen, zij gaven ons inspiratie en droegen nieuwe ideeën, leermomenten en aandachtspunten aan. Dit is waardevolle input gebleken, waarvoor dank!

Met u en allen, die daar een bijdrage aan kunnen leveren, streven we naar een Bernheze waar het fijn is om te wonen, te werken en te recreëren.

Pieter van Dieperbeek
Wethouder

1 Inleiding

De woningmarkt is de afgelopen jaren weer sterk veranderd. In de vorige Woonvisie stelden we nog dat Nederland nog niet zo lang geleden een economische crisis kende die zijn weerslag had op de woningmarkt. Maar we constateerden dat er al wel sprake was van duidelijke tekenen van herstel. Nu kunnen we constateren, dat het herstel sterk is doorgezet. Zo sterk zelfs dat we kunnen spreken van een andersoortige problematiek als gevolg hiervan: de koopsector is voor lagere inkomens zo goed als onbetaalbaar geworden. De doorstroming op de woningmarkt stagneert, hetgeen onder andere een negatief effect heeft op de wachttijden voor sociale huurwoningen.

Daarnaast zien we dat verschillende doelgroepen dringend behoefte hebben aan passende woonruimte. Zo zien we een grotere taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. De internationalisering van de arbeidsmarkt brengt voorts een opgave met zich mee voor de huisvesting van internationale werknemers. De krapte op de woningmarkt zorgt er verder voor dat mensen die te maken hebben met relatieverbreking, moeite hebben om passende alternatieve huisvesting te vinden. De verder voortzettende vergrijzing en het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en mensen met beperkingen zorgt voor een opgave om passende woonconcepten te realiseren met mogelijkheden van zorg aan huis. Al met al neemt de diversiteit aan doelgroepen en opgaven sterk toe.

Met de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 heeft de Woonvisie een belangrijke status gekregen, onder andere in de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurders. En inmiddels heeft ook wat dat betreft de tijd niet stilgestaan. Zeer recente wetswijzigingen hebben onder andere tot gevolg dat de Woonvisie inmiddels verplicht is gesteld.

Deze trends hebben consequenties voor de woningvraag, onze woningvoorraad en de woonomgeving. Het is zaak voor de gemeente Bernheze om hier met actueel beleid op in te spelen. Daarom presenteren wij u hierbij onze nieuwe Woonvisie: ‘Perspectief op goed wonen in onze kernen’.

Samen met onze partners in het wonen

Net als bij de vorige Woonvisie zijn ook nu onze interne en externe partners in het woondomein nadrukkelijk betrokken geweest bij het proces. We hebben het volgende ondernomen:

- een interactieve raadsbijeenkomst op 30 mei 2021;
- presentatie woningmarktonderzoek tijdens een interactieve sessie op 31 juni 2021;
- een raadsbijeenkomst op 13 september 2021;
- bilaterale gesprekken met woningstichtingen, makelaars en ontwikkelaars, zorginstellingen, ouderen en dorpsraden;
- interne verbinding en afstemming met adviseurs op aanpalende thema’s als duurzaamheid, zorg, ruimtelijke ordening, internationale werknemers, woonwagenstandplaatsen, buitengebied.

Bouwstenen

Naast het ophalen van wensen en ideeën uit de samenleving en onze maatschappelijke partners, hebben we voor het opstellen van de visie gebruik gemaakt van diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. Belangrijke bouwstenen voor de visie zijn het Woonwensenonderzoek 2019 Bernheze, Woonwensenonderzoek 2019 van de Regio Noordoost Brabant en de Regioniale woningmarktmonitor 2020. Verder hebben we gebruik gemaakt van de meest actuele provinciale bevolkingsprognose, om inzicht te krijgen in de toekomstige woningbehoefte. Tot slot zijn cijfers over de huidige woningvoorraad in beeld gebracht.

2 Onze visie

In Bernheze is het fijn wonen en leven. Onze inwoners waarderen het wonen in de kernen van onze gemeente. De ruimte, het groen en het buitengebied zijn onze sterke punten als het gaat om de fysieke woonomgeving. Binnen onze kernen zien we een sterke sociale samenhang, mede verankerd in het verenigingsleven. Inwoners die in het verleden uit de gemeente zijn vertrokken, keren soms op latere leeftijd terug. De betrokkenheid is vaak groter bij de kern dan bij de gemeente.

In het Bestuursprogramma “Samen door” hebben we ons beeld en visie op het wonen verwoord. “Samen door” betekent in het algemeen dat wij onze doelen samen met de gemeenteraad, burgers, ondernemers en maatschappelijke partners willen bereiken. Een Bernheze, waar mensen goed en gezond kunnen wonen, werken en recreëren. Een Bernheze, waar niemand aan de zijlijn hoeft te staan. “Samen door” betekent ook dat wij mogelijkheden en initiatieven in de Bernhezer samenleving willen stimuleren. Dit doen we door organisaties met elkaar in contact te brengen maar ook zelf actief de samenwerking zoeken. Op het gebied van het wonen zijn dat bijvoorbeeld woningcorporaties Mooiland, woonstichting JOOST, Brabant Wonen en de huurdersorganisaties. Maar ook onze dorpsraden, ontwikkelaars, makelaars en partijen op het gebied van wonen en zorg zijn belangrijke partners waarmee wij samenwerken.

Specifiek voor het wonen betekent dat onder andere:

- woningbouw betaalbaar, duurzaam, genoeg en passend bij de vraag;
- voortzetten actief woningbouwbeleid;
- blijven bouwen in alle kernen;
- speciale aandacht voor senioren op de woningmarkt, door bestaande woningen levensloopgeschikt te maken;
- inzetten op de realisatie van betaalbare en ook levensloopbestendige huur- en koopwoningen. Betaalbaarheid van woningen is één van de belangrijkste aandachtspunten. Hiermee bedienen we starters, jonge gezinnen en senioren;
- gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de leefomgeving en bewust zijn van de mogelijkheden tot verduurzaming (en de eventuele mogelijkheden tot subsidie op dat gebied);
- bestaande woningvoorraad verduurzamen;
- ruimte voor andere en vernieuwende woningbouwconcepten en woonvormen (‘tiny houses’, flexwoningen, inzet vrijkomende agrarische bestemmingen (VAB’s) of maatschappelijk vastgoed, projecten met vernieuwende aanpak zoals een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gericht op duurzaamheid, voor ouderen en/of jongeren);
- (CPO) en Individueel Particulier Opdrachtgeverschap (IPO) blijven prominent op de agenda;
- ruimte voor inbreidings- en uitbreidingslocaties met aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie;
- aandacht voor bijzondere doelgroepen. We moeten oplossingen vinden voor mensen die echt in de knel zitten en met spoed een woning zoeken.
- beschermd wonen en wonen met zorg blijft een belangrijk aandachtspunt, waarbij we ons beleid in overleg met sociale en maatschappelijke partners nader vorm gaan geven.

In de Kadernota 2021-2024 hebben we aangegeven aan te sluiten bij de *Global Goals for sustainable development*. We zien raakvlakken tussen deze *global goals* en onze opgaven. Dat betekent dat we bij ons beleid rekening gaan houden met de uitgangspunten waar de *global goals* voor staan. Voor het wonen sluiten we aan bij: geen armoede, goede gezondheid en welzijn, duurzame steden en gemeenschappen.

Deze woonvisie is inclusief: we hebben daarbij in ieder geval extra aandacht voor de volgende doelgroepen:

- mensen met een laag inkomen
- senioren
- starters en jonge gezinnen
- statushouders
- woonwagenbewoners
- internationale werknemers



2.1 Thema's van deze Woonvisie

In de voorliggende Woonvisie werken we onze visie in de volgende hoofdstukken uit aan de hand van vier thema's. Daarbij hanteren steeds een vaste structuur:

- Wat zien we?
- Wat willen we bereiken?
- Wat gaan we daarvoor doen?

De thema's zijn:

Voldoende woningen bouwen, snel en voortvarend (hoofdstuk 3)

De juiste woningen op de juiste plek (hoofdstuk 4)

Toekomstbestendig en duurzaam (hoofdstuk 5)

Maatwerk voor onze kernen (hoofdstuk 6)

Samenwerken aan uitvoering (hoofdstuk 7)

3 Voldoende woningen bouwen, snel en voortvarend

3.1 Wat zien we?

In deze analyse baseren we ons op diverse woningbehoefteonderzoeken (Woonwensenonderzoek 2019, O&S 's-Hertogenbosch, Woningmarkt gemeente Bernheze in beeld, Companen 2021). Op dit moment heeft de gemeente Bernheze 31.464 inwoners (2021). Zoals elders in Nederland in vergelijkbare gemeenten is de vergrijzing al enige tijd gaande. De leeftijdscategorie 55+ neemt al jaren toe. Maar ook de groep 15-29-jarigen is sinds 2010 (en met name vanaf 2015) relatief sterk toegenomen. Het aantal mensen in de (jonge) gezinsfase neemt af.

