Companen

Gemeente Asten

Woonvisie 2010 t/m 2019
Inzetten op duurzaam wonen en leven

3 augustus 2009

Projectnr. 743.74

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mailinfo@companen.nl
Internet www.companen.nl

Gemeente Asten

Woonvisie 2010 t/m 2019

3 augustus 2009

Inhoud

Voorwoord **1**

1. Asten: prettig wonen! **3**

1.1. Waarom een Woonvisie 3

1.2. Samenspraak met belangenvertegenwoordigers 3

1.3. Eén gemeente, drie kernen met eigen historie en karakter 4

1.4. Een Woonvisie: waar hebben we het dan over? 5

1.5. Leeswijzer 5

2. De woonopgaven voor Asten **7**

3. De visie: prettig dorps wonen **9**

4. Uitwerking naar doelgroepen **14**

4.1. Starters 14

4.2. Doorstromers – oriëntatie gezinswoningen 17

4.3. Doorstromers – oriëntatie zorgwoningen 19

4.4. Zorgvragers 22

4.5. Doelgroep van beleid 24

4.6. Andere groepen op de woningmarkt 26

5. Afstemming wonen-welzijn-zorg **31**

5.1. Maatschappelijke trends en de opgave in Asten 31

5.2. Ambities woonzorgarrangementen 32

6. Woningbouw: kwantiteit en kwaliteit **35**

6.1. Vertreksituatie woningvoorraad 35

6.2. Kwantitatief kader voor woningbouw in de gemeente Asten 36

6.3. Kwalitatief kader: naar een duurzame woningvoorraad 38

6.4. Kwaliteit van woning en woonomgeving 40

6.5. Toewijzing van nieuwbouw in de koopsector 41

6.6. Waar mogelijk: maatwerk en bevorderen participatie 42

7. Kwalitatief kader voor de centrumkern Asten **45**

7.1. Kwalitatief woningbouwkader Asten 45

7.2. Perspectief op het wonen in de wijken van Asten 47

8. Uitwerking voor de kern Heusden **53**

8.1. iDOP-kaders voor het wonen 53

9. Uitwerking voor de kern Ommel **57**

9.1. iDOP-kaders voor Ommel 57

10. Van visie naar uitvoering **59**

10.1. Raad voor de kaders, uitwerking door college 59

10.2. Rollen van partijen 59

10.3. Grondbeleid 61

10.4. Communicatie en promotie 61

10.5. Regionale context 62

10.6. Monitoring en evaluatie 62

Bijlage 1. Uitvoeringsplan 20010 t/m2019 **1**

Bijlage 2. Ontwikkelingen in bevolking en woningvoorraad **5**

Bijlage 3. Begrippenkader **11**

Bijlage 4. Kernprofielen **14**

Bijlage 5. Inspraakreacties samengevat **17**

Voorwoord

Voorlopig blijft Asten nog groeien en hebben we dus meer woningen nodig, maar op wat langere termijn zal die behoefte minder worden. Het is belangrijk om juist nu de goede woningen te bouwen. Als we op termijn minder aan de bestaande woningvoorraad toevoegen, moeten we vooral letten op kwaliteit. Voor welke doelgroepen op welke locaties moeten we wat voor soort woningen in welke prijsklassen bouwen? En aan welke kenmerken moet die woning en woonomgeving voldoen?

Overigens gaat deze Woonvisie niet alleen in op nieuwbouw, maar ook de bestaande woningvoorraad. Zo bestaan er plannen om woningen weg te nemen en te vervangen voor meer toekomstbestendige woningen. Verder wil het merendeel van de Astense burgers het liefst blijven wonen in de huidige woning. Dit kan op termijn vragen om aanpassingen in de woning en woonomgeving, zeker als men ouder en soms meer hulpbehoevend wordt. Daarin is overigens een rol weggelegd voor vele partijen zoals corporaties, zorg- en welzijnsaanbieders, maar ook de burger zelf.

Op al deze vraagstukken proberen we in deze visie antwoord te geven. Samen met onze ambtenaren, professionals in het veld en consumentenorganisaties hebben we hieraan gewerkt. Ook onze burgers hebben hun mening mogen geven, enerzijds via de organisaties en anderzijds via het woningmarktonderzoek van het SRE.

Met de vaststelling van deze visie door de gemeenteraad, weten we wat ons de komende 5 tot 10 jaar te doen staat en voor de jaren daarna is richting gegeven aan de te volgen koers.

Theo Martens
Wethouder Wonen

1. Asten: prettig wonen!

1.1. Waarom een Woonvisie

De gemeente Asten is een gemeente waar het prettig wonen is. De gemeente heeft de ambitie deze positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Om hier invulling aan te geven heeft de gemeente behoefte aan een actueel beleidskader op het terrein van wonen. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als een perspectief op het wonen in de wijken van Asten en de kernen Heusden en Ommel. Met de Woonvisie heeft de gemeente, samen met andere partijen zoals de corporaties Bergopwaarts@BOW en woCom, een goede basis om concrete woonprojecten op te pakken.

Waarde van de Woonvisie: sturingsinstrument voor de lokale woningmarkt
Voor de gemeente Asten is de Woonvisie een belangrijk beleidsdocument. Om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente, biedt de Woonvisie belangrijke handvatten. Het geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling van de gemeente. Bepaalde groepen dreigen tussen wal en schip te vallen. Zij komen bijvoorbeeld niet aan bod door hoge koopprijzen of er is te beperkte keuzevrijheid in het aanbod.
Een modern woonbeleid krijgt haar betekenis niet via juridische afdwingbaarheid, maar vooral door het gezag dat de gemeente hiermee opbouwt. De gemeente spreekt vanuit haar rol als gebiedsautoriteit over de gewenste ontwikkeling van kernen. Ontwikkelaars en corporaties hebben vervolgens rekening te houden met deze democratisch bepaalde ontwikkelingsrichting.
Via deze lijn is de Woonvisie een belangrijk richtinggevend document voor de ontwikkeling van vitale kernen. Het geeft de gemeente een instrument in handen om te sturen en, minstens zo belangrijk, om de koers vast te houden. Dat bepaalt uiteindelijk ook het succes van dit beleid.

1.2. Samenspraak met belangenvertegenwoordigers

Om te zorgen voor voldoende draagvlak en om te komen tot een duurzame samenwerking met de lokale partners op het terrein van wonen in Asten, is de Woonvisie in een interactief proces tot stand gekomen:

- **Projectgroep**: Bergopwaarts, woCom en ambtenaren vanuit de verschillende afdelingen hebben zitting genomen in de projectgroep. Deze groep heeft het gehele traject van totstandkoming van de Woonvisie begeleid.
- **Woonforum**: Op 14 oktober 2008 gaven belangengroepen, woon-, welzijn- en zorgaanbieders via een Woonforum hun zienswijze op de

Deelnemers woonforum

- Wooncorporaties
- Makelaars
- Aannemers / ontwikkelaars
- Zorginstellingen
- Welzijnsinstellingen
- WMO Adviesraad
- Huurdersvereniging
- Dorps- en wijkraden
- VAC Asten
- Ouderenbond
- Z.O.N. arbeidsvoorziening
- Gemeente (bestuurlijk en ambtelijk)

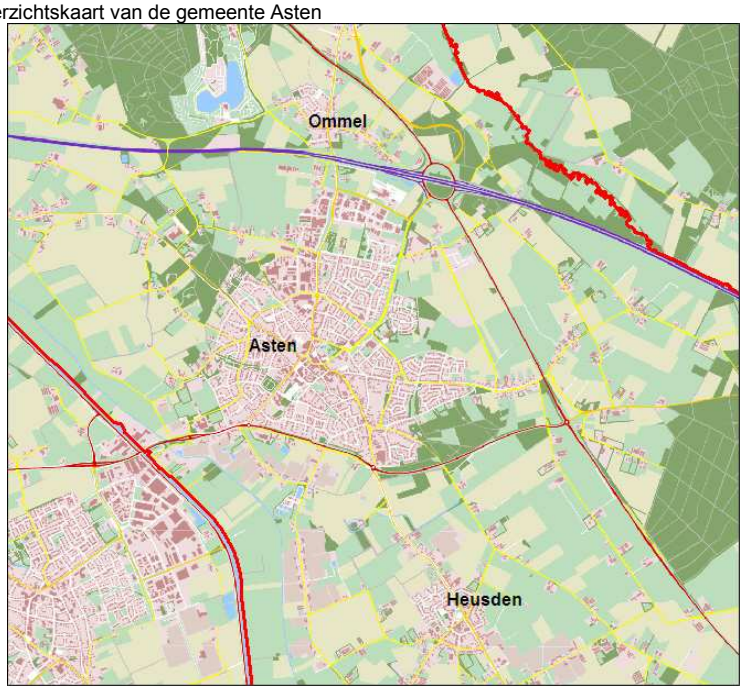
gemeentelijke woonvraagstukken. Zo'n 50 vertegenwoordigers van ca. 20 organisaties hebben hieraan deelgenomen.

- De **commissie Ruimte** van Asten is op 5 november 2008 in de gelegenheid gesteld te discussiëren en richting te geven aan de hand van een aantal woonvraagstukken. Voorafgaand aan het traject is de commissie in kennis gesteld van het te volgen proces en is daarmee akkoord gegaan.
- Een **brainstormsessie met het college** over de woningbouwplanning op 17 maart stond in het teken van realiteitszin: wat mag en kan Asten t/m 2019 bouwen? Dit heeft geleid tot een eerste aanzet voor prioritering en fasering van bouwplannen die in deze Woonvisie verder is uitgewerkt.
- Een **Zeepkistavond,** gehouden op 18 juni tijdens de inspraakperiode, bood belangengroepen, woon-, welzijn- en zorgaanbieders de ruimte om hun reactie te geven op de concept Woonvisie en deze met elkaar te bediscussiëren. Hiervoor zijn ook de raads- en commissieleden uitgenodigd.
- Tenslotte heeft de **commissie Ruimte** op 23 juni haar reactie kunnen geven op de concept Woonvisie. De inspraakreacties zijn samengevat in bijlage 5, waar nodig is de tekst van de Woonvisie hierop aangepast.

1.3. Eén gemeente, drie kernen met eigen historie en karakter

De hoofdkern Asten en de kernen Heusden en Ommel vormen samen de gemeente Asten. De hoofdkern verschilt nogal van de overige dorpen en heeft een centrumdorps karakter, wat zich onder andere uit in omvang en voorzieningenniveau. De twee overige kernen hebben een aantal overeenkomstige kenmerken. Bijvoorbeeld relatief hoge huizenprijzen, aandacht voor de eigen starters en senioren en aandacht voor behoud van voorzieningen.

Overzichtskaart van de gemeente Asten



1.4. Een Woonvisie: waar hebben we het dan over?

Wonen staat centraal in deze Woonvisie. Een dak boven het hoofd betreft een basale behoefte. Een woning of woonplek betekent geborgenheid en veiligheid, een basis om thuis te komen en tegelijkertijd een uitvalsbasis. Een woning is dus belangrijk maar staat niet op zich, maar vervult om voorgaande redenen een belangrijke plek in de leefomgeving van de burger van de gemeente Asten. De aard en omvang van die 'leefomgeving' is voor elk individu en voor elk huishouden verschillend. Wonen wordt nadrukkelijk in de context van enkele van deze 'facetten' bekeken. Denk daarbij vooral aan welzijn en zorg. Dit houdt sterk verband met de veranderende samenstelling van de bevolking (sterke vergrijzing) en de wijze waarop we maatschappelijk aankijken tegen mensen met een beperking en de blijvende integratie van deze groep mensen in onze woon- en leefomgeving.



Deze Woonvisie begint niet bij nul. Er is al veel in beweging gezet en er komt sowieso veel in beweging. Deze Woonvisie wil al deze ontwikkelingen graag inbedden in een groter geheel waardoor de positieve, maar soms ook minder positieve effecten, beter op hun merites beoordeeld kunnen worden. Deze visie wil vooral ook aangeven waar nog opgaven liggen om op te pakken.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de belangrijkste woonopgaven voor de gemeente Asten, waarna we in hoofdstuk 3 de hoofdlijnen van de visie neerzetten. In hoofdstuk 4 werken we deze uit naar de doelgroepen, met uitzondering van de zorgvragers die in hoofdstuk 5 centraal staan. Hoofdstuk 6 bevat het kwantitatieve woningbouwkader. In hoofdstuk 7 aandacht voor de kwalitatieve uitwerking van de kern Asten en haar wijken. Hoofdstuk 8 doet uit de doeken wat in Heusden het perspectief op wonen is, in hoofdstuk 9 staat Ommel centraal. Tot slot gaan we in hoofdstuk 10 in op de organisatie- en uitvoeringsaspecten. Bijlage 1 bevat het uitvoeringsplan. Bijlage 2 bevat de weerslag van onderliggende analyses. In bijlage 3 is volledigheidshalve een begrippenkader opgenomen.

2. De woonopgaven voor Asten

De uitgevoerde analyses en discussies in verschillende gremia resulteren in een aantal woonopgaven. Er is teruggekeken, er is vooruit gekeken en uiteraard stil gestaan bij hoe het nu met het 'wonen' gesteld is. Hieruit zijn een zestal woonopgaven gedestilleerd, waarvoor de gemeente Asten in samenwerking met haar partners op het brede vlak van wonen via deze Woonvisie een passend antwoord wil formuleren. Samengevat luiden de belangrijkste woonopgaven als volgt:

1. **Vergrijzing → Inspelen op de veranderingen in de bevolkingssamenstelling**
   De gemeente Asten wil inspelen op de veranderingen in de samenstelling van de bevolking. Tot 2015 mag Asten rekenen op een groei van de bevolking, daarna lijkt stabilisatie en krimp er aan te komen. Als gevolg van een dalende woningbezetting (vanwege de vergrijzing) zullen de huishoudens en daarmee de woningbehoefte nog toenemen, ook na 2015. De groei zit vooral in kleine huishoudens, terwijl het aantal en aandeel gezinnen gaat krimpen. De vergrijzing zorgt ervoor dat er sterke verschuivingen in de kwalitatieve woningbehoefte ontstaan. Er worden woningen gevraagd die er op dit moment onvoldoende zijn in de voorraad: passende woningen voor senioren. Andere woningen kunnen zelfs overbodig raken of minder gevraagd, denk aan 'verouderde' huurwoningen. De huidige woningvoorraad is nogal eenzijdig samengesteld en vraagt om meer differentiatie om op termijn beter aan te sluiten bij de samenstelling van de huishoudens. Nieuwbouw is de 1e belangrijke bijdrage in dit vraagstuk om beter tegemoet te komen aan de vraagzijde. Een 2e bijdrage is gelegen in het 'zelfoplossend vermogen' van de eigenaar-bewoner om te investeren in de levensloopbestendigheid van zijn / haar woning. Het verleiden daartoe is wel een kunst. Daarnaast moeten er voldoende flankerende voorzieningen getroffen worden om de burger daadwerkelijk zo lang mogelijk in de eigen omgeving te laten blijven wonen. De 3e bijdrage kan geleverd worden door aanpassing van bestaande huurwoningen.
2. **Vermaatschappelijking van de zorg → woonserviceontwikkeling**
   Mede vanwege de vergrijzing en gewijzigde opvattingen is de vermaatschappelijking van de zorg één van de grote thema's van deze tijd. Het betekent dat de 'mensen met een zorgvraag' een volwaardige plaats in de samenleving willen innemen. Decennia terug werd in Nederland een beleid ingezet dat erop gericht was mensen met een bijzondere problematiek en ook ouderen te concentreren in grootschalige voorzieningen. Daar kon men betere zorg en opvang bieden dan in de samenleving mogelijk werd geacht. Dat leidde tot een groot aantal intramurale voorzieningen, waar nu vooral gedacht wordt aan kleinschaligheid en zolang mogelijk in de eigen omgeving blijven wonen en leven. Hoe wil Asten hier invulling aan geven?
3. **Veel plancapaciteit in de voorraadkast → prioriteren op kwaliteit**
   De gemeente Asten kent een ambitieus bouwprogramma. Daar is niks mis mee, maar het is niet reëel te veronderstellen dat alle ambities bij wijze van spreken binnen vijf of zeven jaar gerealiseerd zijn. Met name de inbreidingslocaties vergen de nodige ontwikkeltijd, hier is echter wel de grootste kwaliteitslag mee te behalen. De gemeente Asten wil de Woonvisie aanwenden om heel duidelijk haar prioriteiten in de woningbouw aan te geven. Realiteitszin binnen de woningbouwplanning is

gedurende het Woonvisietraject uitvoerig aan de orde gekomen bijv. tijdens de projectgroepbijeenkomsten en een brainstormsessie met het college.
Om in de bouwplanning te sturen kan de gemeente gebruik maken van kwaliteitscriteria waaraan ze de ideeën en plannen kan toetsen en vervolgens prioriteren. De gemeente wil meer dan voorheen als woningbouwregisseur optreden.

4. **Huisvesting arbeidsmigranten → inspelen op permanent verblijf**
   Al vele jaren staat het vraagstuk van huisvesting van arbeidsmigranten op de lokale en regionale agenda. Het merendeel van de arbeiders vervult tijdelijke arbeid en is ook tijdelijk in Nederland. Hun aandeel zal in totaliteit het grootst blijven is de verwachting van de gemeente. Niettemin verwacht de gemeente wel een verschuiving naar permanente arbeid én huisvesting van arbeidsmigranten. Dit vraagt om een huisvestingskader, waarin met name ook de mogelijkheden voor huisvesting in de reguliere woningvoorraad aan de orde komen. De Woonvisie moet dit deel van het kader aangeven.
5. **Drie verschillende kernen → maatwerk door bouwen naar behoefte**
   Hoe komt de gemeente Asten tot maatwerk op het vlak van wonen in de drie kernen? Uitgangspunt is dat er in elke kern gebouwd kan worden voor de eigen woningbehoefte. Voor het centrumdorp Asten wil de gemeente een uitzondering maken: naast de eigen behoefte is hier ruimte ingeboekt voor extra woningbouw. Dit hangt deels samen met een beoogde groei en deels met bijzondere (woon)opgaven. Dit gaat overigens niet ten koste van de overige twee dorpen.
6. **Wonen en leven doe je samen → Gemeente als regisseur en speler**
   Hoe gaat de gemeente Asten samen met haar uitvoerende partners en de gemeenschappen zelf de vitaliteit in de wijken en kernen waarborgen en liever nog verbeteren? De gemeente is de natuurlijke regisseur, maar vooral ook een partij die zich bewust is dat voor totstandkoming van ambities samenwerking en draagvlak vereist is. De Woonvisie geeft richting, biedt perspectief op het vlak van wonen voor alle partijen, zonder dit vooraf volledig dicht te timmeren.



3. De visie: prettig dorps wonen

1. Behouden en versterken van de vitaliteit in de drie kernen

De gemeente Asten hecht veel waarde aan het behouden en versterken van de vitaliteit in haar drie kernen Asten, Heusden en Ommel. Circa 16.500 burgers vormen samen het 'sociale cement' van deze drie kernen. Behouden en verstevigen van voorzieningen, vitaal houden van verenigingsleven, vrijwilligerswerk, ondersteunen van mantelzorg, etc. zijn allemaal facetten die tot stand komen door activiteiten van de inwoners.
Een prettige, passende, betaalbare en nette woning in een veilige woonomgeving vertegenwoordigen het 'fysieke cement'. Des te passender het fysieke cement des te meer vitaliteit in het sociale cement. Samen goed voor de leefbaarheid in de kernen.
Bij een visie op het Wonen gaat het echter niet alleen om het kunnen aanbieden van geschikte woningen voor alle doelgroepen, het vasthouden van jongeren, maar ook om het investeren in projecten die mensen in staat stellen om lang zelfstandig te wonen, een voldoende voorzieningenniveau waarbij ontmoeting en activiteiten mogelijk zijn, zorggaranties aan huis en leefbare en 'levendige' buurten, etc. Om invulling te geven aan deze doelstellingen heeft de gemeente Asten voor de twee kernen Heusden en Ommel Integrale Dorps-ontwikkelingsprogramma's, en voor de kern Asten een Centrumvisie opgesteld. De iDOP's en de Centrumvisie geven voor iedere kern nadere uitwerking aan de uitgangspunten opgenomen in de Toekomstvisie (2006) en het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeleid, namelijk: de keuze voor bewuste en beheersbare schaal- en kwaliteitssprongen, het benutten van economische potenties, en behoud en versterking van bestaande omgevingskwaliteiten. Om de vitaliteit in de afzonderlijke kernen te behouden en de levensloopbestendigheid van zowel woningen als voorzieningen te bevorderen zijn in de iDOP's en de Centrumvisie differentiatie van het bouwprogramma en een integrale aanpak op het gebied van wonen, welzijn en zorg, als belangrijke uitgangspunten genoemd. In de Woonvisie worden deze uitgangspunten geïntegreerd en verder uitgewerkt, daarmee is de visie richtinggevend voor het woningbouwprogramma in de Astense kernen en wijken.

2. Bouwen naar behoefte, herijken bouwplannen op kwaliteit

In ieder geval bouwen voor eigen behoefte, indien mogelijk voor extra mensen
In de afgelopen jaren is het inwoneraantal van de gemeente Asten met zo'n 470 mensen licht gegroeid (2001-2005). Hoewel er enkele jaren sprake is geweest van een groter aantal vertrekkers dan vestigers, heeft Asten op de langere termijn te maken met een positief migratiesaldo. De gemeente is dus in staat geweest om per saldo meer mensen aan te trekken. Echter, de laatste jaren is er weer sprake van een vertrekoverschot, wat deels is te verklaren door de stagnerende woningbouwproductie die te laag is gebleken om te voorzien in de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0.

De gemeente Asten gaat voor de toekomst uit van het bouwen voor minimaal de eigen behoefte. Het is aantrekkelijk wonen in Asten en dit moet zo blijven, dat betekent in kwantitatieve zin: gefaseerde groei, zodat de kernen hun eigenheid behouden en concurrentie tussen bouwplannen wordt voorkomen. Enige groei is echter wenselijk om het draagvlak voor huidige en toekomstige voorzieningen zoveel mogelijk in stand te houden. Om mensen te behouden en aan te trekken zal Asten zich moeten profileren als een gevarieerde gemeente waar je 'prettig dorps' kunt wonen. Een gemeente met een groen karakter dat rust uitstraalt, maar ook met voldoende voorzieningen en nabijheid van werkgelegenheid. Daarbij is het van groot belang om te investeren in een voor de toekomst duurzaam woningbestand, met andere woorden: in kwalitatief hoogwaardige woningbouw en gevarieerde woonmilieus, waardoor Asten een goede uitgangspositie heeft en de concurrentie met omliggende gemeenten aankan.

De komende jaren kiest de gemeente voor zowel inbreiding als gefaseerde uitbreiding. Op korte termijn ligt daarbij de nadruk op de kernen Asten en Heusden. Heusden is traditioneel gezien een kern die een beperkte groei kent, terwijl er wel voldoende ruimte is voor toevoeging in verschillende segmenten. De gemeente wil hier een draai aan geven; Heusden mag best wat meer groeien, om de leefbaarheid in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Op korte termijn wordt dan ook in het kader van het iDOP Heusden de planvorming rond de centrumlocatie Pastoor Arnoldstraat vastgesteld en is er ruimte voor uitbreiding op de locatie Smits.
In Asten is recent gestart met het uitbreidingsproject Loverbosch en bevindt de herstructurering van de Bloemenwijk zich in een vergevorderd planvormingsstadium.
In Ommel is, gelet op de beperkte uitbreidingsmogelijkheden, sprake van kleinschalige toevoegingen conform de uitgangspunten van het iDOP Ommel.

3. Kwaliteitsslag: aandacht voor starters, senioren en zorgvragers

Goed wonen voor iedereen is de basis van het wonen in Asten. De laatste jaren heeft de nadruk gelegen op de bouw van eengezinskoopwoningen en te weinig op doelgroepgerichte woningen. Want ook in Asten speelt het probleem van vergrijzing en ontgroening, waar je als gemeente op moet inspelen. Kortom: meer focus op gepaste woningen voor starters, senioren en mensen met een zorgbehoefte. Deels ligt de oplossing in nieuwbouw, maar nog belangrijker is mogelijke oplossingen vanuit de bestaande woningvoorraad aan te wenden.

Starters
Asten telt volgens het SRE 650 starters, waarvan naar verwachting ruim de helft de komende 2 jaar tot de woningmarkt wil toetreden[1]. Hoewel er de komende jaren sprake zal zijn van een lichte relatieve afname van het aantal starters (door daling van het aantal 0-14 jarigen), is het op korte termijn gewenst dat er voldoende (goedkope) woningen voor deze groep vrijkomen. Want goedkope woningen voor starters zijn er nu te weinig beschikbaar in Asten.

[1] Dit zijn de bevindingen uit het SRE Kwalitatief Woningmarktonderzoek. Het aantal 650 is erg hoog, aangezien de prognose 2008 uitgaat van een eigen behoefte van 330 huishoudens in de periode 2009 t/m 2014.

Een deel van deze woningen wordt nog bezet door mensen die, gezien hun inkomen, mogelijkheden hebben om door te stromen naar een duurder segment woningen. De doorstroming op gang krijgen blijkt een lastige opgave. Mensen zijn nu eenmaal niet uit hun huizen te dwingen en laten zich vaak leiden door de huidige economische ontwikkelingen. Momenteel is landelijk sprake van ernstige stagnatie in de doorstroming. Naast de bestaande voorraad kan de gemeente inzetten op voor starters betaalbare nieuwbouw, en deze via een concept als Koopgarant ook duurzaam voor startende huishoudens (en de aandachtsgroep) bereikbaar houden.

Senioren en zorgvragers

In een landelijke gemeente als Asten willen veel senioren, ook met een beperking, zo lang mogelijk in de eigen woning en buurt blijven wonen. Woningaanpassing is dan soms een oplossing, maar ook een belangrijk deel van de senioren zal op zoek gaan naar een andere woning. Gelet op de vaak sterke binding aan de woning en woonomgeving, is het van belang om 'geschikte zorgwoning' (voor meer uitleg zie kader paragraaf 4.3) te realiseren die het mogelijk maken om in eigen wijk of kern door te stromen. Het realiseren van aantrekkelijk aanbod aan geschikte zorgwoningen voor verschillende typen huishoudens, heeft als bijkomend gevolg dat er meer eengezinswoningen vrij komen voor doorstromers en starters. Met name in de kernen waar de keuzemogelijkheden vaak beperkt zijn, is dit belangrijk.



Doorstromers

De doorstromers lijken weliswaar een vergeten doelgroep, maar niets is minder waar. 40% van de nieuwbouw komt ten goede aan deze doelgroep, die bij verhuizing uiteraard weer een woning vrijmaakt. Wel wordt gesteld in deze visie dat doorstromers zelfredzamer zijn in vergelijking met starters (die moeite hebben met toetreden vanwege betaalbaarheid) en senioren (die nog relatief weinig keus in het aanbod hebben). In geval de doorstroming van senioren op gang komt, is een ruimer aanbod in de bestaande voorraad voor overige doorstromers en mogelijk starters te verwachten.

4. Ruimte voor differentiatie en participatie

Het aanbieden van gevarieerde woonmilieus en woonvormen moet de inwoners meer mogelijkheden bieden om in de huidige wijk of kern naar eigen wens te wonen. Dit is het uitgangspunt door de nieuwbouw op uitbreidingslocaties. Maar ook de benutting van inbreidingslocaties en het herstructureren van delen van de woningvoorraad kan bijdragen aan meer differentiatie en daarmee aan meer keuzemogelijkheden voor de inwoners.

