Woonvisie

gemeente Gemert-Bakel

2016 – 2020

Voorwoord

De invoering van de – flink herziene – Woningwet 2015 markeert de maatschappelijke consensus over het domein van de volkshuisvesting. De wet creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. Woningcorporaties, gemeenten en huurders maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave. Een verplichting tot het maken van prestatieafspraken tussen gemeente en woningbouwcorporatie geldt alleen als de gemeente een woonvisie heeft vastgesteld. Deze woonvisie ligt hier voor u, met daaraan gekoppeld een uitvoeringsprogramma, om concreet te maken welke acties opgepakt moeten gaan worden.

We willen met elkaar initiatieven waarmaken voor een krachtig Gemert-Bakel. Voor heel de gemeente Gemert-Bakel geldt, dat wij streven naar een passend woonaanbod voor iedere generatie in een groene omgeving.

Inhoudsopgave

Voorwoord **2**
Inhoudsopgave **3**
1. Inleiding **4**
1.1 Het belang van een woonvisie 4
1.2 Ontwikkelingen 4
1.3 Werkwijze 5
1.4 Prestatieafspraken en uitvoeringsprogramma 5
1.5 Leeswijzer 6
2. De feiten op orde **7**
2.1 Inleiding 7
2.2 Regelgeving en beleid 7
2.3 Demografie, huishoudens en woningvoorraad 7
2.4 Woningzoekenden 8
2.5 Woonbehoefte 8
2.6 De speerpunten voor de visie 9
3. De visie op wonen van nu naar 2020 ..... **11**
3.1 Inleiding 11
3.2 Voor iedere inwoner is een passende en betaalbare woning beschikbaar 11
3.3 Doelgroepen worden adequaat gehuisvest 12
3.4 Duurzaamheid 14
3.5 Een gezonde woonomgeving 15
3.6 Samenwerking met ketenpartners sociaal domein 15
4. Uitvoeringsprogramma 2016 ..... **17**
4.1 Passende en betaalbare woningen 17
4.2 Adequate huisvesting doelgroepen 17
4.3 Duurzaamheid 17
4.4 Gezonde woonomgeving 17
4.5 Samenwerking ketenpartners sociaal domein 18
Samenvatting **19**
Bronvermelding **22**
Bijlagen **23**
Bijlage 1 Regelgeving en beleid 24
Bijlage 2 Huursombenadering 26
Bijlage 3 Provinciale prognose 2014 27
Bijlage 4 Overzicht aangepaste en aan te passen woningen Goed Wonen 28
Bijlage 5 Woningzoekenden 30

1. Inleiding

1.1 Het belang van een woonvisie

De gemeente werkt samen met haar partners aan een goed functionerende woningmarkt. Gemert-Bakel moet een aantrekkelijke woongemeente blijven. De gemeente maakt gebruik van kansen om die aantrekkelijkheid vast te houden en te vergroten. Ook ondersteunt de gemeente bewoners die zich moeilijk op eigen kracht op de woningmarkt staande houden.

Gewijzigde regelgeving
De afgelopen 5 jaar is de woningmarkt sterk veranderd door de gevolgen van de economische crisis en door ingrijpende gewijzigde landelijke regelgeving. Onderdeel van die gewijzigde regelgeving is een meer sturende rol voor de gemeente naar de woningcorporatie. Dit sturen kan door het maken van prestatieafspraken met corporaties. Actualisering van het beleid in deze nieuwe woonvisie is een voorwaarde om dergelijke afspraken te kunnen maken.

Procesafspraken
Deze woonvisie is geen woonvisie in de klassieke zin. Het gaat niet om een brede visie over wonen. In deze visie en het uitvoeringsprogramma wordt een aantal duidelijke prioriteiten gesteld voor de meest acute kwesties. Daarbij ligt de focus op de sociale huursector. Het probleem van de betaalbaarheid van huren krijgt hierbij aandacht. Aandachtspunt vormt de afstemming sociale huur en vrije sector huur. Dit heeft te maken met de forse huurstijgingen van de afgelopen jaren. Er is niet alleen sprake van een inflatiestijging, maar ook van een inhaalslag. Centraal staan ook de kwaliteit en de duurzaamheid van woningen.

We kiezen nu voor een beknopte woonvisie met een uitvoeringsprogramma dat beter aansluit bij de wens om het woonbeleid en de afspraken met wooncorporatie Goed Wonen op een meer cyclische wijze vorm te geven: eens in de vier jaar kijken of het nodig is om het beleid en/of de afspraken aan te passen. Dit gebeurt door goede monitoring van behaalde resultaten.