In 2020 had de gemeente Bernheze 12.646 huishoudens. Opvallend is vooral de sterke toename van het aantal kleine huishoudens (één en twee personen, zonder kinderen). Het aantal gezinnen met één of twee kinderen is min of meer stabiel gebleven, het aantal grotere gezinnen is de laatste jaren vrij sterk afgenomen. Daarnaast kunnen we constateren dat het aantal éénoudergezinnen is toegenomen. Het blijft echter een relatief klein aantal.

Voor de toekomst van de woningbouw is de prognose van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling van belang. Volgens de meest recente prognose van de provincie Noord Brabant zal de omvang van de bevolking en huishoudens in Bernheze ook de komende decennia blijven groeien. Dat betekent een blijvende opgave voor het toevoegen van woningen: van circa 12.800 nu naar 14.500 in 2031 en 15.200 in 2040. Dat betekent dat we in de komende 10 jaar 1.800 woningen aan de voorraad moeten toevoegen (inclusief circa 100 woningen die we de afgelopen jaren te weinig hebben gebouwd). In de komende jaren is een versnelling aan de orde, gelet op de heersende tekorten.

3.2 Wat willen we?

We zijn een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Dit zorgt voor een toenemend aantal woningzoekenden, waarbij het aanbod van woningen nog achterblijft. Als we niets doen zal het voor huishoudens met een kleinere portemonnee (zoals starters) nog lastiger worden om een woning te kunnen kopen in de gemeente Bernheze. Dit willen we niet. Daarom moeten we niet alleen voldoende woningen bouwen, maar ook woningen bouwen die volledig aansluiten bij wat onze inwoners zoeken en hen tijdig informeren als er nieuwe plannen in de verkoop komen. Het kwalitatief woningbouwprogramma werken we in het volgende hoofdstuk uit. Hier beperken we ons tot de regie en inzet voor het kwantitatieve woningbouwprogramma.

We voegen in de periode tot en met 2026 1.160 woningen toe. We zorgen voor voldoende planvoorraad, waarbij we rekening houden met de planvertraging of -uitval. We gaan uit van het principe "ja, mits….". We bouwen in alle kernen, in hoofdlijn naar verhouding van de grootte van de kernen. De verdeling van de opgave ziet er dan als volgt uit (op basis van de notitie 'Bouwen voor de Toekomst'). In de tabel hebben we tevens de in planning zijnde plannen en de mogelijkheden voor inbreiding weergegeven.

Kern	Opgave	In planning	Inbreiding	Rest voor uitbreiding
Heesch	580 (50%)	265	27	288
Heeswijk-Dinther	232 (20%)	236	90	-94
Nistelrode	232 (20%)	69	54	109
Vorstenbosch	58 (5%)	20	43	-5
Loosbroek	58 (5%)	20	40	-2
Totaal	**1.160**	**610**	**254**	**296**

Op basis van dit inzicht kunnen we de volgende conclusies trekken:

- dankzij de voorgenomen uitbreidingslocaties zijn er in theorie voldoende plannen om het benodigd aantal woningen tot en met 2026 te realiseren;
- inbreiding is nodig om te kunnen voldoen aan de woonbehoefte. We waken echter voor teveel verdichting en “verstening” van onze kernen onder andere met het oog op leefbaarheid en klimaatadaptatie (zie hoofdstuk 5). Onder andere doordat de druk op de ruimte hoog is, verwachten we meer kleinschalige plannen te ontvangen en te ontwikkelen;
- er zijn meer woningbouwplannen nodig om in de woonbehoefte te voorzien, vooral in de periode na 2026;
- door de verruiming van regelgeving voor woningsplitsing kunnen we de woningvoorraad uitbreiden met passende woningtypen. Voor een deel kunnen ruimere mogelijkheden voor woningsplitsing soelaas bieden. Maar daarbij moeten we ook waken voor een te grote druk op de openbare ruimte (bijvoorbeeld parkeren);
- er ligt een opgave voor het vinden van extra bouwmogelijkheden. Met name in kernen Heesch en Nistelrode moet ruimte gevonden worden voor extra woningbouw.

Om de opgave daadwerkelijk te realiseren, is een strakkere regie nodig op de woningbouw. Voor de versnelling en een voortvarende realisatie willen we het proces van idee naar uitvoering waar mogelijk efficiënter organiseren.

Samengevat: wat willen we?

- In de komende 10 jaar voegen we 1.800 woningen toe;
- Daarvan bouwen we circa 1.160 woningen in de periode tot en met 2026;
- We bouwen in iedere kern;
- We zetten in op woningbouw op inbreidings- en op uitbreidingslocaties;
- We willen meer regie voeren op de woningbouwproductie. Daarvoor maken we gebruiken van verschillende instrumenten, en zoeken we intensiever samenwerking en afstemming met onze bouwende partners. We bieden meer zekerheid;
- We willen de keten van idee naar uitvoering waar mogelijk versnellen.
- We geven voorrang aan grotere woningbouwplannen.

3.3 Wat gaan we daarvoor doen?

- We toetsen de lopende projecten en plannen (planvoorraad) aan de kwantitatieve opgave en het kwalitatieve programma (zie hoofdstuk 4) en stellen plannen waar mogelijk bij;
- Wij zorgen dat de bouwlocaties zo vroeg mogelijk bouwrijp zijn;
- We stellen een notitie Ontwikkelingslocaties op (op basis van notitie Bouwen voor de Toekomst en Visie Kernrandzone). Daarin geven we aan waar woningbouw voorstelbaar is. Voor deze locaties geven we een kwantitatief en kwalitatief programma mee;
- We gaan aan de voorkant duidelijk communiceren naar initiatiefnemers en ontwikkelaars. Dus: voordat een initiatief uitgewerkt wordt, zijn eisen en wensen van de gemeente met betrekking tot het programma en kwaliteiten bekend voor te ontwikkelen locaties;
- We maken de woningbouwplanning zo transparant mogelijk via online publicatie;
- We onderzoeken waar en op welke manieren we processen in de ruimtelijke keten van initiatief tot realisatie kunnen versnellen;
- We richten een Samenwerkingstafel Woningbouw op (zie §7.2);
- We stimuleren snelle bouwmethodes door dit thema als toetscriterium op te nemen in het afwegingskader, programma's van eisen voor nieuwe initiatieven en anterieure overeenkomsten. Tevens is het een thema voor de Samenwerkingstafel Woningbouw (zie §7.2);
- We evalueren de regelgeving voor woningsplitsing en brengen het beter onder de aandacht;
- We monitoren de voortgang van de woningbouw en stellen de woningbouwplanning per kwartaal bij.

4 Juiste woningen op juiste plek

4.1 Wat zien we



Woningmarkt in de knel

De problemen op de woningmarkt zijn nijpend, landelijk en ook in onze regio en gemeente. Het aanbod koopwoningen op de woningmarkt daalt, prijzen van koopwoningen en de WOZ-waarde stijgen hard. Dat leidt tot een nieuwe soort crisis op de woningmarkt, gekenmerkt door grote tekorten, te weinig doorstroming, te weinig dynamiek op de woningmarkt, te weinig vrijkomende sociale huurwoningen en problemen rond betaalbaarheid van de koopsector voor lage- en middeninkomens.

Grote druk op sociale huursector en betaalbaarheid koop

In de sociale huursector kent de gemeente Bernheze de grootste druk vergeleken met de regiogemeenten. Het aanbod is te beperkt. Bovendien blijkt uit een analyse van Mooiland dat er steeds meer lage middeninkomens in een sociale huurwoning wonen, mogelijk door een gebrek aan passende alternatieven. De koopsector wordt door de prijsstijging steeds minder bereikbaar voor deze huishoudens, en het alternatief in de middenhuur is beperkt. Hierdoor staat de slaagkans van de doelgroep van de sociale huursector onder druk. Terwijl juist daar een forse opgave ligt. Het Woonwensenonderzoek uit 2019 toont aan dat er met name tekorten zijn in het segment tot de eerste aftoppingsgrens van de Huurtoeslag.

Behoefte aan variatie

Naast deze opgave zien we een behoefte aan woonconcepten die we nu nog weinig kennen in onze gemeente. In het Woonwensenonderzoek uit 2019 zijn de volgende wensen in beeld gebracht:

- Particulier opdrachtgeverschap (kavels): populair bij met name starters en jongere doorstromers;
- Collectief particulier opdrachtgeverschap en kleinschalige woonzorgvormen: vooral onder senioren (65+);
- Transformatie: vooral starters en jongere doorstromers;
- Tiny houses: starters.