Naast de eigen initiatieven, wil de gemeente ruimte bieden voor wensen en initiatieven van inwoners. Door de uitgifte van vrije kavels, het stimuleren van (collectief) particulier opdrachtgeverschap en het starterscollectief is de gemeente al een eind op weg. De gemeente staat nadrukkelijk open voor bijvoorbeeld ouderinitiatieven of initiatieven van zorgpartijen. Toch werd er tijdens het Woonforum en de Raadscommissiebijeenkomst aangegeven dat het punt van participatie kan verbeteren en breder dient te worden opgevat.

Participatie kan bezien worden vanuit doelgroepen of collectieven, maar zeker ook vanuit de wijken en kernen. De in de iDOP's en de revitalisering Bloemenwijk omschreven woonopgaven zijn tot stand gekomen aan de hand van een interactief traject met betrokken burgers. Graag maakt deze visie gebruik van deze trajecten en daarin geboekte resultaten. Immers die staan garant voor de borging van een deel van de ambities uit deze visie.

5. Stimuleren lang zelfstandig blijven wonen

Bekend is dat de meerderheid van de senioren het liefst oud wil worden in de huidige woning. Zolang men geen lichamelijke en / of verstandelijke beperkingen heeft is dat ook geen probleem. Wanneer dit echter wel het geval is, blijkt dat veel woningen in zowel de particuliere als in de huursector functioneel niet geschikt zijn om in te blijven wonen. De gemeente wil daarom zoveel mogelijk woningaanpassing stimuleren, allereerst door onderzoek naar de omvang van de doelgroep (senioren woonachtig in een niet aangepaste woning) en vervolgens bewustmaking onder deze doelgroep. Informatie en voorlichting is van groot belang om de mensen van de mogelijkheden van aanpassingen (vaak preventieve, kleine aanpassingen) bewust te maken. De gemeente blijft hierin faciliteren door actieve informatievoorziening en het beschikbaar stellen van Wmo-voorzieningen (oude Wet Voorzieningen Gehandicapten). In haar bestemmingsplannen maakt de gemeente het mogelijk (via vrijstelling) dat aan- en uitbouwen van woningen voor tijdelijke huisvesting in combinatie met mantelzorg worden gebruikt.

6. Gemeente Asten en haar partners maken afspraken

Succesvol beleid, is beleid dat in overleg met de verschillende actoren tot stand komt: dat vraagt om open processen, met vroegtijdige betrokkenheid van instellingen en burgers (duurzame samenwerking). Maar wel vanuit een eigen visie van de gemeente, waarin de betrokkenheid met de lokale samenleving vorm wordt gegeven.

De gemeente Asten kan niet de toekomst voorspellen en toch loopt de gemeente bij haar beleid vooruit op bepaalde voorspelde ontwikkelingen en kansen. Het gaat dan om zaken als ontgroening, vergrijzing, extramuralisering, etc. De kans is aanwezig dat deze ontwikkelingen zich niet of anders dan voorspeld voordoen. Daarom richt de gemeente zich ook niet op een vastomlijnd beleid, maar op een beleid dat ruimte biedt om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en dat afgestemd is op de mogelijkheden in de kernen.

In haar beleidsvorming houdt Asten rekening met de provinciale kaders (prognose) en de afspraken met de SRE-regio. Dichterbij is de subregionale samenwerking met gemeente Deurne en Someren (DAS-gemeenten) van belang, voor het afstemmen van woningbouwprogramma's en het gezamenlijk stimuleren van economische ontwikkeling.
Via (prestatie)afspraken met onder meer de woningcorporaties Bergopwaarts@BOW en woCom, regelmatig overleg op verschillende niveaus met de bij het wonen betrokken partijen en evaluatie van beleid hoopt de gemeente haar 'woon'doelen te bereiken. De kaders en gemaakte keuzen worden in de Woonvisie vastgelegd.

4. Uitwerking naar doelgroepen

In dit hoofdstuk is de visie verder uitgewerkt naar de verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Wat wensen de onderscheiden doelgroepen en hoe wordt daar invulling aan gegeven? Daarbij wordt elke doelgroep kort geïntroduceerd, worden de knelpunten weergegeven evenals mogelijke oplossingsrichtingen. Per doelgroep worden beleids-uitgangspunten benoemd, waaraan vervolgens maatregelen en acties zijn gekoppeld.

4.1. Starters

Analyse en vraagstuk

Starter: huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige woning en nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, vanuit onzelfstandig naar zelfstandig wonen) en dat geen woning leeg achterlaat.

Starters hebben de afgelopen jaren moeite gehad om toe te treden tot de woningmarkt, vooral door de sterk gestegen prijzen in de koopsector en een tekort in het aanbod van huurwoningen. Het beoogde aanbod en instrumentarium komt ten goede aan beide doelgroepen. De komende jaren zet de ontgroening door. De gemeente wil echter zoveel mogelijk voorkomen dat starters - om andere redenen dan studie of werk - de gemeente verlaten bij gebrek aan passende huisvestingsmogelijkheden. Starters zijn immers van groot belang voor een vitale ontwikkeling van de gemeente. Zij zorgen niet alleen voor een goede menging van jong en oud in de kernen, maar nemen ook actief deel aan het lokale verenigingsleven en zorgen in de kernen voor draagvlak voor de aanwezige (commerciële) voorzieningen.

De woonwensen van starters

Uit het SRE Woningmarktonderzoek blijken de volgende woonwensen:

- Er zijn 650 starters, waarvan ca. 50% de komende 2 jaar tot de woningmarkt zal toetreden.
- Circa 45% oriënteert zich op de koopsector, 55% op de huursector.
- 65% zou de stap naar een eengezinswoning willen maken, 35% naar een appartement.
- Ruim een kwart van de starters in Asten zoekt een middeldure koopwoning, bijna driekwart is op zoek naar een middeldure huurwoning.

Een deel van de woningen die qua prijs bereikbaar zijn voor starters, wordt nog bezet door mensen die mogelijkheden hebben om door te stromen naar een duurder segment woningen. De doorstroming op gang krijgen blijkt een lastige opgave. Mensen zijn nu eenmaal niet uit hun huizen te dwingen en laten zich vaak leiden door de huidige economische ontwikkelingen.

Oplossingsrichtingen

Om aan de vraag van starters tegemoet te komen, wil de gemeente een aantal instrumenten inzetten.

Creëren van doorstroming

In Asten staan al veel betaalbare (eengezins)woningen, de woning waar veel starters naar op zoek zijn. De starter heeft op lange termijn het meeste baat bij een woningmarkt waarin de doorstroming goed functioneert. Hoe meer huishoudens, die reeds beschikken

over woonruimte, de mogelijkheid krijgen om de door hen gewenste verandering in de wooncarrière te realiseren, hoe meer goedkope koopwoningen en huurwoningen aan de onderkant van de woningmarkt beschikbaar komen die bij uitstek geschikt zijn voor starters. Het totale bouwprogramma moet er op gericht zijn dat met een gelijkmatig tempo wordt gebouwd voor doorstroming, waardoor er jaarlijks aanbod beschikbaar komt en doorstroming continu kan plaatsvinden.

Rechtstreeks bouwen voor starters

Naast bouwen voor doorstroming gaat de gemeente 20% van het nieuwbouwprogramma in de kernen Asten en Heusden (Ommel is maatwerk!) inzetten om direct te bouwen voor starters. De gemeente realiseert zich dat bij doorstroming, met name in de koopsector, vrijkomende woningen vaak niet vanzelfsprekend bij een starter terecht komt, ook al is het een passende woning wat betreft type. Vaak vormt de prijs nog steeds een struikelblok. Rechtstreeks aanbod komt de starter wel ten goede.



Een deel van de vraag richt zich op huurwoningen tot € 535. Hiervoor ziet de gemeente in beginsel voldoende ruimte in de bestaande voorraad. In beperkte mate wordt nieuwbouw gepleegd in de huursector voor starters. Dit mag gezien worden als preventief vervangende nieuwbouw in de vorm van eengezins- of multifunctionele woningen.

Duurzaam beschikbaar houden van nieuwbouw voor starters

Als uitgangspunt hanteert de gemeente dat de nieuwbouw die wordt gepleegd voor starters duurzaam beschikbaar blijft voor starters. Voorkomen moet worden dat er te veel impulsplannen voor starters op de markt komen. Om dit te realiseren gaat de gemeente een meersporenbeleid volgen, waarbij de initiatiefnemer in beginsel het spoor kiest. Dit kan zijn:

1. Inzetten van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Bij directe nieuwbouw voor starters kiest de gemeente er voor om ook voor deze doelgroep te gaan voor kwaliteit. De te bouwen woningen moeten ook op de langere termijn goede woningen zijn die gewild blijven op de woningmarkt. Dit vraagt flexibiliteit. De gemeente wil ruimhartig via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een deel van de starters de kans te bieden om zelf de gewenste woning te bouwen. Bij CPO wordt aan een groep starters kavels aangeboden die zij gezamenlijk (onder begeleiding) ontwikkelen. Doordat starters zelf hun woningen ontwikkelen wordt de woning gerealiseerd tegen kostprijs en blijkt het mogelijk om met deze methode te bouwen onder de marktprijs. Na verhuizing zal de marktprijs echter hoger liggen, waardoor de woning niet meer bereikbaar is voor een volgende starter. Deze oplossing is dus eenmalig, niet duurzaam.

Gelet op eerdere ervaring met CPO, waarbij de gemeente faciliteerde in de begeleiding van de deelnemers aan het project de Hemelberg, is het van belang om tijdig ambtelijke voldoende capaciteit in te ruimen of anderszins in te kopen als de gemeente wederom een begeleidingsrol op zich neemt.

2. Inzetten van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap + Koopgarant

Idem als onder 1, maar om deze woningen blijvend financieel bereikbaar te houden voor starters wordt bijvoorbeeld de Koopgarantregeling er aan gekoppeld. Daarin ligt samenwerking met corporaties voor de hand omdat deze partij zorg kan dragen voor de terugkoopverplichting. Hiermee is behoud van de woning voor de doelgroep bij doorverkoop beter te borgen (landelijk is al met succes ervaring opgedaan met de combinatie van CPO en Koopgarant). Deze handelwijze wil de gemeente toepassen, daar waar het kan. Zo realiseren de woningcorporaties Bergopwaarts@BOW en woCom momenteel 8 starterswoningen aan de Kruiskensweg in Asten en 9 aan 't Hoekske in Heusden. WoCom fungeert als achtervang bij de woningen die de startersvereniging als CPO aan de Hemelberg realiseert. De kopers hebben een aanbiedingsplicht aan woCom, waarna de woningen wederom als (starters)woning met Koopgarant kunnen worden verkocht. Naast de initiatieven vanuit de gemeente en de woningcorporatie, heeft een groep Astense starters zelf het heft in handen genomen en een vereniging opgericht, met als doel de positie van starters op de woningmarkt te verbeteren. Optie 1 of 2 kan voor hun aan de orde zijn.

3. Inzetten van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap + eisen aan de maatvoering

Een ander spoor is CPO, maar tevens eisen stellen aan de maatvoering. Idee hierachter is een betaalbare woning te bouwen die groot genoeg is om alleen of met z'n tweeën (en eventueel een 1e kind) te kunnen wonen. Bij eventuele gezinsuitbreiding zou verhuizing aan de orde zijn. Dit kan worden afgedwongen door eisen te stellen aan de maatvoering in bijvoorbeeld maximaal aantal m² kaveloppervlak en/of maximaal aantal m³ woninginhoud. Ook binnen de reguliere projectontwikkeling zou met dergelijke eisen aan de maatvoering kunnen worden gewerkt.

Andere bijdragen

Naast het creëren van doorstroming en het direct nieuw bouwen wil de gemeente met haar partners het aanbod voor starters vergroten door:

- *Verkoop van huurwoningen*
  Bergopwaarts heeft een verkoopproject in uitvoering waarbij de komende jaren huurwoningen in de gemeente Asten voor verkoop in aanmerking komen. Verkoop zal deels plaatsvinden met gebruik van de (kortings)regeling Koopgarant en deels tegen marktprijzen. Verkoop is overigens alleen mogelijk zolang de omvang van de benodigde kernvoorraad niet in het geding komt. Door Koopgarant, en de daarmee verplichte terugkoop door de corporatie, blijft de woning tot de kernvoorraad behoren, de corporatie kan na terugkoop kiezen voor verhuur in plaats van verkoop.
  Ook de gewenste kwalitatieve vernieuwing van de huurvoorraad kan een reden zijn om uitbreiding van het koopprogramma te beperken. Gemeente en Bergopwaarts maken afspraken over de verkooppool en eventuele aanvullende criteria voor

verkoop. WoCom heeft in Asten alleen seniorenwoningen, hiervoor zijn geen verkoopplannen.

- *Toewijzing van huurwoningen*
  Door de invoering van loting binnen het aanbodmodel van Bergopwaarts hebben starters vanaf 2008 een meer gelijkwaardige positie gekregen ten opzichte van doorstromers en daarmee meer kans op het verwerven van een woning.
- *Starterslening*
  De gemeente acht het niet noodzakelijk, naast voorgaande maatregelen, een fonds in te richten waardoor startersleningen verstrekt kunnen worden. Startersleningen kunnen in bepaalde mate het gat dichten tussen een koopprijs en de maximaal verkrijgbare hypotheek.

Maatregelen

1. Een op doorstroming gericht bouwprogramma realiseren om de dynamiek binnen de woningmarkt te stimuleren.
2. Rechtstreeks nieuwbouw realiseren van woningen voor starters die in beginsel duurzaam beschikbaar zijn en blijven voor starters. Daarbij inzetten op (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, eventueel aangevuld met de Koopgarantregeling of eisen aan de maatvoering. Betrokkenheid corporatie is aan de orde in geval van de Koopgarantregeling. Initiatiefnemer bepaalt in overleg met gemeente de beoogde (C)PO-variant.
3. Onder voorwaarde dat de kernvoorraad op peil blijft, is verkoop van huurwoningen mogelijk. Verkoop van huurwoningen kan bijdragen aan het startersvraagstuk omdat een goedkoop koopsegment op de markt komt. Gemeente maakt afspraak met corporaties over de te verkopen woningen en al dan niet toepassen van Koopgarantregeling.
4. Vasthouden aan huidige toewijzingsmethodieken. In de huursector betekent dit deelname via het aanbodmodel. Rangordening voor toewijzing gebeurt bij Bergopwaarts via loting en bij woCom via inschrijfduur.

4.2. Doorstromers – oriëntatie gezinswoningen

Analyse en vraagstuk

De woningproductie is de afgelopen jaren onvoldoende geweest om dynamiek op de woningmarkt te kunnen bewerkstelligen en voldoende huishoudens vast te kunnen houden. Bevolkings- en huishoudens-prognoses geven aan dat de komende jaren het aantal gezinnen met kinderen zal afnemen. Dit zet de vitaliteit van de gemeente en de kernen onder druk. De gemeente Asten wil hierop inspelen en (toekomstige) gezinnen binden aan de gemeente. Ook moet ruimte worden geboden aan gezinnen die in het verleden de gemeente hebben verlaten, maar wel weer graag in de gemeente komen wonen. De woonkwaliteit in de gemeente maakt dat er goede kansen zijn om deze groep te binden.

Koopstarters vormen een subgroep binnen de categorie doorstromers. Het zijn namelijk huishoudens op zoek naar een zelfstandige koopwoning, die daarbij een huurwoning leeg achterlaten.
In deze Woonvisie worden koopstarters niet als aparte doelgroep aangemerkt, het woningbouwprogramma houdt wel rekening met deze doelgroep door het creëren van aanbod in het goedkope koopsegment tot € 194.000,= (zie paragraaf 7.1).

De woonwensen van huishoudens tot 55 jaar / doorstromers

Uit het SRE Woningmarktonderzoek blijken de volgende woonwensen:

- Van de groep doorstromers wil bijna 20% binnen nu en 5 jaar verhuizen.
- Eengezinswoning blijft favoriet voor 70% van deze huishoudens.
- 70% geeft de voorkeur aan koop, waarvan 80% middeldure / dure woning wenst.
- Van huur → koop: bijna tweederde. Van koop → koop: 92%.

Oplossingsrichtingen

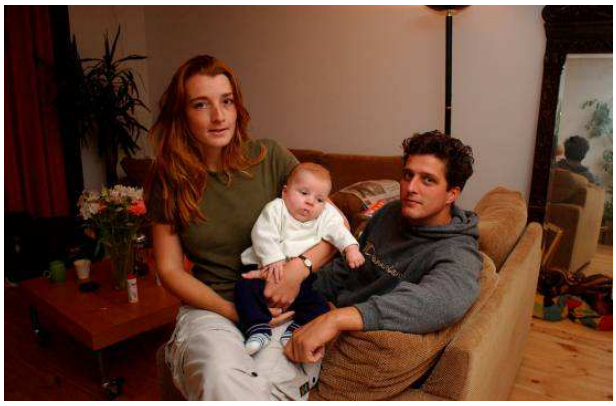
De gemeente wil als volgt inspelen op de vraag van gezinnen en kleine huishoudens tot 55 jaar:

Creëren van doorstroming

Ook gezinnen en jonge huishoudens hebben baat bij een woningmarkt waarin de doorstroming goed functioneert. Er mag verwacht worden dat er meer ruimte gaat ontstaan als er meer seniorenhuisvesting op de markt komt. Hierdoor maken senioren koop- en huurwoningen vrij, die jonge huishoudens en gezinnen de kans bieden om binnen de bestaande woningmarkt door te stromen.

Passende nieuwbouw voor gezinnen

Om gezinnen te binden is het belangrijk om binnen de woningmarkt te kunnen doorstromen. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat gezinnen voornamelijk opteren voor de koopsector. Voor de gemeente Asten betekent dit dat voor deze doelgroep nieuwbouw nodig is over de gehele breedte van de koopsector: goedkope koop, middeldure koop en dure koop. Met name differentiatie in het middeldure koopsegment (vanaf € 190.000 tot pakweg € 270.000) is hierbij van belang om jonge gezinnen de kans te bieden. Let wel: veel huishoudens wonen vaak naar grote tevredenheid, maar willen een kwaliteitsstap maken. Dat kan door een goede prijs-kwaliteitverhouding en veel keuzevrijheid aan te bieden. De gemeente zet 40% van het nieuwbouwprogramma in de kernen Asten en Heusden in voor jonge doorstromers. Voor gezinnen en jonge doorstromers speelt ook de geschiktheid van het woonmilieu een sterke rol. Zij stellen hoge eisen aan hun woonomgeving: speelvoorzieningen, verkeersveiligheid, scholen en kinderopvang in de omgeving.



Meer mogelijkheden in particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap

De gemeente ervaart veel belangstelling voor de verkoop van kavels voor bouw in eigen beheer, vooral in de duurdere prijscategorie. Zelf bouwen past binnen de Oost-Brabantse cultuur en de vraag komt vanuit alle doelgroepen. Dit neemt niet weg dat de gemeente per doelgroep wel specifieke eisen kan meegeven. Bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaam en levensloopbestendig bouwen. Wanneer de gemeente de regie niet heeft bij de uitgifte van kavels of de distributie van nieuwbouw zal de markt haar werk moeten

doen. Ook bij gebiedsontwikkeling door marktpartijen heeft de gemeente sinds de intrede van de nieuwe Wro de mogelijkheid om eisen te stellen aan ontwikkelaars (zie kader in paragraaf 10.3). Strevenwaardig is om ook voor de doelgroep doorstromers (C)PO-projecten op te starten of te combineren met starters- of seniorenprojecten.

Maatregelen

5. Een op doorstroming gericht bouwprogramma realiseren om de dynamiek binnen de woningmarkt te stimuleren.
6. Gedifferentieerde nieuwbouw naar prijs en kwaliteit.
7. Meer mogelijkheden creëren voor nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap en CPO.

4.3. Doorstromers – oriëntatie zorgwoningen

Wat is een zorgwoning?

Gemeente Asten schakelt de definities voor typen woningen gelijk met de definities die regiobreed (SRE) gehanteerd worden. Voor wat betreft de woningen die met name zijn bedoeld voor de doelgroep oudere senioren en mensen met een zorgvraag zijn er **drie gradaties** van **zorgwoningen** te onderscheiden: **geschikt, verzorgd** en **beschermd** wonen.
De term *zorgwoning* hanteert het SRE als verzamelnaam voor die woningen die aangepast zijn voor bewoners met een lichamelijk en/of geestelijke handicap en waar zorg geleverd wordt of de levering van zorg (in de toekomst) mogelijk is.

Beschermd wonen: woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en bescherming (inclusief toezicht). Met nabij wordt gedoeld op de zorg die permanent aanwezig is. In het algemeen betreft het onzelfstandig wonen, met zowel fysieke aanpassingen als de aanwezigheid van zorginfrastructuur. Het kan voorkomen dat er voorzieningen voor zelfstandig wonen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een keuken). Vaak ligt de nadruk op groepswonen. Plaatsen waar 'beschermd wonen' wordt aangeboden zijn bijvoorbeeld: verpleeghuizen, deel van de verzorgingshuizen, kleinschalige vormen van groepswonen (bijvoorbeeld voor dementerende ouderen).

Verzorgd wonen: al dan niet zelfstandige eenheden of woningen, die op basis van fysieke kenmerken geschikt zijn voor wonen en zorg. Daarbij is de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramurale verzorging, verpleging & begeleiding én hotel- en welzijnsdiensten in deze woningen onlosmakelijk onderdeel van het geboden arrangement. Zorg op afroep is mogelijk. Extra ruimte in de woning voor verzorging en de directe fysieke nabijheid van zorgvoorzieningen en diensten (al dan niet binnen het complex) zijn specifieke kenmerken van deze vorm van wonen. Vaak gaat het om geclusterde woonvormen. Verzorgd wonen wordt bijvoorbeeld aangeboden in: verzorgingshuizen, woonzorgcomplexen, aanleunwoningen, ADL-clusters (Algemene Dagelijkse Levensbehoeften). In de buurt van zorgsteunpunten (ook wel aangeduid met woonzorgzones).

Geschikt wonen: 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 eisen aan een levensloopbestendige woning hebben betrekking op:
• toegankelijkheid (voor gebruikers van rolstoelen, rollators en overige loophulpmiddelen);
• veiligheid (ongeval-, inbraak- en brandpreventie);
• gebruiksgemak (comfortaspecten die verband houden met ouderdom);
• zorgverlening (aanpasbaarheid in verband met zorgverlening thuis);
• wijk- en woonomgeving (essentiële voorzieningen, sociale veiligheid);
• aanpasbaarheid (voorbereid op levensloopbestendig: snel, eenvoudig en goedkoop geheel toegankelijk te maken).

Analyse en vraagstuk

De groep senioren zal de komende jaren fors groeien. Het gaat meer en meer om een mondige, vitale en actieve groep. De vergrijzing vraagt op het gebied van wonen forse kwaliteitsimpulsen. De huidige woningvoorraad blijkt op langere termijn te eenzijdig samengesteld en moet kwalitatief meer op de behoeften van ouderen worden afgestemd.



Met een verwacht tekort van 305 geschikte huurwoningen (in 2020), ligt hier een behoorlijke opgave. De gemeente wil de komende jaren de woningvoorraad zo goed mogelijk kwalitatief afstemmen op de vergrijzing. Het uitgangspunt hierbij is: de maatregelen inzetten om mensen zo lang mogelijk in de eigen woning te laten wonen.

De woonwensen van senioren

Uit het SRE Woningmarktonderzoek blijken de volgende woonwensen:

- Huur- kooporiëntatie is 35% - 65%, senioren kopen liever dan dat ze huren.
- Bij de meerderheid gaat de voorkeur uit naar een grondgebonden woning.
- Senioren zoeken koopwoningen in het middeldure of dure segment.
- Bijna de helft heeft nog geen behoefte aan een zorgwoning, een kwart wel.

Oplossingsrichtingen

Nieuwbouw van geschikte zorgwoningen

De gemeente wil zich de komende jaren inzetten voor het invullen van de woonopgave voor zelfstandig wonende senioren en andere doelgroepen met een zorgbehoefte. Hiervoor zet de gemeente 40% van het nieuwbouwprogramma in de kernen Asten en Heusden in (Ommel is maatwerk). Het toevoegen van nieuwe, geschikte woningen draagt bij aan het invullen van de woonwensen van senioren en het realiseren van nieuwe woningen met goede kwaliteit en toekomstwaarde.

Daarnaast biedt nieuwbouw voor senioren de ruimte voor doorstroming waarmee het aanbod voor starters en gezinnen toeneemt. Nieuwbouw voor senioren moet gepaard gaan met de volgende kwaliteitsaspecten.

- Realiseren van ‘geschikte’ zorgwoningen, zoals grondgebonden of gestapelde nultredenwoningen (voor een definitie zie hoofdstuk 3 of bijlage 3). Dat wil zeggen dat de voordeur zonder traplopen te bereiken is en dat alle primaire voorzieningen (woonkamer, badkamer, slaapkamer en keuken) zich op één woonlaag bevinden. Belangrijk hierbij is in te spelen op de differentiatie in de seniorengroep. Een kwalitatieve randvoorwaarde die veel senioren stellen bij een eventuele verhuizing, is dat zij er (ook voor hun gevoel) niet op achteruit gaan. Minder vierkante meters moeten dan gecompenseerd worden door meer comfort. Bovendien zal de woonomgeving dusdanig ingericht moeten zijn dat deze voldoende inspeelt op de wensen van ouderen: voorzieningen, sociaal veilig, toegankelijk.
- In de nieuwbouw voor de senioren zet de gemeente in op de normen van Woonkeur, oftewel 100% levensloopbestendigheid. Deze woningen hebben dusdanige kenmerken dat ze met eenvoudige ingrepen geschikt gemaakt kunnen worden voor minder

mobiele bewoners. Hiermee wordt de flexibiliteit van de woningvoorraad bevorderd in die zin dat woningen voor verschillende doelgroepen geschikt zijn of geschikt te maken zijn. In haar overeenkomsten met ontwikkelaars zal de gemeente deze eisen opnemen.

- De gemeente wil in 2009 –in SRE-verband- tot een nadere uitwerking van de kwalificering van geschikte zorgwoningen (nultredenwoningen) komen op het punt van functionaliteit en duurzaamheid. Nagegaan wordt of GPR (Gemeentelijke Prestatie Richtlijn, vindt zijn oorsprong in de gemeente Tilburg) is uit te werken tot een uniform kwaliteitslabel, zowel op het vlak van functionaliteit als duurzaamheid.
- Corporaties gaan na in hoeverre ze actief tussenvormen tussen huren en kopen inzetten, waardoor het voor senioren mogelijk wordt bijvoorbeeld een deel van het eigen vermogen vrij te maken en deels te huren. Hierdoor wordt het vermogen ingezet en blijven de woonlasten laag.



- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden tot maatwerk bij de woningtoewijzing van geschikte seniorenwoningen in de koopsector / kavels. Een mogelijk instrument hiervoor is (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap of een andere vorm van consumentgericht werken. Dit biedt ruimte om maatgericht te werken en kunnen, met name in de kernen, de juiste accenten worden gelegd.