1.2 Ontwikkelingen

De wereld is continu aan het veranderen en ontwikkelingen volgen elkaar razendsnel op. Dat heeft ook invloed op wonen in Gemert-Bakel. Er zijn heel veel dingen in beweging en de vraag is wat de toekomst brengt. Op dit moment is er een grote toestroom van vluchtelingen naar Nederland en daarmee ook van statushouders naar Gemert-Bakel. De bevolking neemt de komende jaren nog toe, evenals het aantal huishoudens. Het aandeel één- en tweepersoons huishoudens neemt toe. Naast de individualisering van onze samenleving wordt deze toename ook veroorzaakt door de verdere vergrijzing. Mensen willen kleiner wonen, met een kleinere of geen tuin en ze willen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Leefbaarheid in de dorpen en wijken is van belang, daarom moeten de voorzieningen op peil zijn en blijven om inwoners goed te kunnen bedienen. Na de crisis op de woningmarkt, neemt de vraag naar koopwoningen nu weer geleidelijk toe. Onze doelstelling is dat mensen zo lang mogelijk thuis blijven wonen en ook dat mensen zelf actief mee participeren. Daarmee is het van belang om aandacht te hebben voor de verbondenheid tussen wonen en gezondheid. Daarbij gaat het niet om de woningen alleen.

Regionale samenwerking
Op regionaal niveau vindt afstemming op het thema ‘wonen’ plaats in MRE-verband. Hiervoor is de Werkplaats Wonen in het leven geroepen waarin onder andere bewonersorganisaties, bouwers, corporaties, gemeenten, provincie, projectontwikkelaars,

makelaars, kennis- en zorginstellingen zijn vertegenwoordigd. De grotere regionale vraagstukken op het gebied van wonen worden op deze manier door een regionale en integrale bril bekeken. Hiervoor worden een regionale visie, doelstelling en werkwijze uitgewerkt.
Naast deze samenwerking in MRE-verband wordt er ook samengewerkt in de Peelregio met de gemeenten Asten, Deurne, Cranendonck, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek en Someren. In eerste instantie betrof dit vooral uitwisseling van informatie. Inmiddels ontwikkelt de samenwerking zich tot nadere afstemming, mede ingegeven door de Ladder van duurzame verstedelijking. Het behoud van de eigen identiteit en beleidsvrijheid staat daarbij voorop. De vraag van de inwoner staat centraal, we schalen op waar we samen beleid kunnen en willen ontwikkelen.

Deze veranderingen en ontwikkelingen vragen om nieuwe ruimtelijke, maatschappelijke en economische duurzame concepten, zonder de aandacht voor sociale samenhang en een landelijke uitstraling te verliezen.

1.3 Werkwijze

Voor het opstellen van deze woonvisie is gebruik gemaakt van verschillende onderzoeken en informatiebronnen:

- Monitor Wonen 2014
- Het onderzoek Wonen met een mobiliteitsbeperking (door ABF)
- SRE Woonbehoefteonderzoek 2014
- Rapport Sociale Voorraad en doelgroepen 2014
- Provinciale prognose 2014
- Enquêtes dorpsoverleggen
- SVB Goed Wonen

De woonvisie is opgesteld in overleg met Goed Wonen. Daarnaast is input opgehaald bij de Stichting Huurdersbelang, de Seniorenraad, de diverse dorpsoverleggen, de kernpartners Sociaal Domein: AtlantGroep, GGD, LEVgroep en Zorgboog, intern binnen de gemeente en bij de commissie Sociaal Domein en Volkshuisvesting. De inspraakreacties zijn verwerkt in een nota van inspraak die als separaat document bij deze woonvisie gevoegd is.

De woonvisie hangt sterk samen met de structuurvisie van Gemert-Bakel die momenteel wordt geactualiseerd. In deze structuurvisie worden de ruimtelijke uitgangspunten voor wonen benoemd. In de regionale woonvisie op MRE gebied, liggen de opgaven voor de regio vast. Deze worden nader uitgewerkt in de regionale agenda wonen (MRE). Tenslotte moet voor duurzaamheid nog voor een adequate uitwerking worden gezorgd.

1.4 Prestatieafspraken en uitvoeringsprogramma

De vertaling van deze visie naar concrete acties wordt gemaakt in de prestatieafspraken met Goed Wonen. Deze worden jaarlijks getoetst en bijgesteld. Daarnaast maken we met de lokale partners afspraken over prioriteiten en projecten. Deze leggen we vast in het uitvoeringsprogramma Sociaal Domein. Er wordt onderscheid gemaakt tussen acties op korte, middellange en lange termijn. Het uitvoeringsprogramma kan jaarlijks worden bijgesteld als daar aanleiding toe is. De regionale agenda wonen is tenslotte het instrument waarin de regionale prioriteiten worden gericht en gebundeld. In de regionale agenda wordt ook aangegeven wat de bouwopgave voor de gemeente Gemert-Bakel is.