Wonen in het buitengebied

We willen een vitaal landbouwgebied. In het buitengebied is het wonen ondergeschikt aan de landbouw. We zien dat er steeds meer agrarische bedrijven stoppen. De agrariër mag onder voorwaarden en in bepaalde gebieden woningen bouwen op dezelfde plek van de agrarische bedrijfsbebouwing die wordt gesloopt. Er is ruimte voor maatwerk. Ook zien we dat na bedrijfsbeëindiging de agrarische (voormalige) bedrijfswoning blijft staan. De basis is gelegen in het ruimte-voor-ruimte-beleid van de provincie.

Overige doelgroepen en thema's

Daarnaast ligt er een opgave voor het huisvesten van een aantal specifieke doelgroepen: internationale werknemers, woonwagenbewoners en vergunninghouders. Het wonen in recreatiewoningen is een apart thema.

4.2 Wat willen we?

Om goed op de knelpunten in te spelen, hebben we in het vorige hoofdstuk onze ambitie met betrekking tot de hoeveelheid en snelheid van woningbouw geformuleerd. Wat betreft de differentiatie stellen we de volgende prioriteiten:

- Betaalbaarheid. Beschikbaarheid van betaalbare woningen in huur en koop is het grote probleem van deze tijd. Daar willen we op inspelen door een passend, gedifferentieerd nieuwbouwprogramma (zie hieronder);

- Meer voor jongeren, meer voor senioren. Het aantal kleine huishoudens neemt hard toe. Dat heeft voor een belangrijk deel met de vergrijzing te maken. Maar juist ook jongeren (waaronder veel starters en jonge gezinnen op de woningmarkt) raken in de knel op de woningmarkt. Daar willen we op inspelen door de juiste woningen toe te voegen, waaronder ook levensloopbestendige woningen en woonzorgvormen;
- Meer variatie. Onze voorraad is vrij eenzijdig samengesteld: met name veel koopwoningen voor (grote) gezinnen. De vraag naar woningen is echter veel diverser. Zo blijven we de komende jaren te maken hebben met een doorzettende vergrijzing van de bevolking. Hoewel veel ouderen aangeven in de huidige woning te willen blijven wonen, zijn er ook mensen die graag naar een andere woning willen (gelijkvloers, nabij voorzieningen, samen met anderen). We willen een grotere variatie aan woonvormen aanbieden. Dit speelt in op die behoefte en kan de zo belangrijke doorstroming op de woningmarkt vergroten;
- Maatwerk per kern. Onze kernen verschillen van elkaar. Tijdens de participatie is op verschillende momenten van gedachten gewisseld over de eigenheid en de opgaven van onze kernen voor het wonen en de leefbaarheid. Daar geven we uiting aan door aan maatwerk per kern ter werken (zie hoofdstuk 6).

Het woningbouwprogramma

Op basis van de resultaten van het woonwensenonderzoek, de gesprekken met onze stakeholders en onze prioriteiten, hanteren we in beginsel het volgende nieuwbouw-programma (prijspeil 2021):

Sociale huur	Goedkope koop	Betaalbare koop	Middenhuur	Duur
< € 752,33	< € 260.000		€ 752,33 - € 1.000	Koop > € 325.000
minimaal 25%	15-20%	20-25%	5-10%	maximaal 25%

Deze differentiatie borgt dat alle groepen aan bod komen, ook lagere inkomens en middeninkomens die zonder sturing in de huidige woningmarkt waarschijnlijk tussen wal en schip terecht komen. Met name de realisatie van sociale huur, goedkope koop en middenhuur zijn van belang om lagere inkomens en middeninkomens aan een passende woning te helpen. En dit zijn woningsegmenten waar wij als overheid een belangrijke inspannings-verplichting hebben om te zorgen dat ze ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Dit programma is het gemiddelde richtsnoer voor de totale bouwproductie in de gemeente in de komende 5 jaar. Daarbij is het volgende van belang:

- De koopgrenzen indexeren we jaarlijks;
- De grenzen van goedkope en betaalbare koop betreffen woningen die volgens de richtlijnen van BENG (Bijna Energie Neutraal) worden gebouwd. Indien de maatregelen verder gaan, dan is een verhoging van de grens van toepassing van respectievelijk € 10.000 bij Energieneutraal en € 15.000 bij Nul-op-de-Meter, conform de nu geldende landelijke NHG-regeling;
- De sociale huurvoorraad wordt uitgebreid met circa 300 woningen binnen nu en de komende 5 jaar. Hierover maken partijen prestatieafspraken.

[1] Voor het meefinancieren van energiebesparende maatregelen geldt een NHG-grens van €344.500,- Per 1 januari 2022 wordt de NHG-grens €355.000 en € 376.300 voor het meefinancieren van energiebesparende maatregelen.

Jaarlijks monitoren gemeente en corporaties samen de voortgang van deze opgave;

- De opgave voor sociale huurwoningen ligt met name in de grotere kernen Heesch, Heeschwijk-Dinther en Nistelrode;
- Het programma is vooral een belangrijk uitgangspunt voor grotere locaties, waar differentiatie van belang is om zo meerdere doelgroepen te bedienen. Voor overige locaties is het tevens een richtsnoer, waarbij maatwerk met het oog op haalbaarheid en de reeds bestaande woningvoorraad van de kern belangrijk is;
- Dit programma is beslist niet in beton gegoten. We gaan niet bij ieder initiatief rigide sturen op deze differentiatie. We zien het als een uitvraag en uitdaging aan initiatiefnemers om hier een goed bod op te doen, passend bij de lokale omstandigheden en behoeften. Samen met initiatiefnemers bekijken we per locatie en kern wat nodig en haalbaar is. **Daarbij is de intentie om meer goedkope en betaalbare woningen te realiseren leidend.**
- In de kleine kernen is het goed voorstelbaar om het aandeel sociale huur te vervangen door middenhuur, goedkope koop en/of betaalbare koop;
- Van het programma realiseren we 20-25% levensloopgeschikt. Hiertoe behoren ook nieuwe woonzorgconcepten. Er is dus enige overlap met ons voornemen om 15 tot 25% alternatieve woonvormen te realiseren;
- Van het programma realiseren we 15 tot 25% in alternatieve woonvormen, aansluitend bij het provinciale Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en zelfbouw;
- Bij afhandeling van initiatieven geven we prioriteit aan grotere locaties en plannen die inspelen op betaalbaar wonen.



Meer regie op de juiste woning op de juiste plek: out of the box!

Realisatie van het voorgenomen programma gaat niet vanzelf. Wij zien het als een gezamenlijke inspanning van overheid en marktpartijen om hierop te sturen en met elkaar in gesprek te blijven. Een aantal cruciale zaken doen wij al. Bijvoorbeeld: kleinere, grondgebonden woningen borgen via anterieure overeenkomsten, toepassen van de zelfbewoningsplicht. Een plan met toepassing van de constructie Kolat (Kooplater) is in ontwikkeling.

Gelet op de situatie op de woningmarkt en de sterke prijsstijgingen in de koopsector, vinden wij aanvullend instrumentarium noodzakelijk. Daarbij maken we gebruik van de regionale toolbox. Vooralsnog hechten wij veel waarde aan:

- het opnemen van percentages sociale huur, sociale koop, middenhuur en particulier opdrachtgeverschap in bestemmingsplannen (conform het Besluit ruimtelijke ordening). Dit kan een gemeente toepassen wanneer een Doelgroepenverordening is vastgesteld. In deze verordening kunnen regels worden vastgelegd met betrekking tot prijzen, doelgroepen en instandhoudingstermijnen voor de hiervoor genoemde woning-segmenten. Dit zorgt ervoor dat betreffende woningen bij de juiste doelgroepen terecht komen, nu en op langere termijn;
- Flexwonen. Dit is een woonoplossing met een tijdelijk karakter. Het draagt bij aan snel beschikbare woningen voor mensen die met spoed op zoek zijn naar woonruimte. Een notitie is in dit kader afgerond en is één van de onderleggers die hoort bij deze woonvisie.

Deze mogelijkheden vragen om een nadere uitwerking en beoordeling, want invoering vraagt wat van onze organisatie (invoering, handhaving, toetsing, uitvoeringskosten et cetera). Daar is een diepgaander afweging van kosten en baten voor nodig. Deze is opgenomen in het raadsvoorstel behorend bij deze woonvisie.

Specifieke doelgroepen

Internationale werknemers
In de gemeente Bernheze is sprake van de huisvesting van circa 1.260 internationale werknemers. Deze werknemers leveren een belangrijke bijdrage aan de (lokale) economie. Gemeente Bernheze wil de huisvesting van deze werknemers faciliteren en op een kwalitatief goed niveau brengen. Het Beleidsplan Huisvesting internationale werknemers is in december 2020 vastgesteld en voorziet in een integraal huisvestingsbeleid voor internationale werknemers. Dit is een bredere visie ten aanzien van registratie, veiligheid, integratie en leefbaarheid.