Maatregelen in bestaande woningvoorraad

Het is onmogelijk om de volledige opgave voor senioren in de nieuwbouw te realiseren. Daarom wil de gemeente in samenwerking met de corporaties, en waar mogelijk met particulieren, een aantal maatregelen treffen om de bestaande voorraad aan te passen:

- De gemeente wil zich de komende jaren inspannen om niet alleen binnen de huur preventief in te spelen op de behoefte aan geschikte woningen, maar wil ook een dergelijke behoefte van eigenaar-bewoners beter in beeld brengen. Dit wil ze doen door een inventarisatie binnen het koopbestand. In zowel de koop- als huursector wil de gemeente vervolgens het realiseren van aanpassingen (blijven) stimuleren, met name door bewustmaking. De gemeente heeft hierin al een eerste stap gezet door de uitvoer van ‘Blijvend thuis in eigen huis’, waarbij advies voor woningaanpassing aan zelfstandige senioren wordt verstrekt. Het blijkt vaak dat eigenaarbewoners in beginsel weinig geïnteresseerd zijn in investeringen in een meer levensloopgeschikte woning. Gelet op het preventieve belang wil de gemeente hier blijvend aandacht voor vragen. Algemene informatieverstrekking kan door het uitbrengen van een brochure en / of voorlichting hierover in het Wmo-loket. Bergopwaarts en woCom bieden hun



huurders van 55 jaar of ouder reeds een kosteloos Oppluspakket voor de huurwoning aan. Deze regeling wordt gecontinueerd en blijvend onder huurders gepromoot.

- Gemeente onderzoekt de mogelijkheid voor een financiële stimuleringsregeling voor het aanpassen van huur- en koopwoningen. Als voorbeeld kan de regeling van de gemeente Helmond dienen, waarbij de kosten voor woningaanpassing deels door de gemeente wordt gesubsidieerd. Advies is waar mogelijk regionaal uniform beleid te voeren.
- Door herstructurering en/of sloop - nieuwbouw wordt gezocht naar oplossingen voor ouderen en zorgvragers met een behoefte aan volledig geschikte woningen. Dit is noodzakelijk aangezien de mogelijkheden om bestaande huurwoningen blijvend en langdurig geschikt te maken, waarschijnlijk beperkt zijn. Een nader onderzoek naar de aanpasbaarheid moet aantonen wat eventueel mogelijk is.
- Via regelgeving in bestemmingsplannen blijft de gemeente de mogelijkheid bieden tot het aan- en uitbouwen van woningen of voor het realiseren van belangrijke verblijfsfuncties op de begane grond. Aanvullende voorwaarde is dat sprake moet zijn van een tijdelijke mantelzorgrelatie.

Maatregelen

8. Een op doorstroming gericht bouwprogramma realiseren om de dynamiek binnen de woningmarkt te stimuleren.
9. Nieuwbouw van geschikte zorgwoningen (nultredenwoningen) in de huur- en koopsector waarbij gestreefd wordt naar Woonkeurnorm, met als eventuele opvolger het GPR-instrumentarium.
10. Gemeente inventariseert het aantal voor senioren en zorgvragers geschikte woningen binnen koopsector.
11. Bewustmaken en stimuleren van opplussen en aanpassen van de eigen koopwoning (bijvoorbeeld door project Blijvend thuis in eigen huis en daarop voortborduren), continueren van opplusregeling door Bergopwaarts en woCom voor huurders.
12. Gemeente onderzoekt de mogelijkheid voor een financiële stimuleringsregeling voor het aanpassen van huur- en koopwoningen.
13. Corporaties onderzoeken mengvormen van huren en kopen die het voor grotere groepen senioren makkelijker maken te verhuizen naar een passende woning en meer keus bieden. Denk aan een huurwoning waarvan het casco wordt gekocht en overig gehuurd.
14. Inzetten van (C)PO voor en door ouderen.
15. Vrijstelling regelen via bestemmingsplan voor tijdelijke mantelzorgrelaties en bijbehorende woningaanpassing.

4.4. Zorgvragers

Om mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, is het belangrijk dat wonen, welzijn en zorg hierop worden afgestemd. Gemeente Asten heeft in 2007 een Visie op Woonservice-ontwikkeling opgesteld met het doel:
"Het inrichten van woongebieden op een zodanige manier, dat alle mensen op een prettige en veilige manier in hun eigen huis en woonomgeving kunnen blijven, ook als zij minder mobiel worden, (fysieke en / of verstandelijke) beperkingen krijgen, en hun zorgvraag toeneemt. Zij moeten worden gefaciliteerd om zo lang mogelijk vanuit een zelfstandige leefsituatie te kunnen blijven deelnemen aan de samenleving."

Tabel 4.1 geeft aan wat er op dit moment aan huisvesting voor zorgvragers (senioren, GGZ-cliënten, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking) wordt

aangeboden in de verschillende kernen binnen de gemeente Asten afgezet tegen de normatief bepaalde behoefte rond 2020.

Tabel 4.1: Gemeente Asten. Huidig huisvestingsaanbod naar typen zorgwoningen per kern

Woonvorm	Asten	Heusden	Ommel	Totaal aanbod 2008	Normatieve behoefte in 2020
Geschikt wonen HUUR	254	20	6	280	640
Verzorgd wonen	147	0	0	147	245
Beschermd wonen	225	0	0	225	210
Totaal	626	20	6	652	1.095

Bron: Visie op Woonservice-ontwikkeling 2007. Bewerking Companen 2008.

Wanneer het huidige aanbod en de planvoorraad worden opgeteld en afgezet tegen de toekomstige behoefte (tot 2020), dan komen de volgende fricties naar voren:

- Groot tekort aan woningen in het segment geschikt en verzorgd wonen.
- Er zijn voldoende plaatsen voor beschermd wonen in de gemeente.
- Voorraad geschikte woningen in de koopsector onbekend.

De verschillende woonvormen zijn vooral geconcentreerd in de kern Asten. De geschikte zorgwoningen worden verhuurd door woCom (72 woningen) en Bergopwaarts (196 nultredenwoningen). 129 zorgwoningen 'verzorgd wonen' worden door woCom verhuurd. In het 'beschermd wonen' zijn verschillende zorgverlenende partijen actief, o.a.: ORO en Amaliazorg. Er is geen informatie bekend over geschikte koopwoningen. Aangenomen kan worden dat er wel geschikte koopwoningen zijn.



Bron: Ontwikkellocatie De Beierd, woCom.

Voor zover bekend, is opgave gedaan van bouwplannen voor de komende jaren tot 2010. Er is een aantal grotere en een aantal kleinschalige projecten waarin ook zorgwoningen worden gebouwd (bron: Woningbouwmonitor Asten 2005-2010):

- **De Beierd:** Op het terrein van de oude, gesloopte MAVO worden in totaal 39 woningen gerealiseerd, waarvan 23 zelfstandige seniorenwoningen (geschikte zorgwoningen). Het project is momenteel in de bouwfase en de oplevering hiervan is gepland voor medio 2009.
- **Project Tweedelig:** In samenwerking met Bergopwaarts worden woningen aan het Zagershof gerealiseerd, die plaats bieden aan 12 verstandelijk en / of meervoudig gehandicapten. Het is in de ontwerpfase en de oplevering is gepland in 2010. Het gaat dan om 4 plaatsen voor verzorgd wonen, 4 plaatsen voor beschermd wonen en 4 plaatsen voor geschikt wonen.
- **Hemelberg:** in 2009 worden 12 geschikte zorgwoningen gerealiseerd.

Ook bij de nieuw te realiseren zorgwoningen is er een concentratie in de kern Asten, met name in het zuidelijke deel, dicht tegen het centrum.

4.5. Doelgroep van beleid

Analyse en vraagstuk

Eén van de primaire doelstellingen van gemeenten en corporaties[2] is het voorzien in voldoende huisvesting voor de zogenaamde doelgroep van beleid (ook wel aandachtsgroep), zijnde huishoudens met een laag inkomen (zie kader). Deze huishoudens kunnen over het algemeen moeilijk zelfstandig in hun huisvesting voorzien en vormen dus een belangrijke aandachtsgroep voor de gemeente en de corporaties Bergopwaarts@BOW en woCom.

Grenzen van de doelgroep van beleid
Bruto huishoudensinkomen (1 juli 2008):

- Alleenstaand < 65 jaar: € 20.600
- Meerpersoons < 65 jaar: € 27.950
- Alleenstaand 65+: € 18.525
- Meerpersoons 65+: € 24.625

Ter indicatie:
Modaal inkomen: ca. € 31.000

Huidige doelgroep van beleid

De omvang van de doelgroep van beleid in Asten is gebaseerd op cijfers van het Regionaal Inkomens Onderzoek (RIO) en het Centraal Bureau van de Statistiek dat hiervoor gebruik maakt van belastinggegevens. In de gemeente Asten behoren ruim 1.600 huishoudens tot de doelgroep van beleid. Dit is 26% van het totaal en ligt daarmee wat lager dan het landelijk gemiddelde van 28%.

Ontwikkeling doelgroep van beleid en kernvoorraad

Bij de bepaling van de mogelijke omvang van de doelgroep van beleid in 2020 wordt het verdeeldheidsscenario uit de rijksnota 'Mensen Wensen Wonen' als uitgangspunt gehanteerd. Dit gaat uit van een gemiddelde economische groei van 1,5% per jaar. Hoewel dit niet lijkt te stroken met de praktijk van de laatste jaren (waarin de doelgroep van beleid juist in omvang is toegenomen) wijzen economische prognoses uit dat het inkomen de komende jaren naar verwachting sterker zal stijgen dan de inflatie. Dit leidt voor de komende 10 jaar tot een afname van de doelgroep van ongeveer 100 huishoudens: van ca. 1.600 nu tot ca. 1.500 in 2015. Hierbij is rekening gehouden met 'goedkope scheefheid' (zie kader).

Beide corporaties hebben samen ruim 1.400 huurwoningen met een huurprijs tot € 535, de kernvoorraad genoemd. In werkelijkheid is niet de volledige aandachtsgroep aangewezen op een sociale huurwoning, velen hebben in het verleden ook een woning kunnen kopen. Vanuit dit

Een gedeelte van de kernvoorraad wordt bewoond door huishoudens die buiten de doelgroep van beleid vallen omdat ze gedurende hun woonduur een positieve inkomensontwikkeling hebben doorgemaakt, en toch zijn blijven wonen in een sociale huurwoning. Dit fenomeen wordt ***'goedkope scheefheid'*** genoemd.
De regionale goedkope scheefheid is in het SRE-rapport *'Stoelendans of slaagkans?*' (2006) bepaald op 30% van de kernvoorraad. Toegespitst op de gemeente Asten is de goedkope scheefheid iets hoger: ca. 40% (CitaVista, 2006). Conclusie: in Asten blijven wat meer huishoudens met een hoger inkomen in de kernvoorraad wonen, vergeleken met de huishoudens binnen de SRE-regio.

[2] Zoals vastgelegd in het door het Rijk vastgestelde Besluit Beheer Sociale Huursector.

oogpunt kan worden gesteld dat er in beginsel voldoende goedkope huurwoningen in de gemeente Asten beschikbaar zijn en dat, vanwege de afname van de aandachtsgroep, de kernvoorraad met circa 100 woningen zou mogen afnemen.

Kwalitatieve samenstelling van de huurvoorraad

Een minimale omvang van de kernvoorraad is van belang voor één van de primaire gemeentelijke doelstellingen: het voorzien in voldoende en kwalitatief goede woningen voor mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt (lagere inkomens). Echter, minstens even belangrijk is dat de kwalitatieve samenstelling van de (kern)woningvoorraad voldoende is afgestemd op de samenstelling van de doelgroep van beleid en de toekomstige ontwikkeling daarvan.

Ervaring wijst uit dat vooral kleine oudere huishoudens tot de doelgroep van beleid behoren. Dit geldt tevens voor jonge huishoudens hoewel daar meestal sprake is van een stijgend inkomensperspectief. Juist de oudere huishoudens wonen vaak in een relatief grote woning. Deze match voldoet in veel gevallen op den duur niet meer.



Bron: Toevoeging zorgappartementen sociale huur, woCom

Woonlastenbenadering in plaats van huurprijsbenadering

Huurders weten dat de huur van hun woning jaarlijks wordt verhoogd. De laatste jaren ligt de verhoging rond of iets boven de inflatie. De huurprijs is daarmee een redelijk continue - weliswaar stijgende component. Steeds belangrijker worden echter de energielasten. Die stijgen relatief veel sterker. In verouderde huurwoningen laat de energetische kwaliteit nog wel eens te wensen over. Bewoners krijgen dan te maken met een tweede stijgende kostencomponent. De gemeente wil samen met corporaties het vraagstuk van betaalbaarheid in de huursector benaderen vanuit ‘woonlasten’ in plaats van sec huurprijzen. Corporaties willen landelijk tenminste 20 procent besparen op het gasverbruik in de bestaande voorraad over de periode 2008-2018. Dit hebben zij met het ‘Antwoord aan de samenleving’ afgesproken met de huidige regering. De gemeente nodigt de corporaties uit aan te geven welke investeringen zij willen plegen om die kwaliteit te verbeteren.

Conclusie: vernieuwing van de huurvoorraad is nodig

Vernieuwing van de voorraad huurwoningen in Asten is noodzakelijk om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen. Concreet: er zijn op den duur voldoende eengezinshuurwoningen en te weinig geschikte zorgwoningen in de huursector beschikbaar. Er moet in de nieuwbouw dus meer ingespeeld worden op de vraag van kleine, voornamelijk oudere huishoudens. Bij het maken van plannen rond de verkoop en sloop / nieuwbouw dient hier nadrukkelijk rekening mee te worden gehouden.

Maatregelen

16. De corporaties houden de minimale omvang van de kernvoorraad zoals nu aanwezig, zijnde 1.400 woningen, in beginsel in stand. Eventueel mag deze afnemen tot 1.300 in 2015.
17. Kwaliteitsslag maken in de samenstelling van de kernvoorraad: met name aansluiting zoeken bij de woonwensen van ouderen (met lage inkomens): geschikte zorgwoningen, voornamelijk in de nieuwbouw.
18. Voor de bepaling van de kernvoorraad overgaan van sec huurprijsbenadering naar een woonlastenbenadering, waarin de energetische kwaliteit van de woningen een rol krijgt. In dat kader beogen gemeente en corporaties een Prestatieovereenkomst Energie te sluiten, met daarin afspraken over de energetische investeringen in de bestaande huurvoorraad alsook duurzame nieuwbouw.
19. De corporaties en gemeente maken afspraken over verkoop van huurwoningen (al dan niet onder regelingen) en wijzen complexen aan waar een terugkoopplicht aan de orde is. Dit om herstructurering op langere termijn beter te kunnen regisseren.

4.6. Andere groepen op de woningmarkt

Arbeidsmigranten

Steeds meer bedrijven in de provincie Noord-Brabant maken gebruik van tijdelijke werknemers om te kunnen voorzien in de tijdelijke – of soms structurele – behoefte aan arbeidscapaciteit. In eerste instantie betrof het vooral agrarische bedrijven die extra mankracht nodig hadden in de oogstperiode. Inmiddels maken ook andere bedrijven steeds meer gebruik van tijdelijke werknemers. Een belangrijk gevolg van de inzet van deze tijdelijke werknemers is dat er voor deze mensen tijdelijk huisvesting beschikbaar moet zijn, liefst op korte afstand van de werkplek.

SRE: nota en handreiking

Om gemeenten te ondersteunen bij het beleidsvormingsproces, de implementatie en handhaving heeft het SRE de nota *Tijdelijk werken en wonen* opgesteld. Hierin worden voorstellen gedaan voor de wijziging van de bouwverordening en het opnemen van een vrijstellingsmogelijkheid in het bestemmingsplan. De doorvertaling van beleids-uitgangspunten naar lokaal maatwerk voor de afzonderlijke regiogemeenten, is mogelijk via de digitale ‘Handreiking SRE Huisvesting tijdelijke werknemers’.

Uitgangspunten Nota Tijdelijk werken en wonen, 2006

Tijdelijke aanwezigheid van tijdelijke werknemers
Uitgangspunt voor huisvesting van de piekbelasting is dat het vanuit bedrijfseconomische redenen nodig is om op het eigen bedrijf te huisvesten. Voor structurele arbeidsplaatsen zijn huisvestingsmogelijkheden in het buitengebied verboden, omdat dit het risico heeft van (uitbreiding van) permanente bewoning. En dat is in strijd met het streekplan. Daarnaast geldt geen huisvesting op campings en recreatiebedrijven. Het recreatief-toeristisch karakter van de gemeenten dient bewaard te blijven.

Structurele aanwezigheid van tijdelijke werknemers
Huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen dient niet in het buitengebied plaats te vinden, maar binnen de bebouwde kom of in een bebouwingsconcentratie. SRE biedt de volgende structurele mogelijkheden:

- nieuwbouw van logiesgebouwen of logiesgebouwen in bestaande complexen;
- huisvesting in Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB);
- huisvesting via Herbestemming kantoorgebouwen;
- huisvesting via verkoop of verhuur van de bestaande particuliere of sociale woningvoorraad.

Asten geeft voorkeur aan structurele huisvesting, mits…
In lijn met de SRE-beleidsuitgangspunten heeft de gemeente Asten in 2005 beleid vastgesteld voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Het groeiende aantal tijdelijke werknemers met de behoefte aan structurele, in plaats van tijdelijke huisvesting, is aanleiding geweest om recentelijk terug te komen op het beleid van 2005.
In een discussienotitie opgesteld in 2008 geeft de gemeente de voorkeur aan structurele vestiging, mits woonvoorzieningen bouwtechnisch voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de Woningwet, er geen verdere verstening van het buitengebied plaatsvindt en structurele huisvesting van arbeidsmigranten niet leidt tot het permanent bebouwen van bijvoorbeeld (voormalige) bedrijfsgebouwen, wanneer de bedrijfsbehoefte niet meer aanwezig is.

Uit recent onderzoek uitgevoerd in de gemeente Deurne onder een groep Poolse werknemers met een vaste baan, bleek dat een klein deel van deze tijdelijk werknemers zich ook permanent in de gemeente wil vestigen. Deze groep zoekt dus reguliere huisvesting en wil zich volledig inburgeren.

De gemeente is van mening dat er een inhaalslag nodig is in het realiseren van passende huisvesting. Ook de corporaties zijn bereid om samen met de gemeente en werkgevers te investeren in de realisatie van structurele huisvesting, lees: **reguliere woningen**. Deze Woonvisie anticipeert op deze ontwikkeling en houdt rekening met de bouw van 50 extra woningen om arbeidsmigranten direct of indirect te huisvesten. De gemeente Asten wil permanente vestigers een gevarieerd woningaanbod bieden, dus niet slechts 50 woningen voor deze doelgroep toevoegen in de sociale huursector. Hoewel in het beginstadium van permanente vestiging de kans groot is dat een deel van de arbeidsmigranten zal kiezen voor een huurwoning.



Een en ander behoeft verdere uitwerking, waarbij de gemeente extra aandacht wil geven aan de volgende punten: de coördinatie tussen werkgevers en gemeente, de regierol van

de gemeente en het registratiesysteem - informatie over het aantal gehuisveste arbeidsmigranten.

Woonwagenbewoners

De gemeente Asten heeft één woonwagenlocatie: de Bovist met 15 vaste en 7 tijdelijke standplaatsen. Daarnaast zijn er 6 chalets gerealiseerd in de recent aangelegde locatie de Haakske in de wijk Loverbosch. De Bovist is ongeveer 25 jaar geleden opgericht door de gemeente en is inmiddels overgedragen aan woningcorporatie Bergopwaarts@BOW. De locatie is te klein om alle bewoners via deze woonvorm te kunnen huisvesten. Uit noodzaak is er door de gemeente in samenwerking met Bergopwaarts een tijdelijke voorziening gecreëerd voor 7 standplaatsen. Deze tijdelijke voorziening is echter in strijd met de bestemmingsplanfunctie (openbaar groen), daarom is er gebruik gemaakt van de vrijstellingsbevoegdheid die loopt tot januari 2012.

In het verleden heeft de gemeente zich tot doel gesteld geen verdere uitbreiding meer te realiseren, maar reguliere woningen via de corporatie aan te bieden. Uit de praktijk is gebleken dat woonwagenbewoners die in een regulier huis zijn gaan wonen, op korte termijn weer teruggaan naar de woonwagenlocatie. Dit was voor de gemeente reden om het beleid te heroverwegen.
Op basis van de natuurlijke aanwas op de twee locaties in Asten en de wachtlijst bij Bergopwaarts kan ervan worden uitgegaan dat er tot en met 2010 behoefte bestaat aan maximaal 10 nieuwe woningen, inclusief de 7 tijdelijke standplaatsen aan de Bovist die begin 2012 moeten worden verplaatst. De Woonvisie voorziet in de nieuwbouw van 10 woningen voor deze doelgroep (7 ter vervanging tijdelijke chalets, 3 extra toevoegingen).
De gemeente en Bergopwaarts@BOW willen toe naar deconcentratie van standplaatsen in het algemeen, en een nieuwe inrichting met andere typen woonvormen voor de locatie Bovist (chalets). Aspecten als beheerbaarheid, kleinschaligheid, inpasbaar in een reguliere woonwijk en preventief woon- en inkomensbeheer worden als voorwaarden voor verdere uitbreiding genoemd.

Statushouders en het Generaal Pardon

Ieder half jaar krijgen gemeenten van het Rijk de opdracht om een aantal statushouders te vestigen. De omvang van de taakstelling is afhankelijk van het inwoneraantal van de betreffende gemeente, het aantal nieuwe personen dat een verblijfsstatus krijgt en het aantal statushouders dat nog op de wachtlijst staat.
Uit het overzicht van Centraal Orgaan opvang Asielzoekers van 1 januari 2009, blijkt dat gemeente Asten nog 14 mensen met een Generaal Pardon moet huisvesten. Daarnaast heeft de gemeente een jaarlijkse taakstelling van gemiddeld 11 reguliere statushouders. Binnen de Woonvisie-periode (2010 t/m 2019) bedraagt de taakstelling circa 140 personen. Gemeente en corporaties als uitvoerende organisaties willen voorkomen dat deze doelgroep de woningzoekenden op de reguliere markt verdringen. Daarom opteert deze visie op de extra bouw van 60 woningen, waardoor verdringing zoveel mogelijk wordt tegengegaan. Voorwaarde is wel dat deze woningen worden toegevoegd in het segment tot € 535, zodat toewijzingsmogelijkheden voor woningzoekenden niet beperkt worden.

Maatregelen

20. In samenwerking met corporaties en werkgevers meewerken aan de realisatie van structurele huisvesting voor arbeidsmigranten, zowel via groepshuisvesting, als reguliere huisvesting voor werknemers met een vaste baan.
21. De gemeente gaat de komende jaren 50 woningen extra bouwen om tegemoet te komen aan de woonbehoefte van de doelgroep arbeidsmigranten die zich als huishouden hier permanent willen huisvesten.
22. Onderzoek naar gewenste locaties en woonvormen voor woonwagenbewoners met als doel verplaatsing van de 7 tijdelijke woonwagenplaatsen aan de Bovist, en op termijn toevoeging van 3 plaatsen tot 2020.
23. De woningcorporaties voeren de taakstelling huisvesting statushouders en GP'ers uit. Om verdringing te voorkomen wordt rekening gehouden met de bouw van 60 extra huurwoningen (woningen die tot de kernvoorraad gaan behoren) die direct of indirect aan deze doelgroep ten goede komen.

5. Afstemming wonen-welzijn-zorg

Een groeiende groep mensen met een (intensieve) zorgvraag zal de komende jaren in een zo normaal mogelijke leefsituatie zorg krijgen. Dit wordt 'vermaatschappelijking van de zorg' genoemd. Door minder huisvesting in zorginstellingen (extramuralisering) en meer in kleinschalige woonzorgeenheden te realiseren (deconcentratie), moet beter ingespeeld worden op de wensen van zorgvragers. Deze ontwikkeling vraagt een goede afstemming tussen de onderdelen wonen, welzijn en zorg. Alleen als die drie componenten goed geregeld zijn, kan de 'vermaatschappelijking' daadwerkelijk gestalte krijgen.

5.1. Maatschappelijke trends en de opgave in Asten

Extramuralisering en vermaatschappelijking van de zorg

Op het terrein van wonen, welzijn en zorg is sprake van grote beleidsmatige veranderingen. De keuze van mensen met een zorgvraag voor woonvormen of diensten wordt niet langer bepaald door het aanbod, maar vooral door de behoefte van het individu. Er is een groeiende groep van mensen die te maken heeft met beperkingen. De vergrijzing van de bevolking is hiervan de belangrijkste oorzaak. Waar het voorheen bijna vanzelfsprekend was dat mensen met beperkingen in een instelling, verzorgingshuis of een verpleeghuis terechtkwamen, is het beleid er nu op gericht mensen met een beperking, zo lang als redelijkerwijs mogelijk is, zelf de regie te laten behouden over hun leven en welzijn. Dat betekent zoveel mogelijk zelfstandig wonen, met (indien nodig) zorg aan huis. De vraag naar dienstverlening aan huis neemt hierbij toe.

Concreet betekent dit dat grootschalige zorginstellingen (grotendeels) worden ontmanteld en gedeconcentreerd zorg gaan aanbieden. In Asten is daarentegen enkele jaren geleden een nog redelijke grootschalige zorgvoorziening De Lisse opgeleverd. De Lisse biedt plaats aan 58 verzorgingsplaatsen, 16 verpleegplaatsen, 18 meerzorgplaatsen en 8 inleunwoningen (beschermd en verzorgd wonen). In de Deken van Pelthofstraat zijn 119 aanleunwoningen (verzorgd wonen) gerealiseerd voor mensen met een zorgindicatie, maar die nog wel volledig zelfstandig wonen. Overigens telt dit complex nog steeds enkele moeilijk verhuurbare woningen vanwege een ongunstige ligging.



Bron: Zorgvoorziening De Lisse, woCom

De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

Met de invoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) per 1 januari 2007 is het stelsel van welzijn en zorg drastisch veranderd. De Wmo vervangt de voormalige Welzijnswet, de Wet Voorzieningen Gehandicapten (Wvg) en delen van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (Awbz). Vanaf 1 januari 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor de uitvoering van de Wmo. Hierin zijn beleid, voorzieningen en diensten ondergebracht die ervoor zorgen dat burgers zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven functioneren in hun eigen omgeving. Daarbij hoort ook de afstemming van wonen-welzijn-zorg. Als die afstemming goed geregeld is, kan voorkomen worden dat er onnodig of te veel beroep op zorg wordt gedaan.

De Wmo gaat ervan uit dat burgers in eerste instantie zelf verantwoordelijk zijn voor het oplossen van hun problemen en die van hun naasten (zelfredzaamheid, zorgzame samenleving). De gemeente is verantwoordelijk voor:

- verstrekken van huishoudelijke **hulp / zorg** en **voorzieningen**;
- **de regie** over een samenhangend stelsel van wonen-welzijn-zorg op lokaal niveau, waarvoor in deze Woonvisie een aanzet wordt gedaan.