Woonwagenbewoners
Bernheze volgt het Beleidskader ‘gemeentelijk woonwagen en standplaatsen-beleid’ dat het Rijk in de zomer van 2018 heeft vastgesteld. Deze richtlijn stelt dat huisvestingsbeleid voor woonwagens een vast onderdeel van het gemeen-telijk volkshuisvestingsbeleid moet zijn. Regionaal is een handelingsperspectief voor inschrijvings- en toewijzingsregels opgesteld. Deze is in januari 2021 vastgesteld.

Door het vaststellen van woonwagenbeleid en verhuurbeleid voor woonwagens en standplaatsen ontstaat een samenhangend beleid dat recht doet aan het wonen in een woonwagen binnen het mensenrechtelijk kader. Dit beleid heeft het college in ontwikkeling.

Vergunninghouders
We hebben een taakstelling voor de huisvesting van mensen met een verblijfsvergunning. Ondanks de inspanningen van de gemeente en de woningstichtingen heeft de gemeente de afgelopen jaren een achterstand op de invulling van de taakstelling opgebouwd. We willen deze achterstand inlopen. De opgave blijft uitdagend: de taakstelling is verhoogd, en tegelijkertijd zien we een stagnatie in de woningmarkt en de doorstroming. Daarom zullen we ook – naar verwachting – een beroep moeten doen op particuliere vormen van (tijdelijke) huisvesting.

Wonen in het buitengebied: nieuwe gemeentelijk beleidsregel

We willen een vitaal landbouwgebied. In het buitengebied is het wonen ondergeschikt aan de landbouw. We willen belemmeringen voor de landbouw opheffen, woningen zoveel mogelijk clusteren en ruimte geven aan vitale en duurzame landbouw, energie en natuur. We blijven maatwerk leveren. Ontwikkelingen voor woningbouw op locatie blijven mogelijk, maar het is geen vanzelfsprekendheid. We willen woningbouw als gevolg van Ruimte-voor-

Ruimte (RvR) op andere en op meer locaties faciliteren. De basis hiervoor is gelegd in de nieuwe gemeentelijke beleidsregel RvR.

Nieuw is daarbij dat we woningen, die op basis van de RvR-regeling gebouwd mogen worden, bij voorkeur clusteren in de kernrandzone. Hiermee wordt het buitengebied groener en krijgen omliggende agrarische bedrijven tegelijk meer speelruimte. Bovendien zijn er ruimtelijke en economische voordelen voor de kern en kan er meer gevarieerd worden in het woningbouwprogramma.
Doorgaans is een RvR-woning een dure vrijstaande koopwoning, maar in deze categorie ligt niet de kwalitatieve woonopgave. We willen het woonbeleid beter toepassen op (verzamelde) RvR-initiatieven. Dus: meer betaalbare woningen, woon-zorgvormen en alternatieve woonvormen. Verder willen we dat grote woningen opgesplitst kunnen worden.

Wonen in recreatiewoningen

Er wordt permanent gewoond in recreatiewoningen. Met name spoedzoekers en internationale werknemers maken gebruik van deze optie. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Zo lang de krapte op de woningmarkt aanhoudt, zal het wonen in recreatiewoningen blijven voorkomen.

Ons doel is om de oorspronkelijke functie van recreatiewoningen te herstellen. Dit is mogelijk als mensen vanuit recreatiewoningen kunnen doorstromen naar reguliere woningen. Daarbij is het wenselijk om initiatieven die voldoen aan het beleid Internationale Werknemers, te omarmen en daarbij een relatie te leggen met bewoners van recreatiewoningen om praktisch de doorstroming op gang te brengen.

Samengevat: wat willen we?

- We focussen op betaalbaarheid;
- Om de betaalbaarheid te borgen, zetten we meer instrumenten in, of passen bestaande instrumenten beter toe;
- We willen meer woningen voor jongeren en senioren;
- We willen met makelaars en ontwikkelaars afspreken om gericht te communiceren richting de beoogde doelgroepen en partijen;
- We willen meer variatie in de woningaanbod;
- We willen maatwerk per kern;
- We staan open voor experimenten in woonvormen en gronduitgiften;
- We willen dat meerdere, uiteenlopende doelgroepen gaan wonen in één woningbouwontwikkeling;
- We hanteren een bij de behoefte passend woningbouwprogramma;
- We gaan steviger regie voeren op de programmering en realisatie (in aantal en kwalitatief);
- We gaan “out of the box” denken voor aanvullend instrumentarium;
- We committeren ons aan de taakstelling voor vergunninghouders. Daarbij zullen we eerst de opgelopen achterstand volledig moeten inlopen. Daarbij schakelen we – waar nodig – marktpartijen in om oplossingen te verkennen voor tijdelijke huisvesting;
- We willen RvR-woningen anders insteken: clusteren in kernrandzone, een gevarieerder programma dat voldoet aan de woonvisie, dus: meer betaalbaar, woonzorg en alternatieve woonvormen.

4.3 Wat gaan we daarvoor doen?

- We stellen criteria op voor toetsing van nieuwe initiatieven. De functie is tweeledig:
  - communicatiemiddel richting ontwikkelende partijen: waar moeten initiatieven op inspelen om kans te maken op planologische medewerking?
  - kader voor besluitvorming over medewerking: willen we als gemeente wel of niet meewerken aan een initiatief?
- We voeren een doelgroepenverordening in en borgen percentages woningsegmenten in bestemmingsplannen;
- We gaan de instrumenten, die we nu toepassen om betaalbaarheid te borgen en doelgroepen te behouden voor woningen, kritisch evalueren;
- Samen met de corporaties en marktpartijen verkennen we nut, noodzaak en effectiviteit van aanvullend instrumentarium (toolbox);
- We maken bij projecten afspraken over de verdeling van de (grond)kosten en de woningbouwprogrammering in anterieure overeenkomsten. Door per project afspraken te maken, blijft het ruimtelijk beleid flexibel en kan het aansluiten op de gewenste ontwikkeling in de woningvoorraad op dat moment;
- We bevorderen realisatie van alternatieve bouwconcepten en woonvormen. De doelstelling van 15-25% nemen we op in de toetsingscriteria, in programma's van eisen voor projecten en in anterieure overeenkomsten;
- We stellen het woonwagen- en verhuurbeleid vast.
- We wijzen één of meerdere locaties aan waar de RvR-woningen geclusterd gerealiseerd kunnen worden met een gevarieerd aanbod conform ons beleid. We werken uit hoe het proces van het verzamelen van RvR-initiatieven en het aanwijzen en uitgeven van een "RvR-woonwijk" verloopt. De gemeente zal deze optie via gerichte communicatie onder de aandacht brengen. We dragen dit beleid uit naar de provincie en doen een beroep op de provincie om mee te denken en mee te werken;
- Naast het toevoegen van RvR-woningen gaan we ook het splitsen van grote woningen in het buitengebied mogelijk maken. Ook hier doen wij een beroep op de provincie om hieraan medewerking te verlenen;
- Beter beeld krijgen van al dan niet illegale bewoning van recreatiewoningen. Het is zaak meer passende (tijdelijke) woningen bij te bouwen voor de bewoners die nu – veelal noodgedwongen – uitwijken naar recreatiewoningen. Dit doel is verwerkt in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave, zoals die elders in de visie is geformuleerd.

5 Toekomstbestendig en duurzaam

5.1 Wat zien we?

Duurzame bestaande voorraad en nieuwbouw

We staan in Nederland voor de grote opgave om CO-2-uitstoot te beperken, energie te besparen en over te gaan op een fossielvrije energievoorziening. Het landelijk Klimaatakkoord gaat uit van verminderen van de CO2-uitstoot in 2030 met 49% vergeleken met 1990. In 2050 moet de uitstoot van broeikasgassen met 95% afgenomen zijn.

Verduurzaming van de gebouwde omgeving is daarbij een belangrijke en grote deelopgave. Verduurzaming is veel meer dan een technische transitie. Ook klimaatadaptie is een belangrijke opgave. Recente gebeurtenissen (stortbuien, wateroverlast) hebben dat eens te meer duidelijk gemaakt. Aan de andere kant moeten ook de betaalbaarheid van de transitie en de kosten van het wonen voor alle betrokkenen geborgd en aantrekkelijk zijn.

Ons klimaat is zichtbaar aan het veranderen. En we weten nu al dat de gevolgen van klimaatverandering alleen maar zullen toenemen. Hoosbuien, hitte en droogte komen steeds vaker voor. Deze veranderingen hebben grote gevolgen in Nederland en dus ook in Bernheze. Woningen die we nu bouwen blijven lange tijd in de gemeente staan. Daarom moeten we in de manier waarop we wonen en bouwen in Bernheze rekening houden met het veranderende klimaat. We willen namelijk allemaal dat Bernheze een gezonde, duurzame en betaalbare leefomgeving blijft.