Huidige situatie wonen met zorg in Asten

Asten heeft momenteel circa 650 zorgwoningen, waarvan 280 geschikte zorgwoningen in de huursector[3]. Uit onderzoek ten behoeve van de revitalisering van de Bloemenwijk bleek echter dat niet alle 'geschikte' zorgwoningen voldoen aan de Woonkeur-normen (bestaande bouw). In de Bloemenwijk gaat het dan om een complex van 60 'geschikte' zorgwoningen (huur) van woCom. Enkele woningen scoren onvoldoende op ruimte in de keuken en hoofdslaapkamer, het ontbreken van een afzonderlijk toilet en situering van parkeerplaatsen. Daarnaast zijn in enkele gevallen de bergruimten, de maatvoering van collectieve ruimten en de ruimte van de douche onvoldoende. De Woonvisie houdt rekening met vervanging van deze woningen.

Ook de corporatie Bergopwaarts@BOW zal voor een gedeelte van haar woningen in de Bloemenwijk tot herstructurering overgaan. Deze plannen hebben betrekking op 181 woningen die allemaal zijn gesitueerd in de Bloemenwijk. Binnen de termijn van de Woonvisie zullen van deze 181 circa 60 woningen worden gesloopt.

Voor deze woningen in de Bloemenwijk is recent een herstructureringsvisie opgesteld. In het plangebied ligt naast het wonen, de nadruk op zorg en welzijn. Dit krijgt invulling door de ontwikkeling van een woonservicezone, bestaande uit een Medisch Centrum, een brede maatschappelijke voorziening en ruim 100 geschikte zorgwoningen (zie paragraaf 7.2).

5.2. Ambities woonzorgarrangementen

Voortbouwend op de landelijke trend van extramuralisering en zelfredzaamheid, is het beleid van de gemeente Asten erop gericht om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Daarnaast wil de gemeente de zorgaanbieding binnen een verzorgingshuis beperken en steeds meer zorg aanbieden buiten de muren van een verzorgingshuis. Om dit te kunnen bereiken moet zorg op maat worden geboden, zoals: thuiszorg, randvoorzieningen, geplande zorg bij opstaan en eten.

[3] Het inzicht in de voorraad geschikte koopwoningen ontbreekt, terwijl zo'n 65% van de senioren een koopwoning prefereert.

Naast de woonservicezone in de Bloemenwijk (Asten-Noord), heeft de gemeente besloten om ook de volgende twee woonservicezones uit te werken:

- Asten-Centrum: er bestaat op dit moment een zwaartepunt van zorg. Ook zijn de eerste commerciële voorzieningen hier te vinden. De woonservice-ontwikkeling is hier al begonnen;
- Heusden is niet groot genoeg voor grootschalige voorzieningen, toch is het wenselijk om hier een kleine woonservice-ontwikkeling na te streven, waarbij een brede maatschappelijke voorziening het middelpunt is.
- Ommel is te klein voor een woonservice-ontwikkeling.

In de kernuitwerking (hoofdstuk 7, 8 en 9) worden wwz-doelstellingen verder uitgewerkt.

De woonservicezone in de Bloemenwijk, Asten Noord

De woonservicezone biedt een combinatie van welzijns-, zorg- en overige voorzieningen en woonmilieus zodat er een prettig leefgebied ontstaat voor alle bewoners. Een woonservicezone is geen kant en klare formule; afhankelijk van de inwoners, de omgeving en de tijd verandert de invulling en het soort voorzieningen. Wat echter zelden ontbreekt is een steunpunt waar mensen terecht kunnen voor (informatie over) verschillende zorg- en welzijnsvoorzieningen.
In de Bloemenwijk fungeert *De Beiaard* als een dergelijk steunpunt.
De Beiaard wordt beheerd door ONIS welzijnswerk en geeft onder andere huisvesting aan het Lokaal Loket 2WZ, waar informatie is te vinden over sociale en zorgalarmering, maaltijdvoorziening, woningaanpassing, vrijwillige hulpverlening, service aan huis en steun voor mantelzorgers. In de directe nabijheid zijn overige zorgvoorzieningen aanwezig, zoals Medisch Centrum Campanula.
Binnen de woonservicezone ligt tevens *'t Hart van de Bloemenwijk,* een voorziening gericht op onderwijs, wonen, welzijn en zorg. De samenwerkingspartners die invulling geven aan de functies in 't Hart zijn: Basisschool Deken van Hout, Kinderopvang Korein, Peuterspeelzaal Pinkeltje, ONIS welzijnsdiensten / jongerenwerk, MADIHP, GGD en de gemeente. Deze organisaties zijn structureel fysiek aanwezig in 't Hart, maar ook andere verenigingen of instellingen kunnen gebruik maken van de faciliteiten, bijvoorbeeld overlegruimten, die 't Hart biedt.
In het kader van het project 'Astense dienstverlening' is de inzet het dienstverleningsconcept verder te verbeteren. Dit concept zal ook betrekking hebben op het Lokaal Loket (Loket Wmo). De insteek is om het Loket Wmo decentraal, in de Bloemenwijk, te blijven huisvesten.

Van fysieke integratie naar sociale integratie

De trend om zorgvragers kleinschalig (geclusterd) te huisvesten is en zal in de gemeente de komende jaren aan de orde zijn. Het daadwerkelijk realiseren van kleinschalige woonzorgcombinaties is een stap voorwaarts. Echter, met alleen de fysieke integratie in de wijken en dorpen is het verhaal nog niet af. Vooral de sociale integratie van jonge zorgvragers met een verstandelijke en / of lichamelijke beperking vraagt om aandacht. Hier ligt een opgave voor zowel de zorgaanbieder / begeleider, de gemeente als de wijk of het dorp zelf.

Maatregelen

24. Gemeente concretiseert samen met uitvoerende partijen de plannen voor kleinschalige woonzorgcombinaties in de wijken en dorpen.
25. Gemeente en de corporaties werken vraaggericht in het faciliteren van jonge zorgvragers die kleinschalig willen gaan wonen. Initiatief ligt bij de zorgaanbieders, intermediairs of ouders.
26. Aandacht voor sociale integratie bij realisatie van kleinschalige woonzorgcombinaties in de wijken en dorpen. Bij nieuwbouwplan is een paragraaf over sociale integratie een vereiste.

6. Woningbouw: kwantiteit en kwaliteit

In de planfase is op basis van de nieuwe prognosegegevens samen met de projectgroep een inschatting van de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbouw opgave gemaakt. In dit hoofdstuk zicht op de kwantiteiten en in algemene zin de beoogde kwaliteit van wonen. De volgende hoofdstukken geven de beoogde kwaliteit van de nieuwbouw per kern in een kader weer.

6.1. Vertreksituatie woningvoorraad

Eerder is al gesteld dat de woningvoorraad in de gemeente Asten een vrij eenzijdige samenstelling kent. Onderstaande tabel geeft dit cijfermatig weer. Van de ca. 6.000 woningen behoort 23% (bijna 1.400 woningen) tot de huursector en is 77% een koopwoning (ruim 4.500 woningen). In de huursector is te zien dat het merendeel een gezinswoning betreft, aangevuld met goedkopere huurappartementen. De koopsector laat zien dat het merendeel van de woningen bestaat uit gezinswoningen met een nadruk op het dure segment. Grofweg en kort door de bocht biedt Asten keus in goedkoop en betaalbaar huren en duur kopen. Het 'gat' tussen beide woningmarktsegmenten is relatief dun gevuld. Helaas zijn de grondgebonden woningen op basis van de gebruikte WOZ-registratie niet nader onder te verdelen in nultredenwoningen (het woonprogramma op één woonlaag) en overige grondgebonden gezinswoningen. Bij dat inzicht kan iets beter gespecificeerd worden hoeveel koopwoningen in beginsel geschikt zijn om lang zelfstandig te blijven wonen, wat betreft de woning.

Tabel 6.1: Gemeente Asten. Samenstelling woningvoorraad op 1 januari 2009

	Absoluut		Procentueel	
WOZ-Waarde	appartement	grondgebonden	appartement	grondgebonden
Huursector				
< € 186.000	330	90	6%	2%
€ 186.000 – 320.000	80	860	1%	14%
> € 320.000		10		
Totaal huursector	410	960	7%	16%
Koopsector				
< € 186.000	160	70	3%	1%
€ 186.000 – 320.000	120	680	2%	11%
> € 320.000	60	3.540	1%	59%
Totaal koopsector	340	4.290	6%	71%
Totaal per segment	**750**	**5.250**	**13%**	**87%**
Totaal	6.000		100%	

Bron: Gemeente Asten, WOZ-registratie, waardepeildatum 2007

N.B. dit aantal is exclusief woonwagens en bedrijfswoningen. Asten telt per 1 januari 2009 ca. 6.440 woningen. Indeling naar WOZ categorie zal niet altijd gelijk zijn met huurcategorie.

Een van de woonopgaven uit hoofdstuk 2 geeft aan dat een grotere differentiatie in de samenstelling van de woningvoorraad op termijn erg wenselijk is. Dit om beter in de pas te lopen met de samenstelling van de huishoudens in de toekomst. In deze visie is eerder

al geconstateerd dat de doelgroepen starters en senioren veel aandacht moeten krijgen, zonder doorstromers te vergeten. Dit in afstemming met de samenstelling van de huidige woningvoorraad brengt ons bij enkele uitgangspunten:

- In de huursector moet het aantal en aandeel geschikte zorgwoningen (nultredenwoningen) stijgen. Dit kan door toevoegingen van grondgebonden en gestapelde woningen;
- Het aantal en aandeel gezinswoningen in de huursector mag dalen door onttrekking als gevolg van verkoop of sloop. Sloop biedt ruimte voor herstructurering en terugbouw van gewenste woningen. Verkoop kan bijdragen aan eigenwoningbezit van huishoudens die minder diep in de buidel kunnen tasten, waaronder met name starters op de woningmarkt;
- Meer differentiatie aanbrengen in woningtype en prijsstelling van grondgebonden koopwoningen: dus nieuwbouw aanbod in goedkope en middeldure gezinswoningen en geschikte zorgwoningen in alle prijsklassen.

De kwalitatieve beleidsuitgangspunten worden meegenomen in de verdere vertaling naar een woningbouwkader voor de kernen Asten (hoofdstuk 7) en Heusden (hoofdstuk 8).

6.2. Kwantitatief kader voor woningbouw in de gemeente Asten

Het kwantitatieve kader voor woningbouw sluit in tijdspanne aan bij de in SRE-verband te maken afspraken omtrent een taakstellen woningbouwprogramma: 2010 tot en met 2019, een periode van 10 jaar. In kwantitatieve zin maakt deze Woonvisie onderscheid in drie verschillende doelen van woningbouw, die vervolgens worden toegelicht:

a. Bouwen voor de eigen woningbehoefte;
b. Vervangende nieuwbouw;
c. Aanvullende volkshuisvestelijke ambities.

Woningen benodigd voor de eigen woningbehoefte

Het beleid van de provincie Brabant is er in beginsel op gericht om gemeenten te laten bouwen voor de eigen behoefte (zogenaamd migratie is 0).

Op basis van de recente gemeentelijke bevolkings- en huishoudenprognose van de provincie (2008) is het benodigde bouwprogramma voor **eigen behoefte** te bepalen. Op basis hiervan zijn naar verwachting in de periode 2010 t/m 2019 ruim 575 woningen noodzakelijk, bijna 60 op jaarbasis.

Daarnaast zijn er ca. 60 extra woningen nodig voor de opvang van **statushouders en generaal pardonners**, zonder verdringing op de woningmarkt te krijgen. Onderstaande tabel geeft deze aantallen weer en geeft ook aan welke toedeling naar de kernen is gehanteerd.

Kwantitatief woningbouwkader: eigen behoefte 2010 tot en met 2019	Totaal gemeente	Asten	Heusden	Ommel
Indicatie omvangwoningvoorraad 01/0/1/2009	6.440	5276	877	287
Beoogde toedeling nieuwbouw additionele behoefte	100%	75%	20%	5%
Eigen behoefte 2010 t/m 2019 cf. provinciale prognose 2008	575	430	115	30
Statushouders en Generaal Pardonners	60	45	15	
Totaal additioneel	635	475	130	30

In hoofdstuk 7 is dit kwantitatieve kader voor eigen behoefte voor de kernen Asten en Heusden nader uitgewerkt in een kwalitatief kader. De 475 woningen voor Asten en 130 voor Heusden komen daar dus terug als totaal aantal te bouwen woningen voor eigen behoefte en worden in kwalitatieve zin verfijnd.

Woningen benodigd voor vervanging

Naast additionele woningbouw is er de komende jaren ook sprake van woningbouw nodig voor vervanging. Enerzijds door een te plegen **kwaliteitsslag in de sociale huursector** (woningen slopen en nieuwbouw plegen) en anderzijds in het kader van de **extramuralisering** (zorgvragers verhuizen van onzelfstandige wooneenheden naar meer zelfstandige woningen). Daarnaast wordt voorzien in vervanging van tijdelijke woonwagens.

Kwantitatief woningbouwkader: vervangingsbehoefte 2010 tot en met 2019	Totaal gemeente Asten	Asten	Heusden	Ommel
Kwaliteitsslag sociale huursector	120	120		
Extramuralisering	20	20		
Vervanging tijdelijke woonwagen door chalets	7	7		
Totaal vervanging	147	147	0	0

Als uitgangspunt voor de kwaliteitsslag in de sociale huursector stelt de gemeente dat elke te slopen huurwoning behorende tot de kernvoorraad wordt vervangen door een nieuwe kernvoorraadwoning (dus huur in de categorieën goedkoop en middelduur) in de betreffende kern. Dit kan dus op de betreffende locatie, maar ook op een andere locatie. Eventuele verdichting van herstructureringslocaties (meer woningen terugbouwen dan er stonden) komt ten laste van het programma voor additionele behoefte. Overigens is in de voorgaande tabel een stelpost van 120 woningen opgenomen, gebaseerd op de momenteel actuele herstructureringsplannen. Hier gaat het om de Bloemenwijk. In de loop der jaren kan dit aantal zich uitbreiden, waarbij de uitgangspunten van kracht blijven. Uiteraard komt het voor dat eigenaar-bewoners de eigen woning willen slopen en hiervoor een nieuwe woning willen terugbouwen. Mits aan planologische voorwaarden wordt voldaan kan dit. Ook hier geldt dat 1:1 moet worden teruggebouwd.

Woningen bedoeld voor aanvullende volkshuisvestelijke ambities

Gemeente Asten gaat uit van de volgende ambities in aanvullende woningbouw:

- In het kader van de **'Ruimte-voor-Ruimte-regeling'** heeft de gemeente Asten vanaf 2010 nog ca. 15 woningen te realiseren. Deze woningen vervullen voor een belangrijk deel ook een rol in de regionale of zelfs bovenregionale markt. Daarnaast wil de gemeente anticiperen op mogelijk vergelijkbare regelingen in de toekomst en houdt daarom rekening met in totaliteit 30 extra woningen.
- De gemeente Asten is een van de gemeenten waar veel buitenlandse werknemers werk verrichten en daardoor ook verblijven. Er tekent zich een voorzichtige trend af dat een klein deel (nog) van de **arbeidsmigranten** zich hier permanent wil vestigen. De verwachting is dat dit aantal kan toenemen. In het nieuwbouwprogramma zijn 50 extra woningen ten behoeve van arbeidsmigranten (in directe of indirecte zin) opgenomen. Dit wil dus zeggen dat er nieuwbouw van reguliere woningen voor deze nieuwkomers kan plaatsvinden. Ander optie is indirecte nieuwbouw: er worden

woningen gebouwd voor inwoners van de gemeente die bijvoorbeeld een huurwoning vrijmaken die toegewezen kan worden aan deze nieuwkomers.

- De regeling **splitsing cultuurhistorische boerderijen** zal naar verwachting ca. 20 woningen toe voegen aan de woningvoorraad.
- Projecten voor zorgvragers die niet alleen uit Asten komen, zoals Tweedelig
- Extra chalets ten behoeve van woonwagenbewoners (vervanging + extra chalets in Heusden = 10)

Kwantitatief woningbouwkader: ambitieprogramma 2010 tot en met 2019	Totaal gemeente Asten	Asten	Heusden	Ommel
Ruimte-voor-Ruimte e.d.	30	20	5	5
Nieuwbouw voor arbeidsmigranten (direct of indirect)	50	35	10	5
Splitsing cultuurhistorische gebouwen	20	10	5	5
Projecten zoals Tweedelig	25	25		
Extra chalets	3		3	
Totaal ambities	128	90	23	15

Samengevat: de totale additionele woningbehoefte voor natuurlijke aanwas komt uit op 635 woningen tot en met 2019. De vervangingsbehoefte omvat ca. 150 woningen en de ambities liggen op ca. 130 woningen. Samen zijn dit ruim 900 woningen, waarvoor de gemeente t/m 2019 voldoende plancapaciteit voor beschikbaar moet stellen.

6.3. Kwalitatief kader: naar een duurzame woningvoorraad

De gemeente Asten kiest voor een aantal kwalitatieve uitgangpunten zowel voor de woning als de directe woonomgeving. Het betreft de normen die de gemeente stelt op het vlak van bouw- en woontechnische kwaliteiten en duurzaamheid (energetische kwaliteit, gebruik materiaal). Deze normen kunnen worden opgevat als een extra inspanning die de gemeente vraagt van zowel ontwikkelaars, corporaties als particulieren. Het zijn echter geen juridisch bindende eisen indien de normen de wettelijke bouwregelgeving overschrijden.
Voor wat duurzaamheid betreft, wil de gemeente de doelen van het landelijk Klimaatakkoord opnemen in haar eigen *Klimaatbeleid 2009-2012*, waarvoor momenteel uitgangspunten worden geformuleerd. Vooruitlopend hierop heeft de gemeente enkele ambities omschreven in een *Duurzaamheidskader*. De intenties die in dit kader op het gebied van duurzaam en energiezuinig bouwen zijn opgenomen, komen terug in deze Woonvisie.

Duurzame en energiezuinige nieuwbouw

- Nieuwe woningen voldoen aan wettelijke eisen op het gebied van energiezuinigheid. Dit wordt uitgedrukt in de energieprestatie-coëfficiënt (EPC). Hoe lager de EPC, hoe zuiniger het gebouw. Voor nieuwe woningen geldt sinds 1 januari 2006 een EPC-grenswaarde van 0,8. Het kabinet is van plan om deze eis verder aan te scherpen: in 2011 gaat de EPC naar 0,6 en in 2015 naar 0,4. De gemeente Asten stelt als norm voor nieuwbouw een scherpere **EPC van 0,1 onder de wettelijke norm**.

- In nieuwbouwwoningen en renovatieprojecten wordt met woningcorporaties, projectontwikkelaars en particulieren afspraken gemaakt over het gebruik van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw. Het Nationaal Pakket, dat onderdeel is van het themapakket Dubo, wordt vanaf 2012 vervangen door de Dubocatalogus. De Dubocatalogus gaat over zowel woningbouw, utiliteitsbouw, nieuwbouw en bestaande bouw en vormt samen met de applicatie 'GPR-gebouw' (zie onderstaand kader) een nieuw samenhangend Dubo-instrumentarium.
- De gemeente geeft bij het bouwen de voorkeur aan duurzaam geproduceerd hout (FSC-keurmerk), vernieuwbare grondstoffen en recyclebare grondstoffen. De gemeente wil terughoudend zijn met het gebruik van zink, koper en lood. Daarnaast geeft de gemeente de voorkeur aan een **compacte bouwstijl**, waarbij diepere en relatief veel tegen elkaar aangebouwde woningen worden gerealiseerd. Hierdoor wordt het transmissieoppervlak kleiner en worden de warmteverliezen lager.
- Voor nieuwe grootschaliger woningbouwprojecten binnen gemeente Asten (> 50 woningen) streeft de gemeente ernaar dat het hele project voldoet aan een minimale **Energiepresatie op Lokatie (EPL) van 7,0**. De EPL is een maat voor de CO2-emissie tengevolge van het energiegebruik in een woonwijk. Deze indicator scoort maximaal een 10. Bij een score van 10 is de wijk CO2-neutraal. De standaard EPL bedraagt thans 6,6, dan gaat het om een wijk met een gangbare gas en elektriciteitsvoorziening en een EPC van 0,8 zoals thans wettelijk gezien is toegestaan. Een EPL van 7,0 betekent dat naast besparingsmaatregelen op woningniveau er ook collectieve energievoorzieningen moeten worden getroffen met een duurzaam karakter, bijvoorbeeld een collectief koudewarmteopslagsysteem met individuele warmtepompen. Gemeente Asten wil de infrastructuur binnen gebouwen en woningen nu alvast voor te bereiden op lage temperatuurverwarming en –koeling. Daarnaast zal deze ambitie in een vertaalslag moeten krijgen in de opzet en uitwerking van bestemmingsplannen van grootschalige nieuwbouwprojecten.
- Gemeente Asten doet in 2009 mee met de **pilot GPR Gebouw 4.0**. Met dit instrument worden gebouwen naast energie (energieprestatie EPA) ook gewaardeerd op de thema's als milieu (duurzaam materiaal gebruik en water), gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Indien de pilot GPR Gebouw naar tevredenheid verloopt zal de gemeente het gebruik van het instrument in haar beleid opnemen voor nieuwbouw en renovatie van bestaande bouw en per thema minimumscores (ambities) vaststellen. Hoe hoger de score, hoe beter de prestatie van het gebouw.

Pilot GPR Gebouw 4.0: In SRE-verband onderzoeken de gemeenten of de introductie van het dubo instrument *GPR voor nieuwbouw* en *GPR voor bestaande bouw* haalbare kaart is. In 2009 worden doelstellingen geformuleerd ten aanzien van alle woningnieuwbouw en bestaande bouw, gebaseerd op GPR. De thema's die daarin zijn opgenomen zijn: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

Energiebesparende investeringen in de bestaande woningvoorraad

De verwachting is dat slechts een klein deel van de bestaande woningvoorraad voldoet aan de huidige energieprestatie-eisen. Van de woningcorporaties vraagt de gemeente hierin een gericht beleid te voeren door verbetering en onderhoud van het bestaande bezit. Bijvoorbeeld door middel van het plaatsen van HR ketels, dubbelglas, dak- en spouwisolatie, isoleren leidingen etc.

Het streven is het energieverbruik binnen de sociale huursector binnen de gemeente Asten in 2015 met 15% te reduceren ten opzichte van 2007. Vanaf 2009 zijn woningcorporaties landelijk verplicht om voor het huidige woningbezit energielabels vast te stellen en de energetische status inzichtelijk te maken. Op basis van deze gegevens kan worden bepaald, welke energiebesparende maatregelen technisch en financieel haalbaar zijn. Deze kwaliteitslag zal zorgen voor een forse energiebesparing en een flinke lastenverlichting voor de huurders. Onderstaande tabel geeft inzicht in de huidige energieprestaties en de ambities die beide corporaties aan de dag leggen om de prestaties op te schroeven.

Tabel 6.3 Huurwoningvoorraad naar EPA-label

EPA-Label	woCom	Bergopwaarts
A / B	7%	6%
C	65%	38%
D	17%	32%
E	11%	11%
F	-	9%
G	-	4%
Totaal	194	1.188
Doestellingen		- Eind 2012 hebben de woningen gemiddeld een energielabel van C of beter; - Het gemiddeld gasverbruik is met minimaal 10% gedaald in de periode 2009-2012.

Bron: woCom en Bergopwaarts, 2009

6.4. Kwaliteit van woning en woonomgeving

De vorige paragraaf heeft al sterk ingezoomd op de het aspect duurzaamheid in de nieuwbouw en bestaande voorraad. Deze paragraaf voegt nog enkele kwaliteitscriteria toe.

Woningkwaliteit (ver)nieuwbouw

- De gemeente wil levensloopbestendig en aanpasbaar bouwen met kracht bevorderen door enerzijds nieuwe bestemmingsplannen te voorzien van uitgangspunten in de sfeer van levensloopbestendig en aanpasbaar bouwen en ontwerpen, en anderzijds hierover afspraken te maken met corporaties en ontwikkelaars.
- Voor wat betreft de bestaande bouw, wil de gemeente woningaanpassing stimuleren onder eigenaar-bewoners, door na te gaan hoe het bewustwordingsproject ‘Blijvend thuis in eigen huis’ kan worden opgevolgd door stimuli, zodat daadwerkelijk wordt geïnvesteerd in een toekomstbestendige woning.
- De gemeente behoudt zich het recht voor eisen te stellen aan het aantal m² buitenruimte bij de bouw of verbouw tot appartementen.
- De gemeente kan het Woonkeurlabel als minimale eis stellen aan woningbouwplannen.
- De gemeente Asten betrekt lokale belangenorganisaties, zoals een gehandicaptenraad en VAC Asten, bij toetsing van ingediende plannen op

kwaliteitscriteria zoals bereikbaarheid, toegankelijkheid en begaanbaarheid van de woningen en het woongebouw, inclusief buitenruimtes en bergingen. Daarnaast heeft de gemeente de intentie om ook de directe omgeving in de buurt van zorggeschikte woningen zo veel mogelijk levensloopbestendig te maken.

Woonomgevingskwaliteit

De kwaliteit van de woonomgeving is afhankelijk van veel factoren. Gedacht kan worden aan de aanwezigheid van groen, speelvoorzieningen, parkeren, winkelvoorzieningen etc. Over het algemeen zijn de criteria voor deze aspecten reeds geformuleerd in gemeentelijk beleid dat op dit punt duidelijke richtlijnen biedt (bijv. beeldkwaliteitsplan, speelruimteplan). Echter als het gaat om openheid en de relatie met de omgeving zullen deze aspecten per plan stedenbouwkundig worden beoordeeld. Over met name de relatie met het landschap, de gewenste overgang tussen dorp / buitengebied en de aansluiting op de bestaande bebouwing kan tevens in de op te stellen structuurvisies een richtlijn worden opgenomen. De bovenstaande punten hebben met name te maken met de wat grotere uit- of inbreidingslocaties. Behelst de ontwikkeling echter een plan waar geen extra infrastructurele voorzieningen noodzakelijk zijn en is het gezien de omgeving niet bezwaarlijk dat de betreffende plek wordt bebouwd zal qua beoordeling van de omgevingskwaliteit de aandacht met name gericht zijn op de toetsing van de parkeeroplossing. Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat dit in beginsel op eigen terrein moet worden opgelost. Voor de centrumdorpen stelt de gemeente dat gestapelde woningbouw in de bebouwde kom in beginsel gepaard gaat met ondergronds parkeren.

Maatregelen

27. Gemeente en corporaties maken nadere afspraken over duurzaamheid in nieuwbouw en bestaande voorraad (onderdeel van prestatieafspraken).
28. Gemeente maakt een plan van aanpak op welke wijze zij participanten in de bouwkolom en ook burgers met nieuwbouwinitiatieven bewust wil maken over de inzet van energetische en duurzame toepassingen.
29. Gemeente neemt actief deel aan de SRE-pilot GPR en beziet in hoeverre deze als algemeen kwaliteitsinstrument is in te zetten in de nieuwbouw en bestaande voorraad.

6.5. Toewijzing van nieuwbouw in de koopsector

Toewijzing bouwkavels

Het Reglement voor de toewijzing van bouwkavels aan particulieren is van kracht. Daarin is bepaald dat degene die een bouwkavel wil kopen zich moet laten inschrijven bij de gemeente. Nieuwe aspirant-kopers worden onder aan de lijst bijgeschreven. Verder is bepaald dat de aspirant-koper of de partner tenminste 18 jaar oud dient te zijn en een binding moet hebben met de gemeente Asten of het betreffende kerkdorp waarin men het bouwkavel wenst aan te kopen. Deze binding kan bestaan uit ingezetenschap of oud-ingezetenschap.