In Bernheze zien we dat het netwerk rond het thema duurzaamheid steeds hechter wordt. Partijen vinden elkaar sneller, de samenwerking is sterk verbeterd. Het Duurzaamheidsakkoord is een voorbeeld van de samenwerking met onze partners Brabant Wonen, JOOST, Mooiland en Waterschap AA en Maas.

Wonen en zorg

Minstens zo belangrijk zijn de vraagstukken op sociaal vlak. Het aantal senioren neemt toe en dus ook het aantal ouderen met een (grote) zorgvraag. Onze huizen zullen op termijn enkel nog de zwaarste zorg kunnen organiseren. Een deel van de senioren zal langer thuis blijven wonen. Dat geldt overigens niet alleen voor senioren (in absolute zin: de grootste groep zorgvragers), maar ook voor mensen met een verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek.
Door de voortzettende vergrijzing zien we een toenemende vraag naar geclusterde woonvormen en naar nultredenwoningen, zeker tot 2035. Daarnaast ligt er een opgave in het kader van (doorstroming uit) Beschermd Wonen en een toenemende vraag naar wonen van mensen:

- met een zware zorgvraag: voor mensen met somatische en psycho-geriatrische (dementie) aandoeningen;
- zonder zorgvraag: senioren die anticiperen op de toekomst.

Bij geclusterd wonen gaat het om diverse woningtypes en woonconcepten die beschutting, comfort en ontmoeting bieden (ook in CPO-vorm). Dit hoeft dus niet alleen nieuwbouw te zijn, het kan zeker ook in de bestaande woning-voorraad worden gecreëerd!

We schatten de opgave voor geclusterde woonvormen in de periode tot 2030 op 480 woningen.

Daarbij zien we een opgave die verschilt per kern:

- Heesch, Heeswijk-Dinther en Nistelrode (inclusief buitengebied): hofjes-woningen en kleinschalige woonvormen (woonboerderijen) met mix aan prijsklassen;
- Loosbroek en Vorstenborsch (inclusief buitengebied): kleinschalige woon-vormen (b.v. woonboerderijen) met accent op koopsegment.



5.2 Wat willen we?

Duurzame bestaande voorraad en nieuwbouw

In 2050 willen we een energieneutrale gemeente zijn. De corporaties streven naar CO2-neutraal in 2050 (conform het Aedes-convenant). Om dat te bereiken moet de uitstoot worden teruggedrongen, ook bij de woningvoorraad. Voor nieuwbouw bestaan wettelijke kaders waar ontwikkelende partijen aan moeten voldoen: bijna energieneutraal (BENG) en aardgasloos. Dat is een mooie stap, maar willen we de duurzaamheidsambities halen, dan is er meer nodig. Zeker bij nieuwbouw zijn de technische mogelijkheden ook aanwezig. Daarmee willen we ontwikkelende partijen stimuleren om nieuwe woningen zoveel mogelijk energieneutraal te realiseren.

Voor de bestaande voorraad moet nog een flinke slag gemaakt worden. Uiteindelijk zullen ook bestaande wijken van het aardgas af moeten. De warmtetransitie kent een lange doorlooptijd en de technieken zijn nog volop in ontwikkeling. We willen daarom de komende jaren duurzaam-heidsmaatregelen nemen die direct effect sorteren en waar we geen spijt van krijgen, de zogenaamde *no regret* maatregelen. Dit zijn het isoleren van bestaande woningen en de aanleg van zonnepanelen.

Het succes en slagen van de energietransitie staat of valt met het draagvlak en acceptatie in de samenleving. We staan voor een technologische én een sociale omslag. Daarbij is de betrokkenheid van bewoners een cruciale factor. We kijken naar zogenaamde koppelkansen: als we technisch aan de slag gaan, kijken we ook of tegelijkertijd de leefbaarheid verbeterd kan worden.

De corporaties zijn al aan de slag met de doelstelling om in 2030 waar mogelijk alle woningen te isoleren en te voorzien van zonnepanelen. Ook zetten de corporaties duurzaamheidscoaches in. Zij komen bij mensen thuis om hen te informeren over de mogelijkheden die er in hun woning zijn om energetische maatregelen aan te leggen (inclusief inzicht in de kosten en eventuele financiële ondersteuning). Ook adviseren zij over groen en water (tuin).

Klimaatadaptie speelt op drie niveaus:

- de woning. Door gebruik te maken van andere kleuren en vormen in het ontwerp, het toepassen van groene gevels en groene daken kan hittestress worden voorkomen. Er hoeft hierdoor in de winter minder verwarmd en in de zomer minder gekoeld te worden. Dit levert ook een positieve bijdrage op het gebied van energieverbruik;
- locatiekeuze. Er zijn locaties die vanwege een lage ligging een grotere kans hebben op overstromingen en wateroverlast, bijvoorbeeld de zuidrand van Heeswijk-Dinther en het Aa-dal;
- woonomgeving. Bijvoorbeeld het creëren van schaduw door het aanplanten van groen wat zorgt voor het tegengaan van hittestress en ook zorgt voor een aangenamere woonomgeving. Door genoeg plekken te creëren waar het water geborgen kan worden, anticiperen we op toenemende regenval.



Wonen en zorg

Ons belangrijkste doel is het organiseren van goed en veilig zelfstandig wonen op de plek waar men een (sociale) binding heeft, dit om opname te voorkomen c.q. te vertragen. Daarbij willen we mensen zoveel mogelijk eigen verantwoordelijkheid geven voor hun leven en leefomgeving. We willen ook voldoende mogelijkheden voor uitstroom uit een intramurale voorziening naar een zo gewoon mogelijke woonsituatie. We zetten in op samenwerking met het doel leefbaarheid en gezondheid te verbeteren. Dit principe is onder andere gehanteerd in de proeftuin Ruwaard in de gemeente Oss.

Voor het thema Wonen is daarvoor een in alle kernen naar zorgdoelgroepen gevarieerd woonaanbod nodig. Bijvoorbeeld geclusterde woonvormen voor ouderen, voor mensen met een verstandelijke beperking en/of voor mensen met een psychiatrische achtergrond. Ook een toegankelijke en goed onderhouden openbare ruimte is belangrijk.
Wij willen regie voeren op deze uitdagende opgaven. Daarvoor is een

Samengevat: wat willen we?
Duurzame bestaande voorraad en nieuwbouw

- Energieneutraal in 2050;
- Nieuwbouw bijna energieneutraal en gasloos;
- De hele woningvoorraad van het gas af in uiterlijk 2050;
- Op kortere termijn focus op no regret maatregelen;
- In 2030 heeft het woningbestand van iedere corporatie gemiddeld energielabel A en zijn alle sociale huurwoningen waar mogelijk voorzien van zonnepanelen.

Wonen en zorg

- Alle inwoners leven in een veilige thuissituatie;
- Voldoende woonaanbod om mensen met en zonder zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen laten wonen (inclusief aanpassingen vanuit Wmo);
- Samenwerking met betrokken partijen intensiveren.

intensieve samenwerking met betrokken partijen nodig met in ieder geval onze zorg- en welzijnsorganisaties, ouderenvertegenwoordigers en corporaties.

5.3 Wat gaan we daarvoor doen?

Duurzame bestaande voorraad en nieuwbouw

- Bijna-energieneutraal en gasloos bouwen opnemen als eis bij nieuwbouwprojecten;
- Prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties opstellen op basis van het Duurzaamheidsakkoord. Daarbij ligt de focus op intensivering van samenwerking en synergie, bijvoorbeeld met betrekking tot bewustwording;
- De Transitievisie Warmte werken we uit in wijkuitvoeringsplannen. We brengen in kaart welke alternatieve energiebronnen we gaan gebruiken (collectieve warmtenetten of individuele oplossingen). Hierin komt een stappenplan waarin wordt toegelicht welke kernen en/of wijken als eerste op de planning staan;
- Woningeigenaren informeren en bewustmaken over noodzaak, de mogelijkheden (en beschikbare ondersteuning) en voordelen van verduurzamen (o.a. via een regionaal energieloket) en hen stimuleren duurzame maatregelen te nemen;
- Huurders informeren en bewustmaken over de noodzaak, de mogelijkheden en voordelen van energiebesparing;
- Verkennen mogelijkheden binnen en werken aan het Energie-armoede-vraagstuk;
- Ondersteunen en verbinden van bewonersinitiatieven;
- Eisen met betrekking tot klimaatadaptatie verwerken in onze Verordening Leefomgeving en de programma's van eisen voor nieuwe initiatieven.
- Inwoners op een positieve manier enthousiasmeren over vergroening van de wijk (wenkende boodschap).

Wonen en zorg

- Levensloopbestendige woningen en toekomstbestendige woon-zorgconcepten ontwikkelen in bestaande voorraad en nieuwbouw, conform opgave uit de analyse. Uitgangspunt 25% van de nieuwbouw;
- Samenwerkingstafel Wonen en Zorg oprichten;
- Lokaal Actieplan Wonen-Zorg opstellen: opgave voor bestaande woningen en vastgoed en benodigde nieuwbouw scherp krijgen, afspraken over taken en verantwoordelijkheden.

6 Maatwerk voor onze kernen



6.1 Wat zien we?

We hebben aantrekkelijke kernen met verschillende identiteiten en opgaven. Mensen voelen zich sterk verbonden aan de eigen kern. Dit is tijdens de gesprekken met inwoners en stakeholders duidelijk geworden. We sluiten onze ogen niet voor knelpunten. Zo staat de leefbaarheid soms onder druk, bijvoorbeeld door een snel wijzigende samenstelling van de bevolking.
In iedere kern is er behoefte aan extra woningen, dat is in de analyses en gesprekken gebleken. Men wil mensen die in de eigen kern willen blijven wonen, voldoende perspectief bieden. En een passende, veilige woning en woonomgeving is daarvoor een eerste vereiste, voor jong en oud. Tegelijkertijd wil men meer aandacht geven aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Dit zou goed gecombineerd kunnen worden met aandachtspunten die vanuit klimaatadaptatie wenselijk zijn. Ook hebben we gemerkt dat de betrokkenheid van verenigingen, organisaties en bedrijven uit onze kernen bij het gemeentelijk beleid groot is.

6.2 Wat willen we?

We bouwen voldoende en de juiste woningen. Dat vraagt om maatwerk per kern. Daarvoor geven we kaders en uitgangspunten mee in §6.3. Daarnaast werken we aan een toekomstbestendige woonomgeving. Dat betekent in fysieke zin vooral een woonomgeving met meer groen en water (ook voor klimaatadaptatie). En een omgeving die vooral schoon, heel en veilig is. En verder:

- bij eengezinswoningen: meer speeltuinen, en een doorlopende groen-structuur op loopafstand;
- bij appartementen en levensloopbestendige woningen: voorzieningen in de nabijheid, toegankelijke openbare ruimte;
- bij woon-zorgclusters: focus op toegankelijke en goed onderhouden openbare ruimte.

Een sociaal toekomstbestendige woonomgeving is eveneens van belang. Dat vraagt een gebiedsgerichte aanpak met aandacht voor (vooral kwetsbare) buurten en inwoners. We willen ook dat mensen elkaar makkelijk kunnen ontmoeten. Dat is cruciaal voor de sociale cohesie in wijk en kern en draagt bij aan het voorkomen van vereenzaming.

Tot slot blijven we werken aan een goede samenwerking met de dorpsraden.

Samengevat: wat willen we?
- We bouwen voldoende en de juiste woningen in iedere kern (maatwerk);
- We werken aan een toekomstbestendige woonomgeving, fysiek en sociaal;
- We willen dat mensen elkaar makkelijk kunnen ontmoeten;
- We zetten de samenwerking met de Dorpsraden voort.

6.3 Wat gaan we daarvoor doen?

- Maatwerk: we formuleren een aantal uitgangspunten en accenten voor de toekomstige ontwikkeling van onze kernen (zie hieronder);
- Eisen met betrekking tot klimaatadaptatie verwerken we in onze Verordening Leefomgeving (zie actiepunt Duurzaamheid) en in Programma's van Eisen bij initiatieven;
- Bij iedere nieuwe ontwikkeling besteden we expliciet aandacht aan schoon-heel-veilig. We werken daarin samen met de inwoners en de dorpsraden;
- We zorgen ervoor dat er in iedere wijk en kern voorzieningen zijn voor ontmoeting zijn, binnen en buiten;
- We betrekken de dorpsraden bij grotere woningbouwplannen.

Maatwerk per kern

Heesch

- Uitgangspunt op basis van notitie 'Bouwen voor de Toekomst': vergroten voorraad woningen met 580 woningen
- Gevarieerd programma conform differentiatie woningbouwprogramma
- Nieuwbouw van circa 175 sociale huurwoningen
- Project opzetten met mix voor jongeren en ouderen
- In totaal is 20 tot 25% van de nieuwe woningen levensloopbestendig en/of bestaat uit nieuwe woonzorgconcepten
- Kleinschalige collectieve woonzorgvormen en hofjeswoningen nabij bestaande zorglocaties en voorzieningen, en in woonboerderijen
- Langer thuis wonen mogelijk maken
- Huiskamers in de wijken (geclusterd wonen of ruimtes maken dan wel aanwijzen voor ontmoeten)

Heeswijk-Dinther

- Uitgangspunt op basis van notitie 'Bouwen voor de Toekomst': vergroten voorraad woningen met 232 woningen
- Circa 70 sociale huurwoningen toevoegen
- Er staan voldoende woningen gepland voor de kern
- Voorkeur voor bouwen voor jongeren/starters en senioren
- Kleinschalige collectieve woonvormen en woongroepen (hofjeswoningen en kleinschalige woonzorgvormen). De verwachting is dat dit voor deze kern populaire woonvormen zijn die de doorstroming op gang zullen brengen)
- In totaal 25% van de nieuwe woningen levensloopbestendig en nieuwe woonzorgconcepten

Nistelrode

- Uitgangspunt op basis van notitie 'Bouwen voor de Toekomst': vergroten voorraad woningen met 232 woningen. Planvoorraad niet voldoende, zoekopgave voor extra nieuwbouw
- Circa 70 sociale huurwoningen toevoegen
- In totaal 20-25% van de nieuwe woningen levensloopbestendig en nieuwe woonzorgconcepten
- Woningen voor ouderen: CPO, patiowoningen, hofjeswoningen
  - dichtbij voorzieningen situeren
  - gezamenlijke openbare ruimte
- Gevarieerd programma conform differentiatie woningbouwprogramma, waaronder woningen voor jongeren (goedkope koopwoningen)
- Project starterswoningen opzetten

Vorstenbosch

- Uitgangspunt op basis van notitie ‘Bouwen voor de Toekomst’: vergroten voorraad woningen met 58 woningen
- 5-10 sociale huurwoningen toevoegen
- Woningbouw als bijdrage aan de leefbaarheid. Daarom vooral woningen wenselijk voor starters en jonge gezinnen
- Collectieve woonvormen en zelfbouw zijn populaire woonvormen in deze kern. Deze woonvormen brengen de doorstroming op gang. Kleinschalige woonvormen (b.v. woonboerderijen) met accent op koopsegment

Loosbroek

- Uitgangspunt op basis van notitie ‘Bouwen voor de Toekomst’: vergroten voorraad woningen met 58 woningen
- 5-10 sociale huurwoningen toevoegen, of anders goedkope koopwoningen
- Woningbouw als bijdrage aan de leefbaarheid. Daarom vooral woningen wenselijk voor starters en jonge gezinnen
- Collectieve woonvormen en zelfbouw zijn populaire woonvormen in de kern. Deze woonvormen brengen de doorstroming op gang. Kleinschalige woonvormen (b.v. woonboerderijen) met accent op koopsegment

7 Samenwerken aan uitvoering

In het dynamische werkveld van het wonen is een goede samenwerking met inwoners en stakeholders nodig. Partijen en bewoners hebben elkaar nodig om uitvoering te geven aan deze visie, ieder vanuit de eigen taken en verantwoordelijkheden. Wij willen daar als gemeente een verbindende rol in pakken. Centraal staat voor ons de lokale kracht. Voor een goede sturing en samenwerking is een aantal zaken cruciaal. Die beschrijven we in dit hoofdstuk.

7.1 Regie: beoordeling plannen op basis van Woonvisie

Voor het realiseren van de in deze Woonvisie beschreven ambities zijn we afhankelijk van onze stakeholders: corporaties, projectontwikkelaars, zorgorganisaties én onze inwoners. Het is dus belangrijk om die uitvoering goed te organiseren. Woningbouwinitiatieven beoordelen we aan de hand van de uitgangspunten en keuzes in deze Woonvisie. We passen de volgende criteria toe:

- Past het plan binnen de kwantitatieve opgave voor de komende jaren (zie H3)?
- Past het plan binnen het kwalitatieve woningbouwprogramma en de accenten voor de kernen (zie H3 en 7)?
- Geeft het plan invulling aan de wens bijzondere woonvormen te realiseren?
- Draagt het plan bij aan langer zelfstandig wonen en wonen met zorg? Factoren: afstand tot maatschappelijke voorzieningen, mate van zelfstandigheid bewoners, mate van individuele begeleiding bij bezoeken maatschappelijke voorzieningen, mogelijkheden (zelfstandig) vervoer, uitgangspunten (brand)veiligheid;
- Wordt met het plan ingespeeld op duurzaamheid en klimaatadaptatie?
- Draagt het plan bij aan een gezonde woon-, werk- en leefomgeving? Aandacht voor fysieke aspecten als milieu, duurzame mobiliteit, openbare ruimte en dergelijk. Maar ook voor maatschappelijk aspecten als ontmoeting, bewegen, nabijheid van voorzieningen;
- Wordt met het plan een ruimtelijk knelpunt opgelost?