Als de gemeente het voornemen heeft bouwkavels uit te geven dan wordt de ingeschreven aspirant-kopers, in volgorde van plaatsing op de inschrijflijst, een reserveringsovereenkomst aangeboden, waarin is opgenomen wanneer en onder welke voorwaarden overgegaan wordt tot de definitieve verkoop van de bouwkavel.

Verdeling nieuwbouwkoopwoningen
Voor de verdeling van nieuwbouwkoopwoningen bestaat een permanent inschrijvings- en toewijzingssysteem voor projectmatige koopwoningen. Iedere belangstellende kan zich inschrijven voor een nieuwbouwkoopwoning naar prijsklasse en woningtype. Wanneer een bouwplan beschikbaar komt stelt de gemeente vast voor welke doelgroepen (starters, doorstromers, senioren, vestigers) dat plan in het bijzonder geschikt is. De uitgangspunten uit deze Woonvisie spelen daarbij een overwegende rol.

Op basis van de ingeschatte stichtingskosten (grondkosten en bouwkosten van een woning) of de vastgestelde verkoopprijzen van de nieuwbouwkoopwoning wordt een nadere onderverdeling naar de diverse doelgroepen gemaakt. Nadat de (onder)verdeling voor de diverse doelgroepen is vastgesteld, worden deze criteria kenbaar gemaakt in het Peelbelang. Ingeschrevenen die voldoen aan de gestelde criteria kunnen in aanmerking komen voor toewijzing van een woning door de woonbon, die eveneens in het Peelbelang wordt geplaatst, in te vullen. De woningen worden vervolgens, in volgorde van plaatsing op de inschrijflijst, aan de kandidaten die de woonbon hebben ingevuld, toegewezen.
Dezelfde systematiek wordt ook gevolgd wanneer een projectontwikkelaar de nieuwbouwkoopwoningen gaat bouwen.



Bron: Wolfsplein, Bergopwaarts@BOW

6.6. Waar mogelijk: maatwerk en bevorderen participatie

In aanvulling op de voorgaande paragraaf en mede gebaseerd op de visie dat geïnteresseerden voor een nieuwbouwwoning grote invloed moeten kunnen uitoefenen, volgen hier enkele hamvragen die de gemeente zichzelf bij ontwikkeling van locaties kan stellen. Daarmee streeft de gemeente ernaar zoveel mogelijk van haar woningbouw, waar wenselijk, in (collectief) particulier opdrachtgeverschap tot ontwikkeling te brengen.

Dit garandeert voor merendeel van de gegadigden voor nieuwbouw in optimale keuzevrijheid.

1. Heeft de gemeente regie (lees: heeft ze grondpositie) om de benodigde grond voor woningbouw aan te kunnen bieden, dan wel is er kans op via bijvoorbeeld toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten?
2. Zo nee, wil een eventuele ontwikkelaar met grondpositie meewerken? Zo ja, onder welke voorwaarden. Zo nee, wil de gemeente met deze ontwikkelaar meewerken en / of via de Grondexploitatiewet medewerking 'afdwingen'?
3. Wil de gemeente bouwen in eigen beheer / CPO op die locatie mogelijk maken? Zo ja, in welke mate?
4. Is betaalbaarheid van de beoogde nieuwbouw een issue, bijvoorbeeld ten behoeve van starters?
5. Zo ja, wil de gemeente de woningen duurzaam betaalbaar houden door toepassing van constructies door bijvoorbeeld KoopGarant?
6. Moeten de woningen multifunctioneel bewoonbaar zijn en wil de gemeente de bestemmingsplannen daarop inrichten?
7. Moet binnen de beoogde locatie rekening worden gehouden met inpassing van welzijns- en / of (woon)zorgvoorzieningen.

Door op deze vragen een helder antwoord te formuleren kan de gemeente vooraf duidelijke verwachtingen scheppen en vervolgens sturing te kunnen geven aan het ontwikkelproces.

7. Kwalitatief kader voor de centrumkern Asten

7.1. Kwalitatief woningbouwkader Asten

In hoofdstuk 4 is voor de onderscheiden doelgroepen de woonopgave besproken. De kwalitatieve vraag komt voort uit de gewijzigde samenstelling van de huishoudens die zich in de loop der jaren door vergrijzing, gezinsverdunning en ontgroening heeft voorgedaan en nog zal voortzetten. Nu is het belangrijk om de woningvoorraad 'mee te laten groeien' met deze differentiatie. Dit betekent een inhaalslag ten aanzien van de 'geschiktheid' van de voorraad (meer woningen met woonprogramma op één laag), maar in de breedte ook een meer gedifferentieerd aanbod in prijs en type. Hiermee wordt ook de keuzevrijheid van de burgers vergroot.

Vertaling naar enkele doelgroepen
In de wetenschap dat plannen niet zonder meer zijn aan te passen en dat de visie uit hoofdstuk 3 pleit voor een evenwichtig woningbouwprogramma (naast starters en senioren ook ruimte voor doorstromers), is gekomen tot een zogenaamd 20-40-40 kader:

- ongeveer 20% van de nieuwbouw is bestemd voor starters;
- 40% voor doorstromers met de oriëntatie op gezinswoningen;
- en ook nog 40% voor doorstromers, met de oriëntatie op zorgwoningen.

Voor alle duidelijkheid: dit kader geldt voor het bouwprogramma in de kern Asten in totaliteit en niet individueel per locatie of plan.

De 20-40-40 verdeling als kader voor de kern Asten
Op de langere termijn zijn wijzigingen in de bevolkingssamenstelling te verwachten. Dit zal ook zijn weerslag hebben op de huishoudensontwikkeling. Op nog langere termijn zal Asten te maken krijgen met een 'beheerssituatie' waarin geen aanvullende woningbouw nodig is. Het is dan van groot belang een gedifferentieerde woningvoorraad te hebben die kan inspelen op de woonwensen van verschillende doelgroepen.
Starters spelen een belangrijke rol in de vitaliteit van centrumdorp Asten. Er komen bijna 100 (20% van 475) woningen via nieuwbouw voor deze doelgroep beschikbaar.
Het afstemmen van een groot deel van het woningbouwprogramma in de richting van **senioren** speelt in op de fricties op de woningmarkt. Deze doelgroep duiden we in de tabellen 7.1 en 8.1 nader aan als doorstromers met oriëntatie 'zorgwoningen' (voor definities, zie hoofdstuk 3 of bijlage 3). Door voldoende zorgwoningen direct te bouwen voor senioren komt de gemeente tegemoet aan de te verwachten vergrijzing en de kwaliteitsvraag van deze doelgroep. Tevens wordt de doorstroming op de woningmarkt in gang gezet, waardoor meerdere doelgroepen bediend kunnen worden in één verhuisketen. Aangezien senioren andere woningtypen met andere kwaliteiten wensen, wordt de eenzijdigheid van de voorraad ook meer doorbroken en is de voorraad beter toegerust op de 'beheerssituatie'. Senioren en potentiële zorgvragers (doorstromers met oriëntatie zorgwoningen) kunnen rekenen op 190 zelfstandige nieuwbouwwoningen (40% van 475) in de kern Asten.
Voor **doorstromers** (jonge huishoudens en gezinnen met een oriëntatie op 'gezinswoningen') is voorzien in 190 woningen (40% van 475). Binnen de woningbouw voor doorstromers is de differentiatie van groot belang, zodat ook jonge huishoudens en koopstarters voldoende ruimte wordt geboden.

Om het woningbouwkader in kwalitatieve zin nog verder aan te scherpen, wordt gebruikt gemaakt van woningtypenvoorkeur, voorkeur voor huren of kopen en de gewenste prijs-

stelling. Dit vanuit de visie dat de gemeente meer keus wil verschaffen in de huisvestingsmogelijkheden van de verschillende doelgroepen.

Huur- kooporiëntatie en keuze voor gestapeld of grondgebonden van de doelgroepen
De huur- kooporiëntatie voor de verschillende doelgroepen die binnen het woningmarkt-onderzoek is geconstateerd, is als volgt vertaald naar de nieuwbouw:

	Huren	Kopen
Starters	20%	80%
Doorstromers	20%	80%
Senioren	40%	60%

- De gemeente kiest ervoor om starters vooral te bedienen via nieuwbouw in de koopsector.
- Het woningmarktonderzoek wijst uit dat de kooporiëntatie van doorstromers hoog ligt. Hierop wil de gemeente dan ook sterk inzetten.
- De huur- kooporiëntatie onder senioren betekent een behoorlijk zware claim op de huursector, maar dan wel op woningtypes die er nu in beperkte mate zijn.

Starters en doorstromers wonen bij voorkeur in een gezinswoning. Aandachtspunt voor senioren is naast appartementen ruimere keus te bieden in grondgebonden zorgwoningen.

Bij de vertaling van de woonvoorkeuren wordt ook rekening gehouden met doorstroom-effecten. Dat wil zeggen dat niet alleen naar de vraagzijde is gekeken bij het opstellen van het kader, maar nadrukkelijk ook naar de fricties die op de woningmarkt kunnen ontstaan op het moment dat die woningmarkt, wellicht meer dan nu het geval is, in beweging komt. Zie tabel 7.1 voor de vertaling van voorgaande uitgangspunten in aantallen woningen: het woningbouwkader voor de kern Asten.

Tabel 7.1: Kern Asten. Woningbouwkader 2010 t/m 2019 naar doelgroep, prijs en type woning

		Starters	**Doorstromers**		**Totaal**
			Oriëntatie gezinswoningen	**Oriëntatie zorgwoningen**	
Beoogd nieuwbouwaandeel	**Prijsstelling**	**20%**	**40%**	**40%**	**100%**
Huuroriëntatie		**(20%) 20**	**(20%) 40**	**(40%) 75**	**(28%) 135**
Gezinswoningen	< € 535	5	20		25
	> € 535	5	20		25
Geschikt wonen grondgebonden	< € 535			20	20
	> € 535			20	20
Geschikt wonen gestapeld	< € 535	10		15	25
	> € 535			20	20
Kooporiëntatie		**(80%) 75**	**(80%) 150**	**(60%) 115**	**(72%) 340**
Gezinswoningen	< € 194.000	35	40		75
	€ 194.000-333.000	25	80		105
	> € 333.000		30		30
Geschikt wonen grondgebonden	< € 194.000			20	20
	€ 194.000-333.000			25	25
	> € 333.000			20	20
Geschikt wonen gestapeld	< € 194.000	15		10	25
	€ 194.000-333.000			25	25
	> € 333.000			15	15
Totaal nieuwbouw		**95**	**190**	**190**	**475**

Relatie met beschikbare plancapaciteit en benodigde sturing

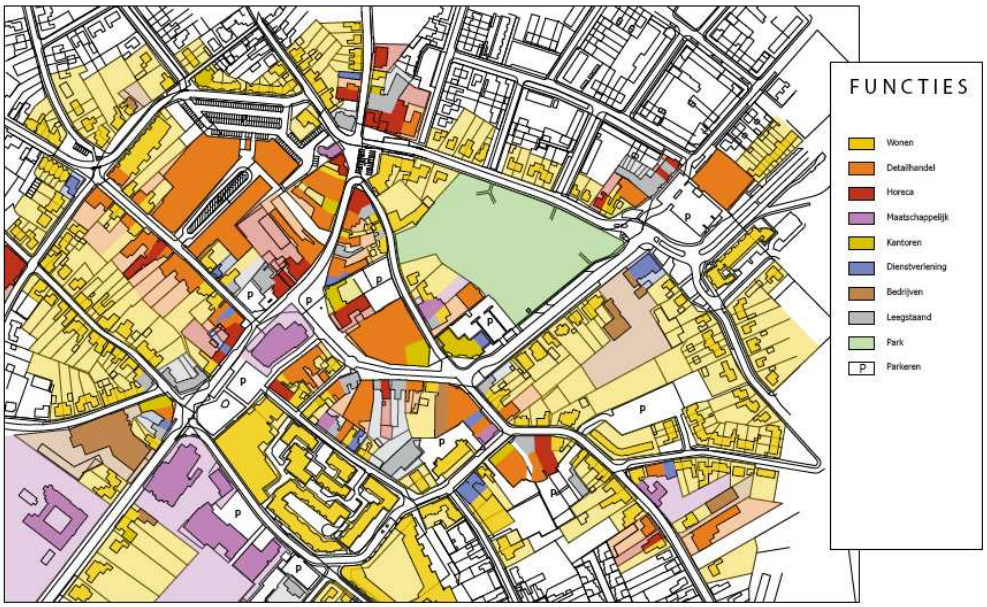
Een vergelijking tussen het bovenstaand woningbouwkader en de huidige plancapaciteit voor de kern Asten in de gemeentelijke woonmonitor, leidt tot de volgende conclusies:

- Met name in het segment dure (een)gezinskoopwoningen is meer gepland in vergelijking met het bovenstaand woningkader voor Asten. Voor de komende jaren betekent dit dus een 'rem' op de productie van dit woningtype.
- Er nog voldoende ruimte voor invulling van de volgende segmenten: starterskoopwoningen, goedkope en middeldure eengezinswoningen (huur en koop), nultredenwoningen (huur en koop) voor 'doorstromers met oriëntatie zorgwoningen'. Plannen die hierop inspelen moeten in beginsel voorrang verkrijgen op minder passende initiatieven.

7.2. Perspectief op het wonen in de wijken van Asten

Asten centrum

Het centrum van Asten heeft een kenmerkende historische opbouw bestaande uit een centraal gesitueerd marktplein met van daaruit karakteristieke lintbebouwing richting het buitengebied en omliggende dorpen. Vanuit deze radiale structuur is het dorp gegroeid en hebben diverse uitbreidingen plaatsgevonden. Door de tijd heen is de ruimtelijke centrumstructuur versnipperd geraakt door ingrepen binnen de bebouwing, de verkeersstructuur en de inrichting van de openbare ruimte. Hierdoor hebben met name de grootschalige ingrepen afbreuk gedaan aan de herkenbaarheid en kleinschaligheid van de historische structuur en zijn beeld en functie niet altijd goed op elkaar afgestemd.



Bron: Centrumvisie - plangebied: functies, Gemeente Asten

Centrumvisie: bewaren én vernieuwen

In 2007 is voor de kern Asten een centrumvisie opgesteld. Doel van de visie is om te komen tot een centrum met een duidelijke ruimtelijke structuur waarbij de verschillende facetten goed op elkaar zijn afgestemd en ruimtelijke samenhang ontstaat in het bebouwingsbeeld. Het uitgangspunt van de centrumvisie is het respecteren van de historische structuur, én tegelijkertijd voldoende mogelijkheden bieden voor vernieuwing en ontwikkeling.

Situatie Asten centrum: sterke woonfunctie, nadruk op senioren

De woonfunctie is in het centrum van Asten sterk aanwezig. Naast de woningen en appartementencomplexen aan de rand van het centrum zijn woningen boven winkels en horecagelegenheden gesitueerd. Een groot aandeel van deze woningen, geconcentreerd rondom de centrumvoorzieningen, zijn zorgwoningen, zoals de zorgwoningen in verzorgingshuis De Lisse (deels beschermd, deels verzorgd) en de zorgwoningen (verzorgd wonen) in het Deken van Pelthof.

Uitgangspunt wonen: geschikte zorgwoningen voor senioren en woningen voor starters

Gemeente Asten wil dat het centrum van Asten voor verschillende doelgroepen een aantrekkelijk woonmilieu is, wordt en blijft, waarbij bijzondere aandacht is voor ouderen en starters. Bij nieuwe woningbouwprojecten dient voldaan te worden aan de Woonkeur en aandacht te zijn voor levensloopbestendig bouwen. Ook is er sprake van een herstructureringsopgave, dan gaat het met name om de invulling van het voormalig verzorgingstehuis Bartholomeus en een deel van de woningen aan de straat Deken van Pelthof. Beiden locaties zijn in bezit van woCom, de corporatie is momenteel bezig met de planvorming rondom Bartholomeus waarvan uitvoering binnen de termijn van deze Woonvisie wordt verwacht.



Bron: Ontwikkellocatie Deken van Pelthof, woCom

Versterken historische karakter woonomgeving
Voor het versterken van het historische, dorpse karakter zijn in de centrumvisie enkele maatregelen aangedragen die betrekking hebben op de woonomgeving. Dan gaat het om voldoende parkeergelegenheid en ondergronds parkeren daar waar mogelijkheden zijn. Wat betreft de beeldkwaliteit ligt de nadruk op het behoud van het individuele karakter van de panden, die ieder op zich, recht doen aan de specifieke stedenbouwkundige en architectonische bebouwingskenmerken van de historische kern. Bebouwing dient daarom wat betreft schaal en architectuur aan te sluiten bij aangrenzende bebouwing en een dorps, kleinschalig karakter te hebben. Gemeente Asten wil, om aan de genoemde voorwaarden voor beeldkwaliteit te voldoen, bij de ontwikkeling van inbreidingslocaties vooraf beeldkwaliteitseisen formuleren. Deze eisen vormen randvoorwaarden en zullen voldoende speelruimte bieden om daarbinnen creatieve oplossingen te ontwikkelen.

Woonopgaven Asten centrum – korte termijn
Binnen de termijn van de Woonvisie liggen onder andere de volgende woonopgaven:
- De Wit, waar centrumvoorzieningen worden gecombineerd met (koop)woningen.
- Bartholomeus, mogelijk appartementen, inclusief maatschappelijke voorzieningen.
- Midas, huidige winkelcentrum wordt gerenoveerd, daarboven zullen appartementen worden gerealiseerd voor starters en senioren.
- Het Oude Vat, nieuwbouwwoningen, deels geschikte zorgwoningen.



Bron: Ontwikkellocatie Bartholomeus, woCom

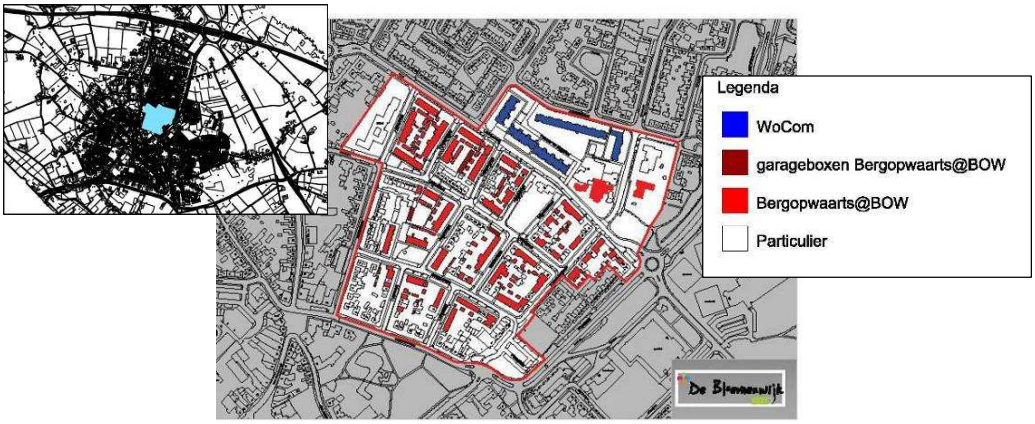
Asten noord: revitalisering Bloemenwijk

In 2007 heeft de gemeente Asten samen met de woningcorporatie Bergopwaarts@BOW en woCom een visie op de Bloemenwijk opgesteld. De in Asten noord gelegen Bloemenwijk is in de jaren ’60 opgebouwd en heeft een tamelijk eenzijdig woningbestand, voor het grootste deel bestaande uit grondgebonden rijwoningen (80%). Het plangebied bestaat uit 348 woningen waarvan circa 70% sociale huurwoningen. De Bloemenwijk vervult hiermee een belangrijke rol in het aanbod van huurwoningen in de

sociale sector. Van de 241 sociale huurwoningen zijn er 181 in eigendom van Bergopwaarts@BOW en 60 in eigendom van woCom. Een groot deel van de woningen is wat betreft indeling, toegankelijkheid, veiligheid en duurzaamheid niet meer toekomstbestendig en behoeft renovatie, te meer aangezien er relatief veel mensen van 60 jaar en ouder wonen (44%). Voor deze woningen zijn herstructureringsplannen opgesteld, zoals beschreven in hoofdstuk 5.

Inzetten op een gevarieerd woningaanbod
Uitgangspunt voor de ingrepen is om een meer divers aanbod aan woningen te creëren en om zowel ouderen als gezinnen (zowel jongere als oudere huishoudens) te huisvesten, zodat een goede mix van bewoners en levendigheid ontstaat. Het beleid is dan ook gericht op verschillende doelgroepen bewoners, variatie in woningtypen en meer diversiteit in huur/koop. De Bloemenwijk zal daarmee een toekomstbestendige en draagkrachtige wijk worden die een woonaanbod en -omgeving biedt voor bewoners in verschillende levensfasen. De beoogde woningbouwopgave komt dan ook neer op een forse herstructurering waarbij circa 60 woningen worden gesloopt en traditionele seniorenwoningen worden vervangen door geschikte zorgwoningen. Na de revitalisering zal de huur- koopverhouding in het plangebied 59%-41% bedragen, ten opzichte van de huidige verhouding 71%-29%.

De opgave op het gebied van wonen, welzijn en zorg krijgt in De Bloemenwijk aandacht door de ontwikkeling van een woonservicezone. Hierin worden ruim 100 geschikte zorgwoningen gerealiseerd. Deze woningen liggen in de nabijheid van de zorg- en welzijnsvoorzieningen in 't Hart waarin verschillende instellingen zullen worden gevestigd (zie kader in paragraaf 5.2).



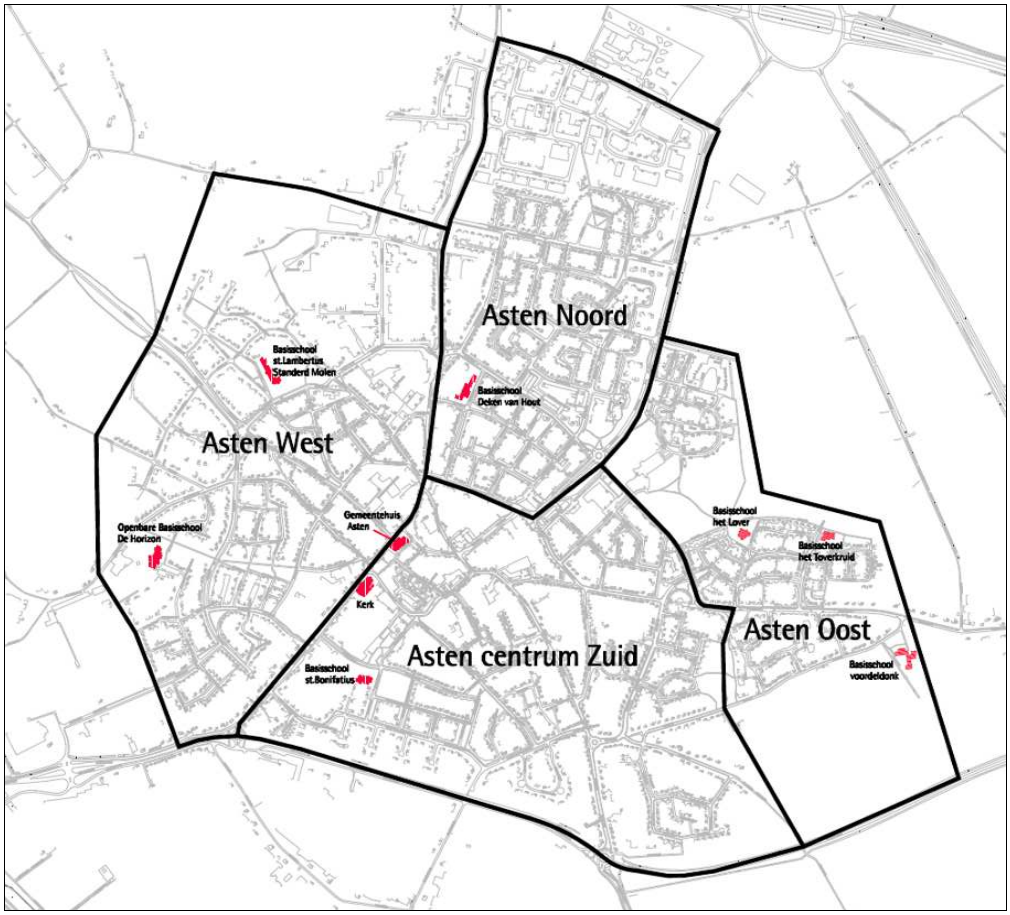
Bron: Revitalisering Bloemenwijk – plangebied: eigendomssituatie, Gemeente Asten

Naast het herstructureringsplan Bloemenwijk worden er in Asten Noord nog 16 nieuwbouwwoningen gerealiseerd aan de Mercuriusstraat-Ommelseweg. Het uitgangspunt van dit plan is het 'bouwen voor de buurt'. Er is gekozen van een mix aan eengezinswoningen en geschikte zorgwoningen, waardoor senioren kunnen doorstromen en de vrijgekomen woningen weer beschikbaar komen voor doorstromers en starters.

Overige wijken in de kern Asten

Asten noord

Aangrenzend aan de Bloemenwijk ligt de Sterrenwijk. Vooralsnog bestaat er geen aanleiding om een integrale visie op deze buurt te ontwikkelen vanuit de optiek van wonen. Overigens ligt een deel van de woCom-woningen die met de revitalisering van de Bloemenwijk worden meegenomen, formeel gezien in de Sterrenwijk.



Bron: Gemeente Asten

Asten oost

Asten oost zal met de uitbreidingslocatie Loverbosch een flinke toename kennen van het aantal woningen. In fase 1a (2009) zullen zo'n 90 eengezinswoningen worden gerealiseerd. Over een langere termijn uitgestreken komen daar naar verwachting nog zo'n 330 woningen bij, tot een totaal van 425 woningen. Het programma is gevarieerd en biedt zowel ruimte aan (goedkope) starterswoningen (141), geschikte zorgwoningen (77), grotere eengezinswoningen (85) en 123 bouwkavels.
Ook de woonwagenlocatie de Bovist ligt in deze wijk. Hiervoor willen de gemeente Asten en Bergopwaarts@BOW toe naar deconcentratie van standplaatsen in het algemeen, en een nieuwe inrichting met andere typen woonvormen (chalets).

Asten west

Vooralsnog bestaat er geen aanleiding om een integrale visie op deze buurt te ontwikkelen vanuit de optiek van wonen.

Asten zuid

Vooralsnog bestaat er geen aanleiding om een integrale visie op deze buurt te ontwikkelen vanuit de optiek van wonen.

Maatregelen

30. Gemeente en corporaties maken nadere afspraken over potentiële locaties voor verkoop, sloop en/of ingrijpende woningaanpassing. Dit om potentiële herontwikkelingslocaties voor de toekomst in overleg met elkaar veilig te stellen.

8. Uitwerking voor de kern Heusden

8.1. iDOP-kaders voor het wonen

iDOP in het teken van woonserviceontwikkeling

Het iDOP Heusden staat met name in het teken van de ontwikkeling van een woonservicezone, ofwel: een Brede Maatschappelijke Voorziening (BMV), bestaande uit een brede school en een gemeenschapshuis, gelokaliseerd op één locatie in het centrum van de kern Heusden. De uitgangspunten wat betreft de BMV zijn verder uitgewerkt in het Programma van Eisen en Wensen BMV / Woonserviceontwikkeling Heusden 2011.
Vanaf augustus 2008 zijn er verschillende werkgroepen in Heusden aan de slag gegaan met thema's als de functies van de voorziening, de activiteiten, de ruimten, de samenwerking, de gebruikerswensen, het investeringsplan, de exploitatie en het beheer.