We willen aan de voorkant duidelijk zijn over onze visie en wensen. We dagen initiatiefnemers uit hier vooraf rekening mee te houden en verantwoordelijkheid te nemen voor hun plan in relatie tot hun omgeving. We toetsen initiatieven daarbij achteraf aan de hand van onze uitgangspunten.

7.2 Regie: Samenwerkingstafels

Onderdeel van een goede regie is tevens een goede communicatie, afstemming en intensievere samenwerking met stakeholders op het gebied van wonen. Voor deze Woonvisie hebben wij onze stakeholders geraadpleegd. Op basis daarvan hebben we keuzes gemaakt. Maar hoe toetsen we dit periodiek aan de kennis en expertise van onze partners in het veld? Daartoe richten we twee samenwerkingstafels in rond de belangrijkste opgaven:

1. **Samenwerkingstafel Woningbouw**
   Deze bestaat uit de gemeente, de lokaal werkzame corporaties, ontwikkelaars en makelaars. De tafel komt minimaal 2 x per jaar bij elkaar. De gemeente heeft de regie. Hoofddoelen van deze samenwerkingstafel zijn:
   - Kwantitatief en kwalitatief toetsen van het programma aan de ambities uit deze Woonvisie en aan marktpotenties;
   - Onderling afstemmen van bouwplannen;

- Verkennen in te zetten instrumenten;
- Hoe realiseren we betaalbare woningen?
- Woningbouwprogrammering monitoren en indien gewenst bijstellen;
- Duurzaamheid in brede zin structureel op de agenda zetten, met aandacht voor duurzame bouwmethoden.

2. Samenwerkingstafel Wonen Zorg

Deze bestaat uit de gemeente, lokaal werkzame corporaties en lokaal werkzame zorg- en welzijnspartijen. De gemeente heeft de regie. Hoofddoelen van deze samenwerkingstafel zijn:

- Verder scherp krijgen van de ontwikkeling van de behoefte aan wonen met zorg zoals we die in deze Woonvisie hebben verwoord. Tevens confronteren met bestaande woningvoorraad en vastgoed. Dat moet een beeld opleveren van de aanpassingsopgave voor bestaande woningen en zorgvastgoed én aanvullend gewenste nieuwbouw;
- De gewenste woonzorgstructuur voor de toekomst beschrijven;
- Opstellen van een gezamenlijk Lokaal Actieplan Wonen-Zorg, dat concreet beschrijft welke opgaven opgepakt moeten worden, wie daarvoor verantwoordelijk is en wat daarvoor nodig is;
- Monitoren en periodiek toetsen van de uitvoering.

7.3 Prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties

Op basis van deze Woonvisie en de visie van de corporaties Mooiland, woonstichting JOOST en Brabant Wonen maken we met hen en huurdersorganisaties meerjarige prestatieafspraken. De afspraken gaan over de inzet en rollen die nodig zijn om de ambities te verwezenlijken. Daarbij streven wij in de komende afspraken naar concrete én wederkerige afspraken. Wij maken als gemeente ook helder welke bijdragen wij leveren in de samenwerking aan goed wonen in onze gemeente.

We blijven verder intensief in overleg met onze corporaties. Regelmatig stemmen we op ambtelijk niveau actuele zaken af, minimaal vier maal per jaar houden we een Bestuurlijk Overleg met de corporaties.

7.4 Monitoring, evaluatie en actualisatie

We leven in dynamische tijden. De woningmarkt en maatschappelijke ontwikkelingen staan de komende jaren beslist niet stil. De gevolgen van de Coronacrisis op langere termijn zijn vooralsnog niet helder. Bovendien kan de instelling van een nieuw kabinet wellicht leiden tot koerswijzigingen op het gebied van het wonen. En ook de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022 kunnen mogelijk consequenties hebben voor de visie op het wonen. We willen zorgen voor voldoende flexibiliteit in en voortdurende monitoring van de Woonvisie om kansen te benutten en in te kunnen spelen op nieuwe urgente opgaven.

Willen we met de snelle veranderingen meebewegen, dan is een goede en praktische monitoring van de (markt)ontwikkelingen van belang. Zicht op de actuele marktvraag en op een aantal indicatoren (leegstand, waarde-ontwikkeling, slaagkansen, voortgang bouwproductie) is cruciaal om bij te kunnen sturen in bijvoorbeeld omvang en snelheid van de nieuwbouw.

Jaarlijks bespreken we de stand van zaken van de Woonvisie met onze stakeholders in de Samenwerkingstafels. We hopen daarbij dat ook jongeren betrokken willen raken bij de uitvoering van de Woonvisie. Wij herijken de kwantitatieve als kwalitatieve uitgangspunten indien nodig. We stellen de Woonvisie na 2 jaar bij, of eerder indien dat nodig is. Een integrale herziening of actualisatie van de Woonvisie vindt plaats in 2026.

7.5 Uitvoeringsprogramma

Voor de uitvoering van deze Woonvisie hebben we een uitvoeringsprogramma opgesteld. Het programma beslaat acties voor de eerste twee jaar. Dit is een apart document, omdat het een dynamischer document is dat tussentijds sneller moet kunnen worden bijgesteld. Hiervoor zullen we jaarlijks met de raad in overleg treden. Met het uitvoeringsprogramma wordt zichtbaar wat we gaan doen, wat de doelen zijn en welke resultaten we nastreven.

Bijlage: begrippenlijst

Alternatieve woonvormen	• *Tiny house*. Een betaalbaar en compact huis(je) met een woonoppervlak van maximaal 50 m². Het kan vast op de grond staan maar het kan ook mobiel zijn (maar het is geen caravan). Een tiny house heeft een unieke uitstraling, is zeer duurzaam (soms zelfs zelfvoorzienend of energieneutraal) en gaat gepaard met aandacht voor natuur, milieu, ecologie en omgeving. Het wonen in tiny houses staat gelijk aan wonen in het groen, op kleine schaal. Doelgroep: kleine huishoudens van maximaal 2 personen in alle leeftijden, regulier woningzoekenden, mensen die vinden dat ze nu in een te grote woning wonen en vanuit die gedachte willen bijdragen aan een kleine(re) ecologisch *footprint*. • *Modulaire woning*. Een woning die bestaat uit voorgevormde onderdelen. In principe kan de woning binnen één dag worden gerealiseerd, aangepast (kamer erbij of eraf), verplaatst of worden geamoveerd. Een vorm van een modulaire woning is een containerwoning. Doelgroep: starters. De locatie ligt idealiter zo dicht mogelijk bij de kern. • *Flexwoning*. Een modulaire woning van tijdelijke aard. Deze woning is dus aanpasbaar (stapelbaar, verplaatsbaar, schakelbaar, splitsbaar), waarbij de woning een tijdelijk karakter heeft. Doelgroep voor deze woning zijn spoedzoekers: dit zijn 'woningzoekenden met haast'. Dit zijn personen die om wat voor reden dan ook de eigen woonplek hebben verloren of deze dreigen te verliezen en relatief snel op zoek moeten naar een woonalternatief (vergunninghouders, internationale werknemers en in mindere mate starters). • *Zelfbouw*. Een individu of een groep mensen realiseert een eigen woning; het bouwproces is volledig in handen van de toekomstig bewoner(s). Het gaat hier om regulier woningzoekenden. • *Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)*. Een groep burgers ontwikkelt samen hun woningen. Om als ontwikkelaar van hun project op te kunnen treden, organiseert deze groep zich in een rechtspersoon, zonder winstoogmerk. Vaak is dat een vereniging. Daarvoor heeft ze de volledige zeggenschap over de grond en draagt ze verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woningen. Het collectief doet dat samen met een zelfgekozen bouwbegeleider, architect en aannemer. Men bepaalt zelf hoe de woning er uit komt te zien, zowel van binnen als buiten (één en ander uiteraard binnen de kaders die de gemeente heeft gesteld). Wonen met een vorm van een zorg, zoals bijvoorbeeld geclusterde woonvormen waaronder hofjeswoningen of knarrenhofjes (in een hofje wonen mensen die zorg nodig hebben, in één "woning" zijn zorgvoorzieningen aanwezig) of kangoeroewoningen (meerdere generaties wonen in een woning) of rug-aan-rug-woningen (woningen die direct met de achterkant aan elkaar grenzen), vallen *niet* onder alternatieve woonvormen.
(Economisch actieve) internationale werknemer	Een economisch actieve, internationale werknemer is een persoon (in de leeftijdscategorie 15 t/m 66 jaar) in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie

	waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Daarnaast geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft (niet de Nederlandse nationaliteit). Binnen deze groep internationale werknemers zijn verschillende categorieën te onderscheiden: • Internationale kennismigrant. Een hoog opgeleide economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit. Voor deze kennismigranten geldt een minimale looneis voor twee leeftijdsgroepen. De minimale (fiscale) looneisen bruto per maand (excl. vakantiegeld) zijn € 4.612 voor kennis-migranten van 30 jaar of ouder en € 3.381 voor kennismigranten jonger dan 30 jaar (prijspeil 2021). • Een economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit die niet binnen de definitie van 'internationale kennis-migrant' valt. • Arbeidsmigrant van 18 jaar en ouder, die afkomstig is uit Bulgarije, Hongarije, Slovenië, Polen, Roemenië, Estland, Letland, Litouwen, Tsjechië, Slowakije, Portugal, Spanje, Italië of Griekenland en in Nederland verblijft. • *Bron: Immigratie- en Naturalisatiedienst Arbeidsmigrant, ministerie EZ en ministerie BZK*
Huurprijsgrenzen Regio Zuidoost Brabant (prijspeil 2021)	• Goedkope huur: < € 442,46 • Betaalbare huur: € 442,46 - € 752,33 • Sociale huur: < € 752,33 • Middenhuur: € 752,33 - € 1.000 • Dure huur: > € 1.000 *Bron: Ministerie BZK*
Jongere	Leeftijdsgrens is nergens formeel vastgelegd. Gangbaar is 18 tot ca 30 jaar
Levensloopbestendige woning	Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloop-bestendige woning is in lijn met de eisen van Woonkeur. Het aanbod wordt volgens de eisen van Woonkeur onderscheiden in vier klassen. Deze klassen geven de mate van toegankelijkheid van de woning aan voor mensen met de hierboven genoemde mobiliteitsbeperking, te weten: • Nultredenwoning. Bij deze woning is de entree zonder traptrede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gebruik maken van een wandelstok (mobiliteitsklasse A); • Nultredenwoning met voldoende bewegings-ruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rollator te kunnen manoeuvreren (mobiliteits-klasse B- en B+); • Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren (mobiliteits-klasse C). *Bron: Woonkeur; ABF Research*
Prijsgrenzen en voorwaarden koop	De gemeenten in de regio hebben afgesproken geen gezamenlijke koopgrenzen af te spreken vanwege de grote verschillen in de regio. Wel zijn afspraken over kwaliteit gemaakt en wordt toegewerkt naar afspraken over de minimale groottes. Voorwaarden: • Een koopwoning is een woning die in gebruiksklare toestand inclusief grond aan de koper wordt overgedragen. Onder gebruiksklaar wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en

	elektra, warmtevoorziening, water, en riool) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken. • Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van 'extra's' bij nieuwbouwwoningen (zoals garages of parkeerplaatsen) deze kosten meegerekend worden bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning bij de notaris moet betalen.
Senior	Leeftijdsgrens is nergens formeel vastgelegd. Gangbaar is > 65 jaar (zie ook het Woningwensenonderzoek 2019), maar soms wordt ook > 55 jaar gehanteerd. In deze Woonvisie gaan we uit van 65 jaar.
Starter	*Starter op de woningmarkt:* huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat. *Starter op de koopwoningmarkt:* huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.
Wonen met zorg en welzijn	Onder de noemer 'wonen met zorg en welzijn' wordt onderscheid gemaakt in beschermd wonen, beschut wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen. Het gaat hierbij grotendeels om ouderen: • 'B*eschermd wonen'* omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen (zorgzwaartepakket ZZP 5-8). Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen - veelal in niet-zelfstandige wooneenheden - vallen onder het beschermd wonen. Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan. De 'overige intramurale plaatsen' (ZZP 9-10), waartoe bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices behoren, zijn eveneens tot het beschermd wonen gerekend. • Tot het *'beschut wonen'* worden gerekend de plaatsen in intramurale instellingen – veelal verzorgingshuisplaatsen - ten behoeve van personen met een ZZP- indicatie 1-4. Als gevolg van 'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen. • Tot het *'geschikt wonen'* behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Er wordt onderscheid gemaakt in drie woningtypen (informatie hierover is ontleend aan het WoON2015). • *Geclusterde ouderenwoningen* maken deel uit van een complex of een groep van woningen, speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. • *Aangepaste (ouderen)woningen*: als er ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Hierbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen. • Een woning is een *nultredenwoning* als de woonkamer van de woning of de woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.

Levensloopbestendige woning	Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloop-bestendige woning is in lijn met de eisen van Woonkeur. Het aanbod wordt volgens de eisen van Woonkeur onderscheiden in vier klassen. Deze klassen geven de mate van toegankelijkheid van de woning aan voor mensen met de hierboven genoemde mobiliteitsbeperking, te weten: • Nultredenwoning. Bij deze woning is de entree zonder traptrede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gebruik maken van een wandelstok (mobiliteitsklasse A); • Nultredenwoning met voldoende bewegings-ruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rollator te kunnen manoeuvreren (mobiliteits-klasse B- en B+); • Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren (mobiliteits-klasse C). *Bron: Woonkeur; ABF Research*
Huurprijsgrenzen Regio Zuidoost Brabant (prijspeil 2021)	• Goedkope huur: < € 442,46 • Betaalbare huur: € 442,46 - € 752,33 • Sociale huur: < € 752,33 • Middenhuur: € 752,33 - € 1.000 • Dure huur: > € 1.000 *Bron: Ministerie BZK*
Prijsgrenzen en voorwaarden koop	De gemeenten in de regio hebben afgesproken geen gezamenlijke koopgrenzen af te spreken vanwege de grote verschillen in de regio. Wel zijn afspraken over kwaliteit gemaakt en wordt toegewerkt naar afspraken over de minimale groottes. Voorwaarden: • Een koopwoning is een woning die in gebruiksklare toestand inclusief grond aan de koper wordt overgedragen. Onder gebruiksklaar wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, warmtevoorziening, water, en riool) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken. • Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van 'extra's' bij nieuw-bouwwoningen (zoals garages of parkeer-plaatsen) deze kosten meegerekend worden bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning bij de notaris moet betalen.
Wonen met zorg en welzijn	Onder de noemer 'wonen met zorg en welzijn' wordt onderscheid gemaakt in beschermd wonen, beschut wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen. Het gaat hierbij grotendeels om ouderen: • 'B*eschermd wonen'* omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen (zorgzwaartepakket ZZP 5-8). Ook verschil-lende kleinschalige vormen van groepswonen - veelal in niet-zelfstandige wooneenheden - vallen onder het beschermd wonen. Klein-schalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan. De 'overige intramurale plaatsen' (ZZP 9-10), waartoe bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices behoren, zijn eveneens tot het beschermd wonen gerekend. • Tot het *'beschut wonen'* worden gerekend de plaatsen in intramurale instellingen – veelal

	verzorgingshuisplaatsen - ten behoeve van personen met een ZZP- indicatie 1-4. Als gevolg van 'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen. • Tot het *'geschikt wonen'* behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Er wordt onderscheid gemaakt in drie woningtypen (informatie hierover is ontleend aan het WoON2015). • *Geclusterde ouderenwoningen* maken deel uit van een complex of een groep van woningen, speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleun-woningen en serviceflats. • *Aangepaste (ouderen)woningen*: als er ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Hierbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen. • Een woning is een *nultredenwoning* als de woonkamer van de woning of de woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.
(Economisch actieve) internationale werknemer	Een economisch actieve, internationale werknemer is een persoon (in de leeftijdscategorie 15 t/m 66 jaar) in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Daarnaast geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft (niet de Nederlandse nationaliteit). Binnen deze groep internationale werknemers zijn verschillende categorieën te onderscheiden: • Internationale kennismigrant. Een hoog opgeleide economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit. Voor deze kennismigranten geldt een minimale looneis voor twee leeftijdsgroepen. De minimale (fiscale) looneisen bruto per maand (excl. vakantiegeld) zijn € 4.612 voor kennis-migranten van 30 jaar of ouder en € 3.381 voor kennismigranten jonger dan 30 jaar (prijspeil 2021). • Een economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit die niet binnen de definitie van 'internationale kennis-migrant' valt. • Arbeidsmigrant van 18 jaar en ouder, die afkomstig is uit Bulgarije, Hongarije, Slovenië, Polen, Roemenië, Estland, Letland, Litouwen, Tsjechië, Slowakije, Portugal, Spanje, Italië of Griekenland en in Nederland verblijft. *Bron: Immigratie- en Naturalisatiedienst Arbeidsmigrant, ministerie EZ en ministerie BZK*