Brede Maatschappelijke Voorziening in Heusden
In het centrum van Heusden aan de Pastoor Arnoldstraat wil de gemeente in samenwerking met verschillende betrokken partijen, waaronder woCom, een BMV realiseren. Het doel is het creëren van een trefpunt zowel voor sociale, educatieve als culturele activiteiten. De BMV zal dan ook onderdak bieden aan verschillende functies: zorg en opvang (voor 0 tot 13 jarigen) en educatie.
Onderdelen van het BMV-project zijn de realisatie van de brede school op de locatie van de huidige basisschool St. Antonius, en het 'herhuisvesten' van de huidige functies binnen het gemeenschapshuis en de ouderenvoorziening De Hoeksteen. Gezamenlijk streven de partners om in 2010 met de bouw van diverse voorzieningen te starten.

Naast de plannen voor een BMV beschikt Heusden momenteel over 20 woningen waarvan aangenomen wordt dat ze tot het type 'geschikte zorgwoning' behoren. De gemeente heeft zich ten doel gesteld dit aantal uit te breiden, deels in de directe nabijheid van de BMV. De uitwerking van het iDOP omschrijft de onderstaande uitgangspunten.

Uitgangspunten voor het wonen in Heusden volgens iDOP

- Voor de periode tot 2020 wil de gemeente circa 25 zorgwoningen geschikt wonen en circa 25 zorgwoningen verzorgd wonen toevoegen. Deze woningen zullen met name gerealiseerd worden in de nabijheid van de BMV.
- Om doorstroming te bevorderen en Heusden levendig te houden moet worden ingezet op een breed pakket aan woningen: belangrijke doelgroepen zijn starters en senioren. Voor **senioren** moet worden gedacht aan:
  - ruime woningen, bij voorkeur in 1 bouwlaag, (appartementen, bungalows);
  - gelijkvloerse woningen met een grote woonkamer, een buitenruimte en logeermogelijkheid (geschikte zorgwoningen);
  - verzorgd wonen: aanleunwoningen of 'bijwonen' (mantelzorg);
  - incidenteel boerderijsplitsing, waarbij een tijdelijke zelfstandige woonvoorziening voor de rustende boer binnen het bouwblok van de boerderij of garage wordt gerealiseerd (geschikte zorgwoning).

  Voor **starters** zijn de volgende gewenste woningtypen te onderscheiden:
  - goedkope / betaalbare koopwoningen;

- kleine bouwkavels, de uitgifte van vrije bouwkavels dient enigszins te worden beperkt aangezien dit vaak leidt tot prijsopdrijving waardoor deze woningen niet voor starters behouden kunnen blijven;
- in beperkte mate appartementen, de vraag hiernaar in Heusden is klein, mogelijkheid is het realiseren van goedkope huurappartementen in een meerlaags wooncomplex.

Woningbouwkader voor Heusden

Identiek aan de kern Asten is er voor de kern Heusden een woningbouwkader opgesteld. De gemeente heeft de wens, ondanks het feit dat Heusden geen grote kern is, enige sturing te geven aan de beoogde woningbouw. Onderstaand kader geeft de richting weer, waarbij aansluiting is gezocht bij het dorpsontwikkelingsprogramma.

Tabel 8.1: Kern Heusden. Woningbouwkader 2010 t/m 2019 naar doelgroep, prijs en type woning

		Starters	Doorstromers		Totaal
			Oriëntatie gezinswoningen	Oriëntatie zorgwoningen	
Beoogd nieuwbouwaandeel	**Prijsstelling**	**20%**	**40%**	**40%**	**100%**
Huuroriëntatie		**(20%) 5**	**(20%) 10**	**(40%) 20**	**(27%) 45**
Eengezinswoningen	< € 535	5	5		10
	> € 535		5		5
Grondgebonden Nultredenwoningen	< € 535			5	5
	> € 535			5	5
Appartementen	< € 535			5	5
	> € 535			5	5
Kooporiëntatie		**(80%) 20**	**(80%) 45**	**(60%) 30**	**(73%) 95**
Eengezinswoningen	< € 194.000	10	10		20
	€ 194.000-333.000	10	25		35
	> € 333.000		10		10
Grondgebonden nultredenwoningen	< € 194.000				
	€ 194.000-333.000			15	15
	> € 333.000			5	5
Appartementen	< € 194.000			5	5
	€ 194.000-333.000			5	5
	> € 333.000				
Totaal nieuwbouw		**25**	**55**	**50**	**130**

Relatie met beschikbare plancapaciteit en benodigde sturing

Een vergelijking tussen het bovenstaand woningbouwkader en de huidige plancapaciteit voor de kern Heusden in de gemeentelijke woonmonitor, leidt tot de volgende conclusies:

- De huidige plannen zijn, net als voor de kern Asten, vooral gericht op de doelgroep doorstromers - oriëntatie gezinswoningen. Dus ook voor Heusden geldt: een rem op de eengezinswoningen (met name het dure koopsegment).
- Nog voldoende ruimte is er voor toevoeging van appartementen in de huur en koopsector, ten behoeve van de doorstromers met de oriëntatie zorgwoningen.

Gebiedsontwikkeling Heusden

In het iDOP wordt in het wensbeeld uitgegaan van een ontwikkeling van de *locatie Hartman.* De keuze voor deze locatie hangt samen met de ontwikkeling van de Brede Maatschappelijke Voorziening aan de Pastoor Arnoldstraat. De locatie is vanwege haar ligging in het centrum van Heusden uitermate geschikt als inbreidingslocatie voor woningbouw gericht op ouderen en starters. Voor de invulling van het gebied wordt uitgegaan van een mix van woningen waarvan een gedeelte voldoet aan de criteria voor geschikte zorgwoningen en een deel betaalbaar is voor starters.
De supermarkt, horeca, het jongerencentrum en Unitas liggen allen op loopafstand.

In de Toekomstvisie van Asten en het uitwerkingsplan Zuid-oost Brabant van de provincie is reeds de mogelijkheid aangegeven voor de uitbreiding van Heusden aan de oostzijde van het dorp, de *locatie Smits.*
Daarnaast kunnen de volgende plannen, genoemd in de woningbouwmonitor 2005-2010, invulling geven aan de woonopgave in de kern Heusden met onder andere:

- Van Heugten, met 6 woningen;
- Antoniusstraat-'t Hoekske, met 20 woningen (in aanbouw);
- Voorste Heusden, aantal woningen niet bekend;
- Anthoniusstraat, aantal woningen niet bekend;
- Woonservice-ontwikkeling / Brede Maatschappelijke Voorziening, ca. 25 geschikte zorgwoningen en ca. 25 wooneenheden verzorgd wonen.



Bron: 't Hoekske in Heusden, nieuwbouwproject van woCom

Uitgangspunten voor de woonomgeving: behoud voorzieningen

Heusden is een hecht dorp met een actief verenigingsleven. Het grootste deel van de activiteiten speelt zich af in het gemeenschapshuis Unitas. Ook de Spar in Heusden heeft een belangrijke functie, niet alleen als leverancier van dagelijkse levensmiddelen, maar ook als ontmoetingspunt voor buurtbewoners. Het is daarom van belang deze voorziening te behouden, gelet op de demografische ontwikkelingen zal het draagvlak in de toekomst gaan afnemen. Een clustering van voorzieningen in de directe omgeving van de supermarkt zou kunnen zorgen voor een hogere levensvatbaarheid.



Bron: iDOP, v.l.n.r. de Spar, locatie Hartman, Unitas, dorps woonmilieu, Gemeente Asten

9. Uitwerking voor de kern Ommel

9.1. iDOP-kaders voor Ommel

Waar Asten en Heusden centrum- en leefdorpen zijn, is Ommel een kleinschalig woondorp verscholen tussen de verhoogd liggende A67 en de N279 aan de zuid- en noordkant van het dorp. De ligging van Ommel heeft zijn voor- en nadelen; enerzijds is het dorp ingeklemd tussen twee drukke wegen en een camping die lucht- en geluidsoverlast opleveren, anderzijds is de nabijheid van bossen en beekdalen zeer fraai. Door zijn kleinschaligheid heeft Ommel een zeer hechte sociale gemeenschap die samen veel onderneemt en op bepaalde punten zelfredzaam is. Zo zijn verschillende projecten in het dorp door de inwoners zelf opgepakt (o.a. zelf bouwen van het dorpshuis) en is men gewend zorgverlening onderling te regelen (mantelzorg).

Uitgangspunten voor het wonen in Ommel
Voor de kern Ommel zijn in het iDOP de volgende uitgangspunten beschreven:

- Geen grote, maar constante groei, circa 3 à 4 tot (incidenteel) 10 woningen per jaar.
- Nadruk op **starters** die nu noodgedwongen uit Ommel verhuizen vanwege weinig en duur vrijkomend aanbod en stagnatie in nieuwbouw. Behoefte aan kleine kavels en mogelijk ook huurwoningen, er is maar beperkte behoefte aan appartementen. Betaalbaarheid voor met name starters is essentieel. De constructie ‘Bouwen in Eigen Beheer’ is hiervoor een goede optie.
- Voor **senioren** moeten bestaande woningen worden aangepast en nieuwbouw moet levensloopbestendig zijn. Dit betekent bouw van geschikte zorgwoningen.



Bron: Indrukken woonomgeving Ommel, woCom

Gebiedsontwikkeling Ommel

Naar de toekomst toe zijn er meerdere bouwlocaties in Ommel denkbaar:

- Inbreiding Kluisstraat: gemeenschapshuis / café / basisschool, appartementen boven het café en de oude supermarkt;
- Inbreiding Kluisstraat, 13 en 8;
- Inbreiding De Loo 2;
- Uitbreiding richting oostzijde: Jan van Havenstraat en de Kloosterstraat Oost (lange termijn uitbreiding richting Van de Pasweg).

De meest geschikte uitbreidingsrichting is de oostzijde. Door deze situering wordt de Kloosterstraat als oud lint weer een middelpunt van Ommel. Echter, de uitbreiding in oostelijke richting is problematisch vanwege het wegverkeerslawaai.

Milieumaatregelen zorgen voor vertraging

Een groot knelpunt voor de woningbouw in Ommel, met name in uitbreidingslocaties, is de hinder van omliggende wegen. De discussies over fijnstof en geluidsoverlast beperken en vertragen woningbouw, zo heeft het Besluit Luchtkwaliteit tot een aanzienlijke vertraging in het plan Kluisstraat geleid. Voor de gemeente is het daarom van groot belang om de milieuwetgeving op de voet te blijven volgen en tijdig over de consequenties met bewoners te communiceren.

Uitgangspunt voor woningbouw op de uitbreidingslocaties is de realisering van grondgebonden woningen, waarbij de grootte afhankelijk is van de gekozen doelgroep.
Het programma voor inbreidingslocaties kan overeenkomen met het uitbreidings-programma en is mede afhankelijk van de actuele vraag. Afhankelijk van de vraag of er herstructureringsmogelijkheden komen als gevolg van het concentreren van de gemeenschappelijke voorzieningen, dient de benodigde herstructurering van woningen op deze locaties gelijktijdig plaats te vinden. Als voorbeeld kan worden gedacht aan realisatie van appartementen aan het plein boven het café of inbreiding op de locatie van de oude supermarkt.

Wonen en zorg: behoefte aan informatiepunt en vrijwilligerscentrale

Bij voorzieningen voor ouderen kan gedacht worden aan een vrijwilligerscentrale voor onder andere mantelzorg. Veel voorzieningen zijn beschikbaar in de nabijgelegen kern Asten. Wel is het gewenst om ook in Ommel een decentraal informatiepunt te vestigen. In het kader van de Wmo heeft de gemeente een belangrijke faciliterende taak bij de directe verlening en informatieverstrekking over allerlei zorgvoorzieningen. Een goede toegankelijkheid van deze voorzieningen is met name in de kleinere kernen van groot belang. Het dorpshuis in Ommel en de eventueel te realiseren multifunctionele accommodatie zijn de aangewezen locaties voor het opzetten van een informatiepunt.



Bron: iDOP, Café en Dorpshuis De Kluis in Ommel, Gemeente Asten

10. Van visie naar uitvoering

De visie geeft de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente Asten weer. Om de gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk te realiseren zijn acties noodzakelijk. Ingegaan wordt op de rollen van de verschillende partijen, het uitvoeringsproces, en de monitoring.

10.1. Raad voor de kaders, uitwerking door college

Door middel van het vaststellen van een Woonvisie geeft de raad de kaders aan. De daadwerkelijke uitwerking en realisatie is een taak van het college. Het college zal als volgt vorm en inhoud geven aan deze taak.

Door sturing

- De Woonvisie wordt gebruikt als toetsingskader voor het goedkeuren van (ontwikkel)-initiatieven en 'parkeren' van minder passende woningbouwinitiatieven.
- Jaarlijks vindt verantwoording aan de raad plaats aan de hand van het uitvoerings-programma zoals weergegeven in bijlage 1.

Door opstellen van afsprakenkader(s)

- Het komen tot prestatieafspraken met aanbiedende partijen.
- Komen tot intentie- en realisatieovereenkomsten voor de diverse woningbouw-projecten met initiatiefnemers.

10.2. Rollen van partijen

Van beleid naar uitvoering

De afgelopen jaren is de aandacht voor uitvoering van beleid centraal op de agenda komen te staan. Visies en intenties worden wel gedeeld. De uitvoering is daarmee nog geen vanzelfsprekendheid.

Tegelijkertijd ontspinde zich een maatschappelijke discussie over het maatschappelijk presteren van onder meer corporaties.

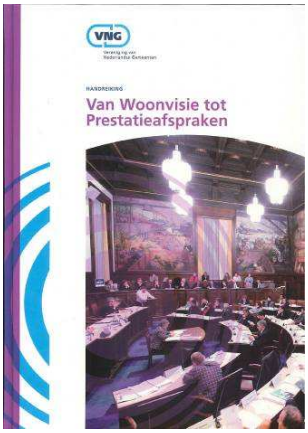
Binnen deze context met een steviger accent op uitvoeren en 'maatschappelijk presteren' moet de Woonvisie uitgewerkt worden.

De laatste jaren zijn enkele stappen gezet die bijdragen aan een heldere verdeling van rollen en verantwoordelijkheden op lokaal niveau. Minister Dekker heeft in december 2005 in een brief aangegeven te voelen voor een zakelijker werkwijze om van beleid naar uitvoering te komen.

Wat betekent regie voeren?

- **Stimuleren**: rol van de gemeente is initiëren van nieuwe ontwikkelingen en voldoende keuzemogelijkheden (variëteit). De gemeente stimuleert verantwoordelijke partijen dat zij vanuit hun verantwoordelijkheden bijdragen aan de uitvoering.
- **Situeren**: de gemeente heeft kennis en overzicht van het netwerk van partijen en bestaande initiatieven. Hierdoor is zij in staat een integrale afweging te maken.
- **Steun creëren**: de gemeente zorgt voor (blijvend) draagvlak voor het beleid bij betrokken organisaties.
- **Structureren**: de gemeente onderhoudt netwerken en maakt afspraken over uitvoering van beleid.
- **Sturen**: de gemeente gebruikt haar beschikbare instrumenten (waaronder vergunningen en subsidies) om ontwikkelingen te sturen.

In de handreiking van de VNG 'Van Woonvisie naar prestatieafspraken', is vooral aandacht gevraagd voor het proces van samenwerking. Gemeente en corporatie moeten elkaar vinden als natuurlijke bondgenoot voor het wonen.
Vanuit deze wederzijdse verbondenheid tussen gemeente en corporaties zijn in het verleden prestatieafspraken gesloten. Deze gedeelde Woonvisie biedt opnieuw een basis om de prestatieafspraken met elkaar te actualiseren en waar nodig aan te scherpen. Voor ontwikkelingen in zowel huur- als koopsector (met name goedkoop en middelduur) zijn woCom en Bergopwaarts belangrijke partners, zonder de samenwerking met andere ontwikkelaars uit te sluiten.



Uitwerking beleid door gemeente en beide woningcorporaties
De gemeente Asten vult haar rol op de woningmarkt op de volgende manier in:

- Het beleid wordt vastgelegd in deze Woonvisie. Richting haar partners houdt de gemeente deze visie als lijn continu vast.
- De gemeente vraagt beide corporaties om in 2009 aan te geven op welke manier zij een bijdrage willen leveren aan de totale (samenhangende) inhoud van de Woonvisie. Deze bijdrage zal tevens input zijn voor te actualiseren prestatieafspraken.
- De corporaties mogen op hun beurt ook inspanningen van de gemeente verwachten, bijvoorbeeld in de voortgang van het bestuurlijke proces, tijdig vaststellen van juridische kaders, eenheid van integraal beleid en de hiervoor benodigde personele inzet.

Prestatieafspraken met welzijn- en zorgaanbieders
De gemeente gaat na of ze naast afspraken met de corporaties ook afspraken kan maken met welzijns- en zorginstellingen voor zover nog niet beschikbaar. Het gaat met name om de totstandkoming van woonservicegebieden, woonzorgarrangementen en de samenwerking tussen partijen. Via meerpartijen-afspraken wil de gemeente het proces van wonen-welzijn-zorg stroomlijnen. Dit sluit aan bij de gemeentelijke verantwoordelijkheden rond de Wmo.

Samenwerking uitbouwen met burgers, corporaties, welzijns- en zorginstellingen en ontwikkelaars
De gemeente stelt zich actief op in lokale netwerken, richting burgers (vertegenwoordigers), corporaties, welzijns- en zorgaanbieders, makelaars en projectontwikkelaars. Zo verneemt zij tijdig welke ontwikkelingen spelen, en hoe zij haar visie kan verwezenlijken. Voor de samenwerking met partijen ligt er over het algemeen een goede basis. De gemeente bestendigt deze samenwerking door:

- Periodiek overleg tussen bewoners(vertegenwoordigers), aanbieders en gemeente over de voortgang van het beleid. Wellicht kan het in het kader van deze Woonvisie georganiseerde Woonforum daarin een rol spelen. Hieraan hebben immers vele verschillende organisaties deelgenomen.
- Daarnaast concrete uitvoeringsafspraken met partijen. Met ontwikkelaars zullen dit doorgaans realisatieafspraken zijn per project. In de toekomst zal de gemeente, in-

dien zij geen grondpositie heeft, het WRO-instrumentarium van de Grondexploitatie-wet inzetten.

10.3. Grondbeleid

Sturen op grondbeleid en woningbouwkader

De gemeente wil zorgvuldig omgaan met de ruimte. Met een actief grondbeleid en door op hoofdlijnen te sturen in de woningbouwprogrammering treedt zij op in het algemeen belang van de doelgroepen in de gemeente. Van veel marktpartijen kan en mag niet verwacht worden dat zij het totaalplaatje van het algemeen belang in ogenschouw nemen. Daarom kiest Asten voor een woningbouwkader dat vanuit de beperkte ruimte zo optimaal mogelijk uitpakt voor alle doelgroepen.

Voorwaarden voor initiatieven moeten daarom altijd in overeenstemming zijn met **zowel** planologische voorwaarden (bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan, e.d.) **als ook** passen binnen het woningbouwkader in deze Woonvisie.

Instrumentarium voor kwaliteitsturing

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om met behulp van het nieuwe instrumentarium (bijv. grondexploitatiewet) beter sturing te geven aan uitvoering van het gewenste woningbouwprogramma (zie kader).

De **Grondexploitatiewet** (onderdeel van nieuwe Wro) biedt gemeenten in de toekomst de mogelijkheid om bij bouwplannen, via een exploitatieplan, de gemeenschappelijke kosten te verhalen en locatie-eisen te stellen. Locatie-eisen kunnen onder meer betrekking hebben op:

- Woningtypes (inclusief kavelgroottes, oppervlakte woningen, aantal kamers).
- Woningcategorieën en prijzen (vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw, huurprijs, koopprijs).

Bij bestemmingsplannen die zich na inwerkingtreding van de grondexploitatiewet nog in een pril stadium van de planontwikkeling bevinden, is de gemeente verplicht om een exploitatieplan op te stellen voor (toekomstige) bouwplannen, waarbij een ingrijpende functiewijziging plaatsvindt (zoals woningbouw op een agrarische of bedrijfsbestemming). Dit geldt voor mogelijke uitbreidingslocaties en grotere inbreidingslocaties die binnen het bestemmingsplangebied vallen. Bij reeds vastgestelde bestemmingsplannen kunnen locatie-eisen, via een exploitatieplan, een rol spelen in de vorm van een 'projectbesluit'.

De Woonvisie conformeert zich aan de gemeentelijke notities ‘grondverwervingsbeleid’ en ‘grondprijsbeleid’, beide uit 2006. Gemeente Asten zal haar huidige grondbeleid op korte termijn herzien. In de nieuwe Grondnota 2009 zullen aspecten zoals grondverwervingsbeleid, grondexploitatie, kostenverhaal, voorkeursrecht, onteigening, grondprijsbeleid, bevordering particulier opdracht-geverschap (vrije kavels) worden opgenomen.

10.4. Communicatie en promotie

Het woonklimaat in de kernen van de gemeente Asten is goed tot zeer goed te noemen. Toch heeft de gemeente een stevige woningbouw- en verbeterambitie voor de komende jaren om ook op lange termijn een gemeente te zijn waar het goed wonen is. De gemeente streeft er naar in gezamenlijkheid met haar partners het prettige woonklimaat

en hetgeen daaraan wordt toegevoegd goed voor het voetlicht te brengen. Daarin wordt een leidende rol toegedicht aan de (ontwikkelende) marktpartijen en waar nodig faciliteert de gemeente. Met veel plannen zijn de inwoners immers (nog) onbekend. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een 'woonkrant', gebruik van de website met daarin uitgebreid aandacht aan de locaties die in beweging zijn, maar ook aan bijvoorbeeld een (regionale) 'woonmarkt'.

10.5. Regionale context

Deze gemeentelijke koers wordt mede bepaald door de provincie, namelijk door de ontwikkelingen die de provinciale prognose voorspelt (groei bevolking en huishoudens). De gemeente Asten heeft in deze Woonvisie de provinciale prognose als uitgangspunt genomen voor de basisbehoefte aan woningen in de periode 2010 t/m 2019.
Subregionaal (Asten, Deurne, Someren, Gemert-Bakel en Laarbeek) zal de woningbouw vervolgens worden afgestemd aan de hand van een subregionale woningbouwprogrammering, een proces dat het SRE faciliteert. Deze Woonvisie vormt daarbij een belangrijk vertrekpunt voor de opstelling van de gemeente in de subregio en SRE-regio.
Realiteitszin, ingegeven vanuit de provincie en uitgedragen door de gemeente, geven de ambities in deze Woonvisie op het vlak van wonen in beginsel een sterk lokaal karakter. De gemeente gaat vooralsnog niet uit van een stevige woningbouwambitie die sterk afhankelijk is van instroom van elders en/of lokale werkgelegenheidsontwikkeling. Mochten er zich kansen voordoen of de economische ontwikkelingen geven daar aanleiding toe, dan weet Asten zich voorlopig verzekerd van een royale plancapaciteit. Daarin bestaat in beginsel ruimte om voor verschillende doelgroepen wervende woonmilieus te creëren.

10.6. Monitoring en evaluatie

Er is continue aandacht nodig voor de actualiteit en ontwikkelingen rond de Woonvisie, immers de wereld verandert en dat heeft effecten op het gewenste beleid. Via een afgewogen monitoringssysteem werkt de gemeente dit samen met haar partners uit. Dit legt zij ook vast in de prestatieafspraken met de corporaties.

Monitoring en evaluatie
De acties en afspraken die volgen uit deze Woonvisie zullen op hun actualiteit en effectiviteit gevolgd moeten worden. De gemeente Asten wil de dynamiek op de woningmarkt structureel volgen door monitoring. Het doel hiervan:

- Veranderingen op de woningmarkt signaleren of voorspellen.
- Tegenvallende of ongewenste ontwikkelingen signaleren en zo mogelijk voorkomen.
- Wenselijke ontwikkelingen prognosticeren, initiëren en bevorderen.

Cijfermatige monitor: eenvoudig en beknopt
De gemeente stelt jaarlijks een overzicht van een beperkt aantal kengetallen op. Hierdoor ontstaat inzicht in de veranderende marktomstandigheden. In de beschrijving bij de monitor geeft de gemeente de belangrijkste conclusies met betrekking tot het woonbeleid

weer en zal indien daartoe aanleiding is haar kaders aanpassen. Belangrijke indicatoren bij de hier geformuleerde beleidsdoelen zijn:

- Woningbouwprogramma naar ontwikkelingsfase.
- Nieuwgebouwde woningen per jaar, inclusief samenstelling en verdeling over de wijken en kerkdorpen.
- Aantal toegekende startersleningen.
- Aantal woningen sloop / nieuwbouw per kern.
- Ontwikkeling totale woningvoorraad per kern.
- Mutaties in de huursector per kern.
- Aantal verkochte huurwoningen (inclusief aantal aangeboden woningen / verkoop onder Koopgarant).
- Ontwikkeling in de wachttijd voor een huurwoning, per kern, per doelgroep.
- Groei en samenstelling bevolking van de gemeente Asten (inclusief de vergelijking hoe deze zich verhoudt met de eerder uitgevoerde prognose).
- Saldo vestiging in de gemeente Asten.

Kwalitatieve monitor in overleg

Naast het verzamelen van cijfers wil de gemeente ook met haar partners in overleg over veranderende omstandigheden. De gemeente wil de jaarlijkse evaluatie en actualisatie van de prestatieafspraken aangrijpen om van gedachten te wisselen met de corporaties. Daarnaast wil de gemeente bestaand overleg met andere partners, zoals de zorg-instellingen, huurderbelangenorganisaties en makelaars. Zo krijgt de gemeente steeds een actueel beeld van de markt en houden de partners van de gemeente zicht op het gemeentelijk beleid. Dit is dus ook goed voor het draagvlak van het gemeentelijk beleid.
De resultaten van de monitor worden teruggemeld aan de raadscommissie. De monitor kan aanleiding zijn om het beleid tussentijds bij te sturen.

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. Voorafgaand aan deze actualisatie zal onder andere via een woonconferentie de uitvoering van het woonbeleid worden geëvalueerd en de actualiteit hiervan worden beoordeeld.

Acties

31. De gemeente Asten gaat haar prestatieafspraken met Bergopwaarts en woCom actualiseren/opstellen.
32. De gemeente streeft naar het realiseren van meerpartijen afspraken om de integraliteit van wonen-welzijn-zorg te waarborgen voor projecten waarin wonen-welzijn-zorg elkaar ontmoeten.
33. De gemeente gaat vanaf 2009 actief invulling geven aan communicatie rondom haar woningbouw- en verbeteractiviteiten. Daarin wordt een leidende rol verwacht van de ontwikkelende marktpartijen en een faciliterende rol van de gemeente.
34. De gemeente gaat samen met haar partners de woningmarkt tweejaarlijks monitoren om haar woonbeleid blijvend te toetsen aan de actualiteit en om de vier jaar uitgebreider onderzoeken. De gemeente zoekt naar afstemming tussen de verschillende onderzoeken onder de burgers van de gemeente. Denk aan afstemming of vervlechting van onderzoek naar leefbaarheid, veiligheid en wonen.
35. Iedere vier jaar zal het woonbeleid met de betrokken partners integraal worden geëvalueerd en geactualiseerd.
36. De gemeente Asten gaat deze Woonvisie aanbieden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Brabant en de buurgemeenten ten behoeve van regionale afstemming.

Bijlage 1. Uitvoeringsplan 20010 t/m2019

In het uitvoeringsplan staan opgaven (maatregelen en acties) die voortkomen uit de visie. Voor een deel valt dit al binnen de werkzaamheden van afdelingen, maar voor een deel gaat het om nieuwe activiteiten.

In het uitvoeringsplan is ook de prioriteit aangegeven. Verder is in het schema weergegeven welke partijen bij de verschillende producten, diensten en acties een rol spelen.

G = Gemeente Asten

C = Corporaties

B = woonconsumenten(organisaties)

W = welzijnsaanbieders

Z = zorginstellingen

M = marktpartijen, projectontwikkelaars

Concrete uitwerking in uitvoeringsplan

De uitvoering van het beleid moet geborgd zijn. De gemeente wil via concrete doelgroep- en gebiedsgerichte acties en maatregelen zorgen voor deze borging bij gemeentebestuur, politiek en ambtelijke organisatie. Zo'n programma geeft aan welke woningen en flankerende maatregelen wanneer en waar worden gerealiseerd en wie daarbij de relevante partijen zijn. Belangrijke pijlers hierbij zijn:

- Het effectief inrichten van de gemeentelijke organisatie afgestemd op de noodzakelijke uitvoering van het programma en / of projecten.
- Monitoring van de activiteiten van betrokken actoren om zodoende zicht te houden op gemaakte afspraken en de wijze waarop die worden nagekomen.

Opgave	Maatregel	Jaar start	Jaar gereed	Door-lopend	Betrokken partijen	Verantwoording over 2009	Openstaande actie(s)
0.	Gemeente en partners gaan na vaststelling van de visie samen aan de slag om dit uitvoeringsprogramma af te stemmen en verder in te vullen. Gemeente en corporaties actualiseren hun prestatieafspraken vervolgens. Overigens kunnen ook afspraken gemaakt worden tussen gemeenten en overige uitvoerende partners.				G, C, W, Z, M, B		
	Starters						
1.	Een op doorstroming gericht bouwprogramma realiseren om dynamiek binnen de woningmarkt te stimuleren.				G, C, M		
2.	Rechtstreeks nieuwbouw realiseren van woningen voor starters die in beginsel duurzaam beschikbaar zijn en blijven voor starters. Daarbij inzetten op (C)PO, evt. aangevuld met Koopgarantregeling of eisen aan de maatvoering.				G, C, B		
3.	Onder voorwaarde dat de kernvoorraad op peil blijft, is verkoop van huurwoningen mogelijk. Gemeente maakt afspraak met corporaties over de te verkopen woningen en al dan niet toepassen van Koopgarantregeling.				G, C		
4.	Vasthouden aan huidige toewijzings-methodieken. In de huursector betekent dit deelname via het aanbodmodel. Rangordening voor toewijzing gebeurt bij Bergopwaarts via loting en bij woCom via inschrijfduur.				C		
	Doorstromers oriëntatie gezinswoningen						
5.	Een op doorstroming gericht bouwprogramma realiseren om dynamiek binnen de woningmarkt te stimuleren.				G, C, M		
6.	Gedifferentieerde nieuwbouw naar prijs en kwaliteit.				G, C, M		
7.	Meer mogelijkheden creëren voor nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap en CPO.				G, C, B		
	Doorstromers oriëntatie zorgwoningen						
8.	Een op doorstroming gericht bouwprogramma realiseren om dynamiek binnen de woningmarkt te stimuleren.				G, C, M		
9.	Nieuwbouw van geschikte zorgwoningen in de huur- en koopsector waarbij wordt gestreefd naar Woonkeurnorm, met als eventuele opvolger het GPR-instrumentarium.				G, C, M		
10.	Gemeente inventariseert het aantal geschikte zorgwoningen binnen koopsector.				G		
11.	Bewustmaken en stimuleren opplussen en aanpassen eigen koopwoning, continueren opplusregeling door Bergopwaarts en woCom voor huurders.				G, C, Z, W, B		
12.	Gemeente onderzoekt mogelijkheden voor een financiële stimuleringsregeling voor het aanpassen van huur- en koopwoningen.				G		
13.	Corporaties onderzoeken mengvormen van huren en kopen die het voor grotere groepen senioren				C		

Opgave	Maatregel	Jaar start	Jaar gereed	Door-lopend	Betrokken partijen	Verantwoording over 2009	Openstaande actie(s)
	makkelijker maken te verhuizen naar een passende woning en meer keuze bieden.						
14.	Inzetten van (C)PO voor en door ouderen.				G, C, B		
15.	Vrijstelling regelen via bestemmingsplan voor tijdelijke mantelzorgrelaties en bijbehorende woningaanpassing.				G		
	Doelgroep van beleid (aandachtsgroep)						
16.	Kernvoorraad in stand houden, zijnde 1.400 woningen. Evt. afname tot 1.300 in 2015.				C		
17.	Kwaliteitsslag in samenstelling kernvoorraad: met name aansluiting bij woonwensen ouderen (met laag inkomen): geschikte woningen, voornamelijk nieuwbouw.				G, C		
18.	Voor de bepaling van kernvoorraad overgaan van huurprijsbenadering naar woonlastenbenadering, waarin de energetische kwaliteit van woningen een rol krijgt. In dat kader beogen gemeente en corporaties een Prestatieovereenkomst Energie te sluiten, met daarin afspraken over investeringen in de bestaande huurvoorraad alsook duurzame nieuwbouw.				G, C		
19.	De corporaties en gemeente maken afspraken over verkoop van huurwoningen (al dan niet onder regelingen) en wijzen complexen aan waar een terugkoopplicht aan de orde is. Dit om herstructurering op langere termijn beter te kunnen regisseren.				G, C		
	Overige doelgroepen						
20.	I.s.m. corporaties en werkgevers meewerken aan realisatie structurele huisvesting voor arbeids-migranten, zowel via groepshuisvesting, als reguliere huisvesting.				G, C, M		
21.	De komende jaren 50 woningen extra bouwen om tegemoet te komen aan de woonbehoefte van de doelgroep arbeidsmigranten die zich als huishouden hier permanent willen huisvesten.				G, C		
22.	Onderzoek naar gewenste locaties en woonvormen voor woonwagenbewoners, doel: verplaatsing 7 tijdelijke woonwagenplaatsen en op termijn toevoeging van 3 plaatsen tot 2020.				G, C		
23.	De woningcorporaties voeren de taakstelling huisvesting statushouders en GP'ers uit. Om verdringing te voorkomen wordt rekening gehouden met de bouw van 60 extra huurwoningen (woningen die tot de kernvoorraad gaan behoren) die direct of indirect aan deze doelgroep ten goede komen.				C		
	Wonen, welzijn, zorg						
24.	Gemeente concretiseert samen met uitvoerende partijen plannen voor kleinschalige woonzorg-combinaties in wijken en dorpen.				G, C, Z, W		
25.	Gemeente en corporaties werken vraaggericht in het faciliteren van jonge zorgvragers die				G, C, Z, W, B		

Opgave	Maatregel	Jaar start	Jaar gereed	Door-lopend	Betrokken partijen	Verantwoording over 2009	Openstaande actie(s)
	kleinschalig willen gaan wonen. Initiatief ligt bij de zorgaanbieders, intermediairs of ouders.						
26.	Aandacht voor sociale integratie bij realisatie van kleinschalige woonzorgcombinaties in de wijken en dorpen. Bij nieuwbouwplan is een paragraaf over sociale integratie een vereiste.				G, C, Z		
	Kwaliteit in de woningvoorraad						
27.	Gemeente en corporaties maken afspraken over duurzaamheid in de nieuw- en bestaande bouw.				G, C		
28.	Gemeente maakt een plan van aanpak op welke wijze zij participanten in de bouwkolom en ook burgers met nieuwbouwinitiatieven bewust wil maken over de inzet van energetische en duurzame toepassingen.				G		
29.	Gemeente neemt actief deel aan de SRE-pilot GPR en beziet in hoeverre deze als algemeen kwaliteitsinstrument is in te zetten in de nieuwbouw en bestaande voorraad.				G		
30.	Gemeente en corporaties maken afspraken over potentiële locaties voor verkoop, sloop en/of ingrijpende woningaanpassing. Dit om potentiële herontwikkelingslocaties voor de toekomst in overleg met elkaar veilig te stellen.				G, C		
	Van visie naar uitvoering						
31.	De gemeente gaat haar prestatieafspraken met Bergopwaarts en woCom actualiseren / opstellen.				G, C		
32.	De gemeente streeft naar het realiseren van meerpartijen afspraken om de integraliteit van wonen-welzijn-zorg te waarborgen voor projecten waarin wonen-welzijn-zorg elkaar ontmoeten.				G, C, Z, W, M, B		
33.	De gemeente gaat vanaf 2009 actief invulling geven aan communicatie rondom haar woningbouw- en verbeteractiviteiten. Daarin wordt een leidende rol verwacht van de ontwikkelende marktpartijen en een faciliterende rol van de gemeente.				G, C, M		
34.	De gemeente gaat samen met haar partners de woningmarkt tweejaarlijks monitoren om haar woonbeleid blijvend te toetsen aan de actualiteit en om de vier jaar uitgebreider onderzoeken. De gemeente zoekt naar afstemming tussen de verschillende onderzoeken onder de burgers van de gemeente. Denk aan afstemming of vervlechting van onderzoek naar leefbaarheid, veiligheid en wonen.				G		
35.	Iedere vier jaar zal het woonbeleid met de betrokken partners integraal worden geëvalueerd en geactualiseerd.				G, C		
36.	De gemeente gaat de Woonvisie aanbieden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Brabant en de buurgemeenten t.b.v. regionale afstemming.				G		

Bijlage 2. Ontwikkelingen in bevolking en woningvoorraad

Dit hoofdstuk geeft een beeld van het verloop van de bevolking- en huishoudens-ontwikkeling. We blikken kort terug en kijken voor de komende jaren vooruit. Daarmee krijgen we zicht op de autonome huishoudens- en de woningvoorraadontwikkeling de afgelopen jaren en voor de komende jaren.

Terugblik

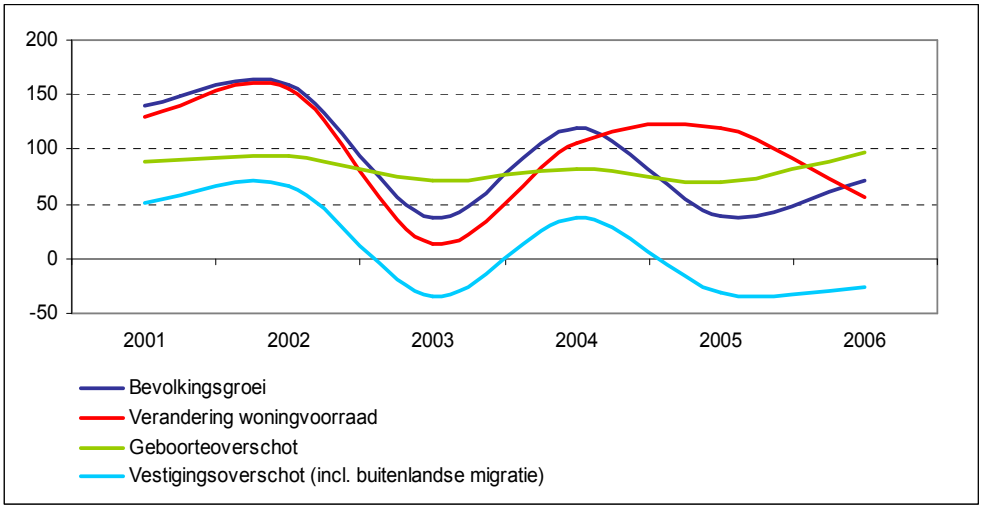
Eerst kijken we terug. Welke ontwikkelingen en trends hebben zich de laatste jaren in de gemeente Asten voorgedaan?

Laatste jaren: bevolkingsgroei neemt af

In totaal wonen er circa 16.500 inwoners in de gemeente Asten. De gemeente bestaat uit drie kernen Asten, Ommel en Heusden. De kerkdorpen Ommel en Heusden zijn aanmerkelijk kleiner en beslaan resp. 6% en 15% van het totale inwonersaantal.

Zoals in figuur 2.1 is te zien schommelt de bevolkingsgroei de laatste jaren, dit wordt voornamelijk veroorzaakt door variatie in het migratiesaldo aangezien de natuurlijke aanwas over de jaren 2001-2006 positief blijft. De schommelingen in vestiging en vertrek lijken een duidelijke samenhang te vertonen met de veranderingen binnen de woningvoorraad. De woningbouwproductie laat een wisselvallig verloop zien en is blijkbaar onvoldoende geweest om de mensen vast te houden of om meer mensen aan te trekken.

Figuur 2.1: Gemeente Asten. Demografische ontwikkeling en ontwikkeling woningvoorraad 2001-2006



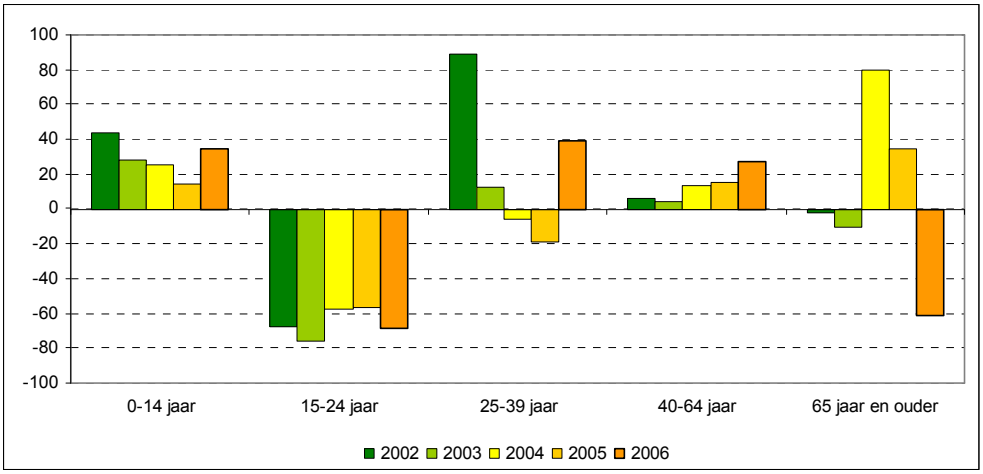
Bron: CBS, bewerking Companen 2008.

Migratiestromen: vooral jongeren trekken weg….

De volgende figuur geeft een trendbeeld van de migratiestromen naar leeftijd die van en naar de gemeente Asten verhuizen. Wanneer we de vestigers en vertrekkers van de jaren 2001-2006 uit alle leeftijdsklassen bij elkaar optellen, dan komen we uit op een positief migratiesaldo van +59. Opvallend zijn de zowel positieve als negatieve uitschieters in verschillende leeftijdsklassen. Een verklaring voor deze toe – en afnamen kan het gereedkomen van nieuwbouw zijn. Zo zijn de uitschieters voor de leeftijdsgroep 65 jaar en ouder in 2004 en 2006 te verklaren door de verbouw van het verzorgingstehuis Woonzorgcentrum Sonnehove in Someren, waarvoor zo'n 60 mensen tijdelijk zijn verhuisd naar verzorgingstehuis Bartholomeus in Asten.

Negatieve saldi komen vooral voor bij jongeren van 15 tot 25 jaar en, in sommige jaren, ook bij de 65-plussers. Voor jongeren is dit overigens lang niet altijd te wijten aan het ontbreken van passende huisvestingsmogelijkheden. Ook studie, werk en relatievorming zijn hier redenen voor.

Figuur 2.2: Gemeente Asten. Migratie naar leeftijd 2002-2006



Bron: Cijfers gemeente Asten, CBS, bewerking Companen 2008.

Gerealiseerde verhuizingen

Bijna eenderde van de huishoudens in Asten is in de afgelopen vijf jaar minimaal één keer verhuisd. Ruim een vijfde hiervan is starter. Driekwart van de huishoudens die van de ene zelfstandige woning naar de andere verhuisde, bleef in Asten wonen. Ruim eenderde van de huishoudens maakt de overstap van een huur naar een koopwoning, omgekeerd gaat eentiende van de huidige kopers naar een huurwoning (tabel 2.1).

Tabel 2.1: Gemeente Asten. Gerealiseerde verhuizingen naar koop en huur

		Na verhuizing	
		Koopwoning	Huurwoning
Vorige situatie	Onzelfstandig	79%	21%
	Huurwoning	35%	65%
	Koopwoning	89%	11%
	Totaal	70%	30%

Bron: SRE Woningmarktonderzoek 2007.

Migratie naar richting: nauwe relatie met buurgemeenten, trek naar de stad

Als we kijken naar de richting van vestiging en vertrek in tabel 2.2 en figuur 2.3, dan vallen twee zaken op:

- Asten heeft een sterke positie binnen de subregio: meer vestigers dan vertrekkers.
- Met name tussen Asten, Someren en Deurne vindt er veel uitwisseling plaats.
- Een relatief sterk negatief saldo met de grotere steden in Brabant: dat zijn hoogstwaarschijnlijk de jongeren die vanwege studie of werk naar de stad trekken.

Tabel 2.2: Gemeente Asten. Vertrek en vestiging naar richting 2001-2007

	Vestiging vanuit	Vertrek naar	Saldo
Someren	602	413	189
Deurne	485	464	21
Helmond	340	333	7
Eindhoven	228	330	-102
Geldrop-Mierlo	97	70	27
Gemert-Bakel	62	69	-7
Breda	36	70	-34
s-Hertogenbosch	24	36	-12
Tilburg	81	151	-70
Overig Noord-Brabant	636	544	92
Horst aan de Maas	17	22	-5
Maastricht	34	51	-17
Meijel	26	48	-22
Nederweert	33	27	6
Sevenum	3	10	-7
Venlo	32	25	7
Venray	16	18	-2
Weert	18	35	-17
Overig Limburg	142	149	-7
Overige provincies	519	567	-48
Totaal Nederland	3431	3432	-1
Buitenland*	276	271	5

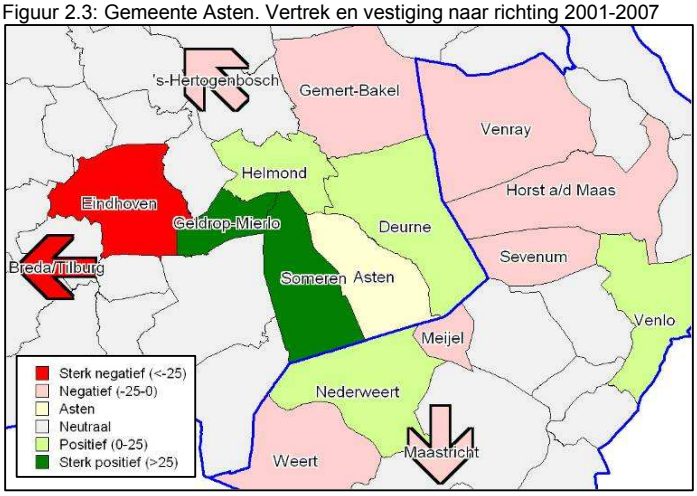
Prov. Brabant

Prov. Limburg

Overige provincies

*Buitenlandse migratiecijfers zijn beschikbaar tot 2006, CBS 2008

Figuur 2.3: Gemeente Asten. Vertrek en vestiging naar richting 2001-2007



Bron: Migratiecijfers gemeente Asten, CBS 2008.

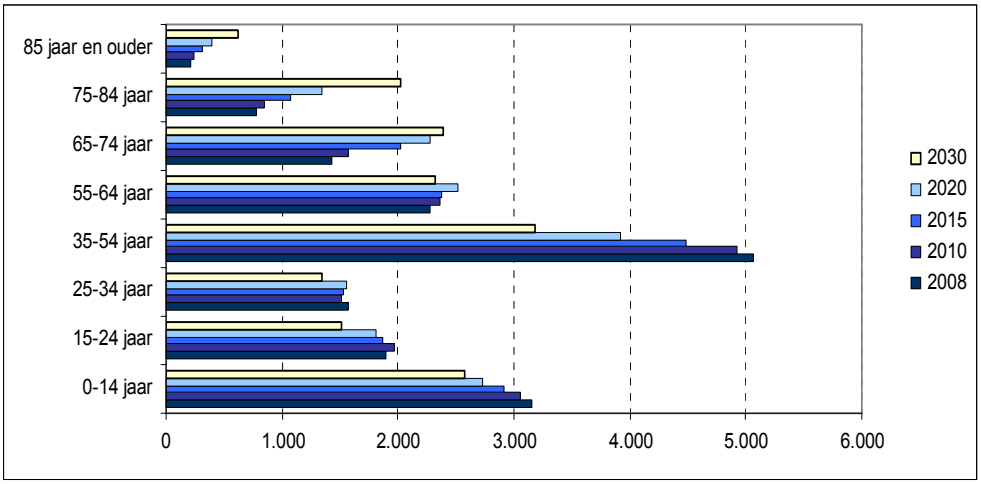
Vooruitblik: bevolkings- en huishoudensprognose

Om een beeld te krijgen van de toekomstige woningbehoefte is het belangrijk om de bevolkings- en huishoudensprognose nader in beeld te brengen. Wij zijn hierbij uitgegaan van de provinciale prognose (Provincie Noord-Brabant, 2008).

De bevolking: omslagpunt van groei naar afname in 2015 bereikt

De provinciale prognose 2008 toont voor Asten tot 2015 nog een lichte bevolkingsgroei. Er zullen naar verwachting 190 mensen bij komen; van 16.395 in 2008 tot 16.585 in 2015/2016. Daarna zal het aantal flink afnemen tot 16.000 in 2030. Zoals figuur 2.4 uitwijst, vinden er tevens flinke verschuivingen plaats in de samenstelling van de bevolking. De komende jaren zullen ontgroening en vergrijzing steeds sterker doorzetten. Opvallend is de sterke afname in de leeftijd van 35-54 jaar: dat is de leeftijdscategorie die op dit moment juist sterker is vertegenwoordigd.

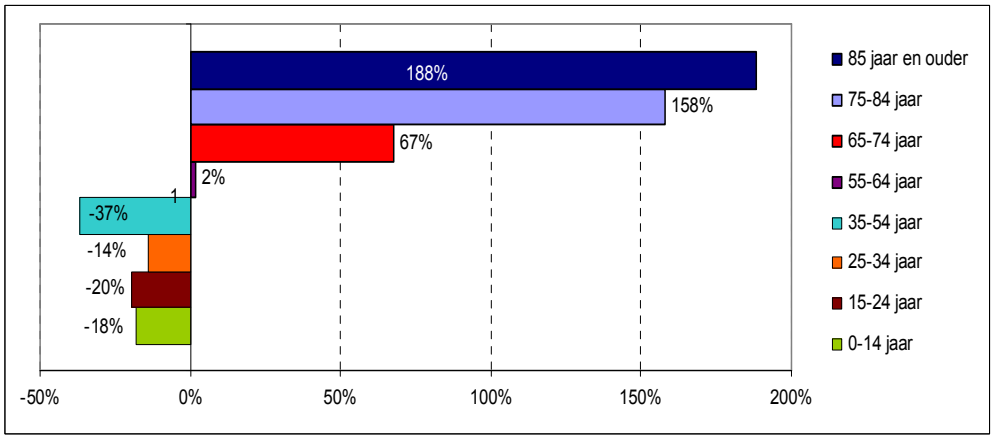
Figuur 2.4: Gemeente Asten. Bevolkingsontwikkeling 2008 tot 2030



Bron: Prognose provincie Noord-Brabant 2008.

In figuur 2.5 worden de relatieve toe- en afnamen per leeftijdsklasse weergegeven.

Figuur 2.5: Gemeente Asten. Bevolkingsontwikkeling in % 2008 tot 2030



Bron: Prognose provincie Noord-Brabant 2008.

Wat valt op?

- Asten verliest vooral gezinnen (35-54 jaar), compensatie door groei van potentiële gezinsvormers (25-34 jarigen) en jongeren is niet te verwachten aangezien in deze leeftijdsklassen ook sterke afnamen worden voorzien.
- Er is naast ontgroening sprake van vergrijzing. De prognose van 2008 laat een toename van het aantal 55-plussers met 56% zien in de periode 2008 tot 2030, een stijging van 7 procentpunt ten opzichte van de 49% die uit de prognose van 2005 bleek. De Peelregio zit daar net beneden.

De huishoudens: groei door sterke vergrijzing, afname gezinnen

Samenstelling en ontwikkeling van de bevolking is een interessant gegeven, maar voor het woonbeleid is de huishoudensontwikkeling interessanter. De toekomstige vraag naar huishoudens geeft een beeld van de woningvraag voor de komende jaren. De provinciale huishoudensprognose gespecificeerd naar huishoudenstypen, is weergegeven in tabel 2.3 en figuur 2.6.

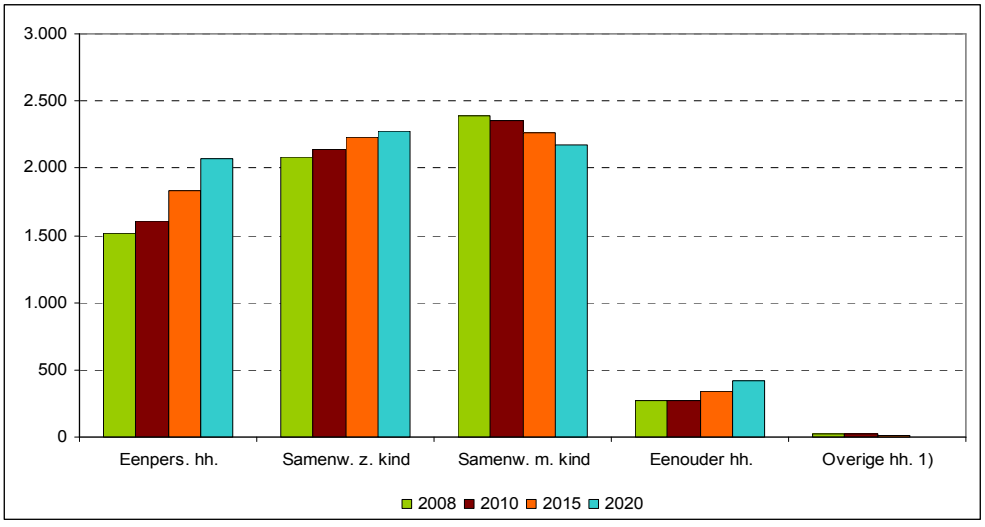
Tabel 2.3: Gemeente Asten. Ontwikkeling van het aantal huishoudens 2008 tot 2020

	2008	2010	2015	2020	2008 tot 2020
Eenpers. hh.	1.515	1.605	1.830	2.070	+555
Samenw. z. kind	2.085	2.135	2.235	2.270	+185
Samenw. m. kind	2.385	2.355	2.260	2.170	-215
Eenouder hh.	275	270	340	415	+140
Overige hh. [1)]	25	20	10	5	-20
Totaal	6.285	6.385	6.675	6.930	+645

1) Tot de 'overige huishoudens' behoren personen die geen partnerrelatie of ouder-kindrelatie hebben, maar die wel een gezamenlijk huishouden voeren. Bron: Prognose provincie Noord-Brabant 2008.

Het aantal huishoudens tussen 2008 en 2020 neemt met 645 toe. Dit betekent een jaarlijkse toename van ruim 50 huishoudens tussen 2008 en 2020. De kleine huishoudens zullen sterk toenemen. Het aantal Gezinnen met kinderen neemt af.

Figuur 2.6: Gemeente Asten. Ontwikkeling van het aantal huishoudens 2008 tot 2020



Bron: Prognose provincie Noord-Brabant 2008.

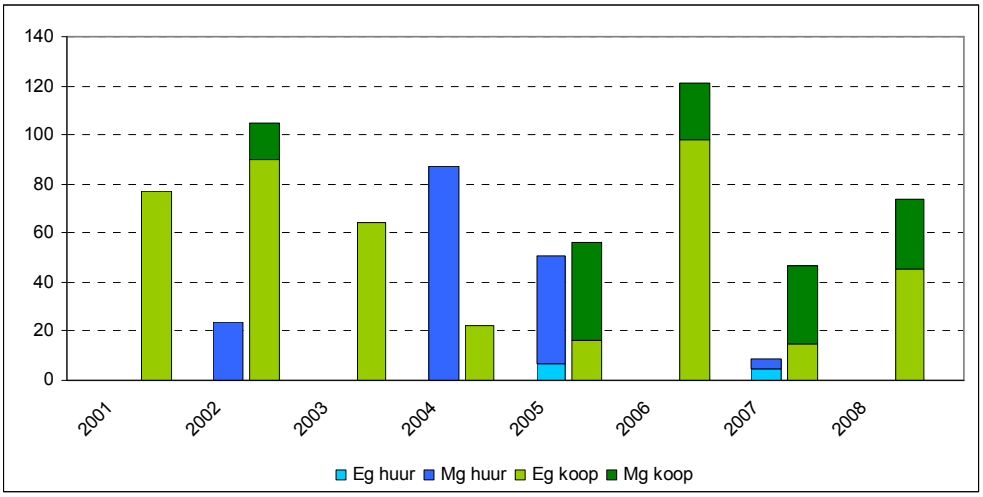
Terugblik nieuwbouw en huidige woningvoorraad

Voor het bepalen van de woningbouwopgave is het belangrijk om zowel te kijken naar de kwantiteit en kwaliteit die toegevoegd moeten worden. Het startpunt hiervoor is de bestaande voorraad: hoe laat zich de Astense woningvoorraad kenmerken? En welke woningtypen zijn de afgelopen jaren vooral toegevoegd? Naast de analyse van de huidige voorraad zijn de huishoudensprognose en de woonwensen van de bevolking bepalend. Voor de analyse van de bestaande voorraad en de woonwensen in hoofdstuk 3 en 4 hebben we voor zover mogelijk gebruik gemaakt van het SRE onderzoek 2007.

Terugblik nieuwbouw

In totaal zijn er in de periode 2001-2008 zo'n 740 woningen aan de voorraad toegevoegd, daarmee ligt Asten goed op schema voor wat betreft de minimum taakstelling[4]. De nadruk heeft de afgelopen jaren voornamelijk op nieuwbouw binnen de koopsector gelegen (zie figuur 2.7). De (eengezins) huursector blijft achter, terwijl, gelet op de huishoudens-ontwikkeling (figuur 2.6), verwacht mag worden dat de vraag naar huurwoningen zal toenemen.

Figuur 2.7: Gemeente Asten. Nieuwbouw naar type en eigendomsvorm



Bron: CBS 2008, Woningbouwmonitor 2005-2010 e.v. situatie oktober 2008, gemeente Asten.

[4] De minimum taakstelling 2005-2010 volgens de SRE Monitor 2007 ligt voor Asten op 82 woningen **per jaar**.

Bijlage 3. Begrippenkader

Aandachtsgroep van beleid	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Volgens VROM gelden de volgende inkomensgrenzen (prijspeil 2008): Alleenstaande tot 65 jaar tot € 20.600 Meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar tot € 27.950 Alleenstaande boven 65 jaar tot € 18.525 Meerpersoonshuishoudens boven 65 jaar tot € 24.625
Aangepaste woningen	Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, door bijvoorbeeld een hellingbaan voor de voordeur, verbrede deuren, geen drempels, speciale voorzieningen in de badkamer.
Aanpassingen in huis	Ingrepen of voorzieningen in de woning om deze geschikt te maken voor mensen met een functiebeperking, zoals de aanleg van een hellingbaan.
BBSH	Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) regelt de uitvoering van de woningwet ten aanzien van de toelating van woningcorporaties, de taken en het toezien van deze instellingen.
Begeleid wonen	Wonen met begeleiding thuis om te zorgen dat mensen met een beperking zelfstandig kunnen wonen.
Beschermd wonen	Woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en bescherming (inclusief toezicht). Met nabij wordt gedoeld op de zorg die permanent aanwezig is. In het algemeen betreft het onzelfstandig wonen, met zowel fysieke aanpassingen als de aanwezigheid van zorginfrastructuur. Het kan voorkomen dat er voorzieningen voor zelfstandig wonen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een keuken). Vaak ligt de nadruk op groepswonen. Plaatsen waar 'beschermd wonen' wordt aangeboden zijn bijvoorbeeld: verpleeghuizen, deel van de verzorgingshuizen, kleinschalige vormen van groepswonen (bijvoorbeeld voor dementerende ouderen).
Collectief particulier opdrachtgeverschap	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen dus in groepsverband gerealiseerd.
Dure scheefheid	Dit betreft huishoudens behorende tot de aandachtsgroep, gehuisvest in een huurwoning boven de aftoppingsgrens (€ 535).
Doorstromer	Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe huishoudens.
Domotica	Technische aanpassingen in huis (zoals automatisch in- en uitschakelen van verwarming, verlichting of elektrische apparaten), maar ook mogelijkheden voor inbraakbeveiliging en alarmering, zodat oudere mensen of mensen met een handicap in hun eigen woning kunnen blijven wonen.
Eigen behoefte	Woningbehoefte voor de opvang van de vraag die vanuit de huidige bevolking ontstaat.
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
Extramuralisering	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
Geschikt wonen	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 eisen aan een levensloopbestendige woning hebben betrekking op: • toegankelijkheid (voor gebruikers van rolstoelen, rollators en overige loophulpmiddelen); • veiligheid (ongeval-, inbraak- en brandpreventie); • gebruiksgemak (comfortaspecten die verband houden met ouderdom); • zorgverlening (aanpasbaarheid in verband met zorgverlening thuis); • wijk- en woonomgeving (essentiële voorzieningen, sociale veiligheid); • aanpasbaarheid (voorbereid op levensloopbestendig: snel, eenvoudig en goedkoop geheel toegankelijk te maken).
Goedkope scheefheid	Betaalbare huurvoorraad die wordt bewoond door huishoudens die niet tot de aandachts-

	groep behoren.
Huishouden (WoON)	Elke alleenstaande en tevens elke groep van twee of meer personen die in huiselijk verband samenleven.
Huisvestingsverordening	Een huisvestingsverordening biedt gemeenten de mogelijk om regels vast stellen voor de verdeling van woonruimte.
Huurtoeslag	Bijdrage van de rijksoverheid in de huur voor mensen die in een huurwoning wonen en die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen; uitbetaald door de belastingdienst.
Huurprijsgrenzen	Kwaliteitskortingsgrens (per 1/7/2008) € 349 Aftoppingsgrens huishouden 1 en 2 personen € 500 Aftoppingsgrens huishouden 3 personen of meer € 535 Maximale huurprijsgrens huurtoeslag € 632
Inbreidingslocatie	(Her-)ontwikkeling van lege plekken binnen bestaand gebouwd gebied.
Intramurale voorzieningen	Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuis-zorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.
Kernvoorraad	De kernvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties met een zodanige huurprijs dat deze woningen geschikt zijn voor de primaire doelgroep. Het betreft alle huurwoning in de sociale sector tot de 2^{e} aftoppingsgrens in het kader van de huurtoeslag van € 535 (prijspeil 1 juli 2008), dus inclusief de woningen tot de 1^{e} aftoppingsgrens van € 500.
Kleinschalig beschermd wonen	Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs georganiseerd. De zorgverlening is meestal volledig inpandig beschikbaar.
Koopgarant / terugkoopgarantie	Een korting op de aankoopprijs van de woning, terugkoopgarantie en delen in winst en verlies met de verkopende partij.
Koopstarter	Een huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige koopwoning en hierbij een huurwoning leeg achterlaat.
Levensloopbestendige woning (ook wel geschikte zorgwoning genoemd)	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 eisen aan een levensloopbestendige woning hebben betrekking op: • toegankelijkheid (voor gebruikers van rolstoelen, rollators en overige loophulpmiddelen); • veiligheid (ongeval-, inbraak- en brandpreventie); • gebruiksgemak (comfortaspecten die verband houden met ouderdom); • zorgverlening (aanpasbaarheid in verband met zorgverlening thuis); • wijk- en woonomgeving (essentiële voorzieningen, sociale veiligheid); • aanpasbaarheid (voorbereid op levensloopbestendig: snel, eenvoudig en goedkoop geheel toegankelijk te maken).
Maatschappelijk Gebonden Eigendom	Dit is een vorm van verkoop van een woning door een woningcorporatie (soms met korting), waarbij deze met de koper afspreekt de woning bij (door)verkoop als eerste aan te bieden aan de corporatie. Daarbij wordt de winst of het verlies gedeeld. De corporatie beslist daarna of de woning opnieuw verkocht wordt aan een volgende koper of opnieuw wordt verhuurd. Een voorbeeld van een MGE-constructies is KoopGarant.
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maissonette.
Nultredenwoning	Woning met alle primaire ruimten (woonkamer, slaapkamer, keuken, douche, toilet) op één woonlaag.
Opplussen	Opplussen is het verbeteren van bestaande woningen zodat ze bruikbaar en veilig zijn voor oudere mensen of mensen met een lichte handicap.
Particulier Opdrachtgeverschap	De rijksoverheid wil de zeggenschap van de burger vergroten, en particulier opdrachtgeverschap is hier een instrument voor. Bij particulier opdrachtgeverschap is de burger zelf opdrachtgever van de bouw van zijn eigen huis, dat wil zeggen dat de toekomstige bewoner zelf bouwgrond verwerft en zelf bepaalt met welke partijen (aannemer, architect) en op welke wijze de woning wordt gerealiseerd. Dat kan individueel of met een groep toekomstige bewoners.

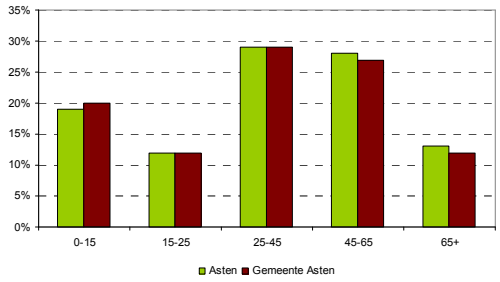
Plancapaciteit	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Seniorenwoningen	Woningen die specifiek bedoeld zijn voor senioren. Vergelijk: nultredenwoning / geschikte zorgwoning.
Statushouder	Vluchtelingen met een verblijfsvergunning.
Starter	Huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige woning en nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, vanuit onzelfstandig wonen naar zelfstandig wonen) en dat geen woning leeg achterlaat.
Verzorgd wonen	Al dan niet zelfstandige eenheden of woningen, die op basis van fysieke kenmerken geschikt zijn voor wonen en zorg. Daarbij is de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramurale verzorging, verpleging & begeleiding én hotel- en welzijnsdiensten in deze woningen onlosmakelijk onderdeel van het geboden arrangement. Zorg op afroep is mogelijk. Extra ruimte in de woning voor verzorging en de directe fysieke nabijheid van zorgvoorzieningen en diensten (al dan niet binnen het complex) zijn specifieke kenmerken van deze vorm van wonen. Vaak gaat het om geclusterde woonvormen. Verzorgd wonen wordt bijvoorbeeld aangeboden in: verzorgingshuizen, woonzorgcomplexen, aanleunwoningen, ADL-clusters (Algemene Dagelijkse Levensbehoeften). In de buurt van zorgsteunpunten (ook wel woonzorgzones).
Wmo	Wet maatschappelijke ondersteuning; regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; inwerkingtreding 01-01-2007.
Woonservicegebieden of woonservicezones	Een woonservicezone is een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn. Woonservicezones zijn een middel om zorg en diensten weer meer in de wijk te brengen, waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
Woonzorgcomplex	Cluster van zelfstandige zorgwoningen waar zorg thuis geleverd kan worden. Vaak voorzien van multifunctionele ruimten voor dagbesteding en recreatie. Welzijn en dienst-verlening behoren tot het servicepakket van het complex. Veilige en beschutte bouwvorm met soms een bewaakte entree.
Zorgwoning	Verzamelnaam voor die woningen die aangepast zijn voor bewoners met een lichamelijk en/of geestelijke handicap en waar zorg geleverd wordt of de levering van zorg (in de toekomst) mogelijk is. In de Woonvisie worden drie typen zorgwoningen onderscheiden: geschikt, verzorgd en beschermd.

Bijlage 4. Kernprofielen

Kern Asten

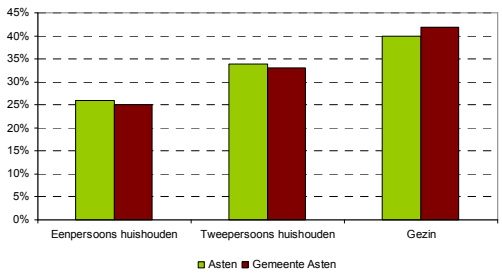
Leeftijdsopbouw

Totaal aantal inwoners Asten is 12.948



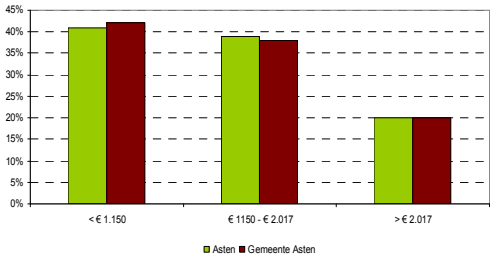
Huishoudensamenstelling

Er zijn 5.150 huishoudens in Asten met een gemiddelde grootte van 2,5 personen.



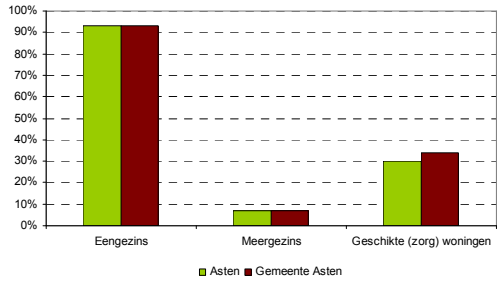
Gemiddeld inkomen

Gem. maandelijks besteedbaar inkomen € 1.475, '05

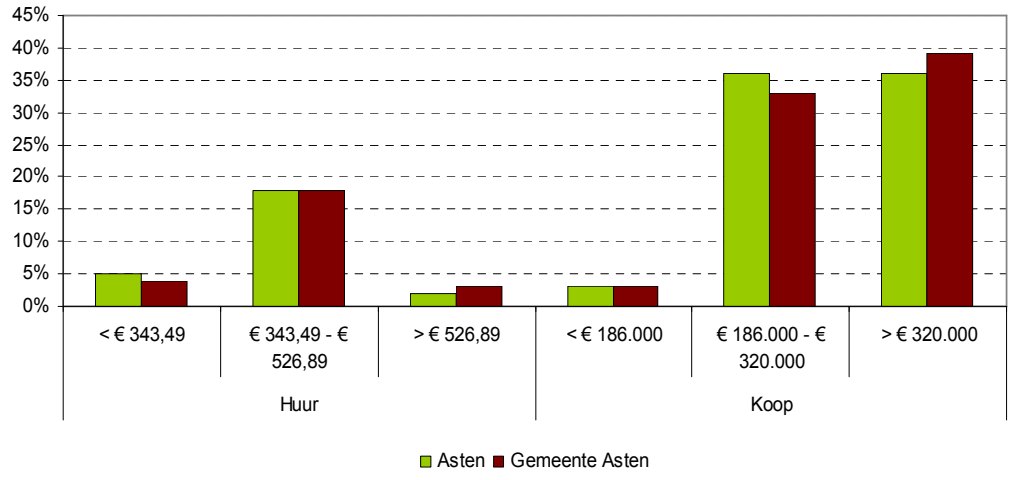


Woningvoorraad naar type

Aantal woningen in de voorraad: 4.975



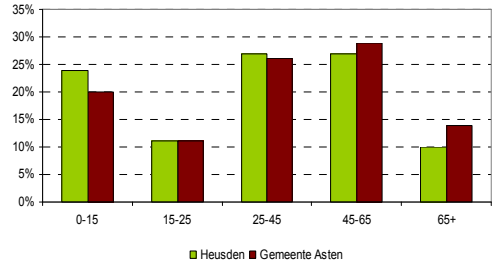
Huur- en koopsector naar prijsklassen



Kern Heusden

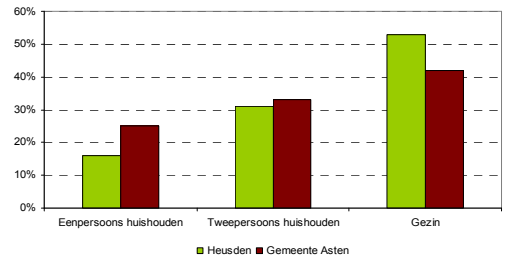
Leeftijdsopbouw

Totaal aantal inwoners Heusden is 2.450



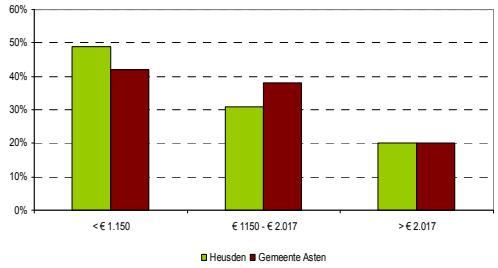
Huishoudensamenstelling

Er zijn 820 huishoudens in Heusden met een gemiddelde grootte van 3 personen.



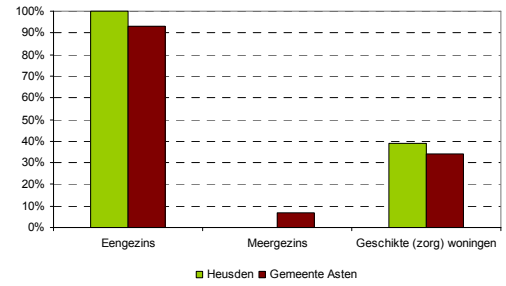
Gemiddeld inkomen

Gem. maandelijks besteedbaar inkomen € 1.284, '05

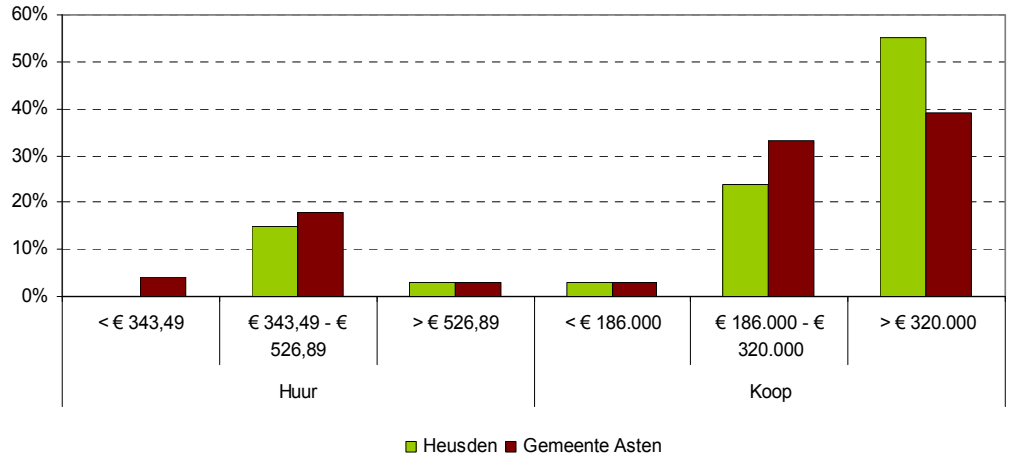


Woningvoorraad naar type

Aantal woningen in de voorraad: 780



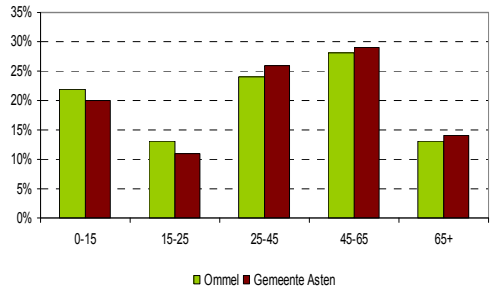
Huur- en koopsector naar prijsklassen



Kern Ommel

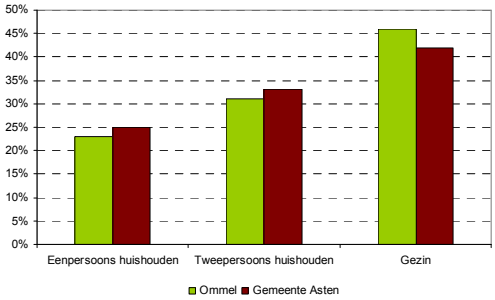
Leeftijdsopbouw

Totaal aantal inwoners Ommel is 930



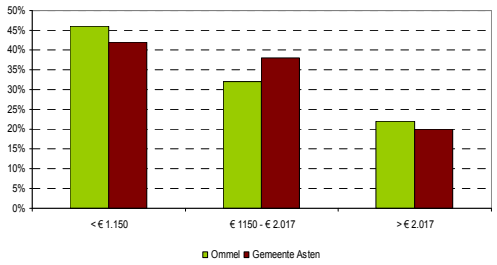
Huishoudensamenstelling

Er zijn 340 huishoudens in Ommel met een gemiddelde grootte van 2,8 personen.



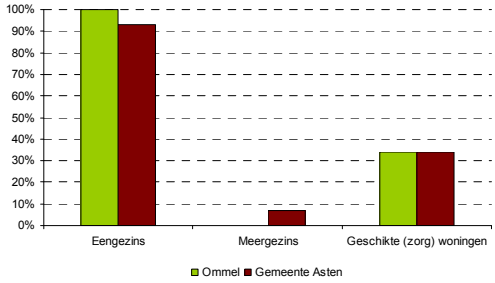
Gemiddeld inkomen

Gem. maandelijks besteedbaar inkomen € 1.409, '05

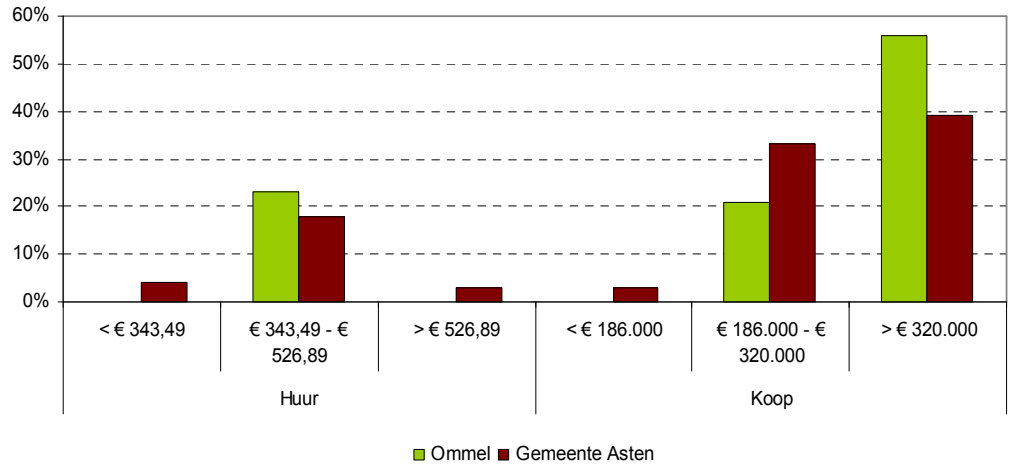


Woningvoorraad naar type

Aantal woningen in de voorraad: 285



Huur- en koopsector naar prijsklassen



Bron: CBS 2008, SRE Woningmarktonderzoek 2007-2008.

Bijlage 5. Inspraakreacties samengevat

Van 11 juni t/m 23 juli 2009 heeft de concept Woonvisie ter inspraak gelegen. Tijdens deze periode is er een Zeepkistavond gehouden waarbij belangengroepen, woon-, welzijn- en zorgaanbieders ieder enkele minuten tijd kregen om een reactie te geven op de visie. Daarnaast is de concept Woonvisie besproken in de commissie Ruimte en zijn er enkele schriftelijke reacties binnengekomen. De reacties hebben op een enkel punt geleid tot bijstelling van de visie. Veel reacties zijn terug te voeren tot twee thema's die hierna nader worden toegelicht.

Ontvangen inspraakreacties:

- KBO
- Koepel Zorgvragers
- SRE
- Dorpsraad Heusden
- Onis
- MEE Zuidoost Brabant
- VAC Asten/Someren
- J Architecten
- Ambtelijke organisatie
- Raadscommissieleden

Situering voorzieningen

Met name vanuit de KBO en de Koepel Zorgvragers is gewezen op een verdere concentratie van voorzieningen in Asten. Dit wordt als ongewenst gezien, willen senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen in de kernen Heusden en Ommel.

De Woonvisie onderschrijft het belang van zowel het bouwen van geschikte zorgwoningen nabij voorzieningen, áls het aanpassen van de huur- en koopvoorraad zodat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen woonomgeving. Het behoud van de leefbaarheid blijft altijd een aandachtspunt, een punt dat terugkomt bij de invulling van plangebied in zowel herstructurerings-, inbreidings- als uitbreidingssituaties. De keuze voor typen woningen, het profiel van de te huisvesten doelgroepen, de reeds aanwezige voorzieningen en de haalbaarheid van nieuwe voorzieningen spelen allemaal een rol bij de planinvulling. Hierbij geldt dat de gemeente niet de enige partij is, maar de markt ook een rol speelt. Wat winkelvoorzieningen betreft, is er een rol voor marktpartijen. De gemeente kan, in samenwerking met de woningcorporaties en zorgpartijen, faciliteren in 'ontmoeting'. Waarbij ze overigens aangeeft dat niet bij elk cluster seniorenhuisvesting vanzelfsprekend een voorzieningpakket georganiseerd wordt.

Aanpassen bestaande huur- en koopvoorraad

Er is een grote behoefte aan een inventarisatie van de voor senioren 'geschikte' woningvoorraad, in de huur, maar met name in de koopsector. Wat betreft de huursector hebben de woningcorporaties inzicht in het aantal geschikte zorgwoningen. In de koopsector ontbreekt dit inzicht nog. Richting de gemeente is tijdens de inspraakavond de suggestie gedaan om werk te maken van een dergelijke inventarisatie binnen de koopsector, en daarnaast om acties op te pakken als het bewustmaken van eigenaar bewoners om preventief maatregelen te nemen en om als gemeente woningaanpassingen, óók bij particulieren, te stimuleren. In de Woonvisie is dit punt krachtiger verwoord, waarbij ten eerste wordt ingezet op inventarisatie, ten tweede op bewustmaking en afhankelijk van de resultaten tot slot op eventuele ontwikkeling en inzet van stimulerende maatregelen vanuit de gemeente.