1.5 Leeswijzer

In het volgend hoofdstuk wordt eerst een beeld geschetst van de huidige situatie en de relevante ontwikkelingen op het gebied van wonen. Wanneer deze ontwikkelingen worden afgezet tegen de huidige situatie, wordt duidelijk welke behoefte er op het gebied van wonen is. Daaruit volgt dan logischerwijs de visie. Deze is terug te vinden in hoofdstuk 3. Tot slot eindigt deze woonvisie met een uitvoeringsprogramma.

2. De feiten op orde

2.1 Inleiding

De woonbehoefte van lokale woningzoekenden vormt een belangrijke bron voor het beleid op het gebied van volkshuisvesting. Er kan onderscheid gemaakt worden naar een kwantitatieve en een kwalitatieve behoefte. De kwantitatieve behoefte gaat over het aantal woningen dat nodig is om aan de vraag te kunnen voldoen. De kwalitatieve behoefte gaat juist over zaken als de woonomgeving, duurzaamheid, locaties en woningtype.

In het najaar van 2014 is door de onderzoeksafdelingen van de gemeenten Eindhoven en Helmond uitgebreid onderzoek gedaan naar de woonwensen van inwoners uit de MRE-regio en specifiek uit Gemert-Bakel. Van de 3.105 benaderde personen in Gemert-Bakel hebben 1.132 personen de enquête ingevuld. De uitkomsten zijn gepubliceerd in het rapport 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel'. De resultaten van het regionale onderzoek zijn beschreven in het MRE-rapport 'Veranderingen op de woningmarkt Zuidoost-Brabant' en de bijbehorende 'Achtergrondrapportage'. De voor deze visie belangrijke elementen uit de rapporten worden in dit hoofdstuk benoemd.

2.2 Regelgeving en beleid

In bijlage 1 is informatie terug te vinden over de Woningwet 2015, de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, de Woonvisie regio Eindhoven en de Regionale woningbouwafspraken / Regionale agenda wonen.

De huursombenadering
Goed Wonen heeft per 1 oktober 2015 een aangepast huurprijsbeleid. Vanaf die datum is ook het nieuwe woningwaarderingsstelsel van kracht wat vanuit de Rijksoverheid bepaald is. Door dit nieuwe woningwaarderingsstelsel zijn de maximale huren die een corporatie voor een huurwoning mag vragen lager. Een corporatie bepaalt zelf of ze die maximale huur vraagt, of dat ze een percentage van die huur vraagt. Goed Wonen wil de huur van haar woningen terugbrengen naar 65% van deze maximale huurprijs, waar ze voorheen op 70% van de maximaal te vragen huurprijs zaten. In bijlage 2 is een uitleg over de huursombenadering terug te vinden.
Per saldo zullen de huren die na 1 oktober 2015 worden bepaald, hierdoor voor de nieuwe verhuringen lager uitvallen dan daarvoor. Zeker in de situatie waarbij huurders, die al jaren in vergelijkbare woningen wonen, worden vergeleken met nieuwe huurders, kan het verschil in huur hierdoor groot zijn (vooral als deze lang hurende huurders bijvoorbeeld vanwege hun inkomen de afgelopen jaren een extra huurverhoging hebben gekregen). Uiteraard is dit een algemeen verhaal. Per situatie kan het nogal verschillen. Voor de precieze uitleg kunnen huurders contact opnemen met Goed Wonen.

2.3 Demografie, huishoudens en woningvoorraad

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 1 januari 2016 29.653 inwoners. De verwachting is dat het inwoneraantal in de periode tot 2030 zal stijgen naar 31.205. Voor het aantal huishoudens wordt verwacht dat dit tot 2030 zal groeien tot 13.300. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal het sterkste toenemen, terwijl er juist een lichte daling wordt verwacht bij de gezinnen en eenoudergezinnen. De gemiddelde huishoudensgrootte daalt dan ook waarschijnlijk van 2,45 in 2014 naar 2,35 in 2030. 23% van hen is jonger dan 20 jaar, 20% is tussen de 60 en 80 jaar oud.

Tabel 2.1 Aantal inwoners, huishouders en woningvoorraad

Aantal	1-1-2014	2030
Inwoners	29.315	31.205
Huishoudens	11.941	13.300
Woningen	11.670	13.325

Bron: Woonbehoefte in Gemert-Bakel 2014

In bijlage 3 is een tabel terug te vinden waar de jaarlijkse prognose in af te lezen is.

De huidige woningvoorraad
In Gemert-Bakel staan op 1 januari 2015 ca. 12.334 woningen. Daarvan is ongeveer driekwart koop en één kwart huur. Van de 3.192 huurwoningen zijn er 2.312 te classificeren als 'middelduur'. Van de 9.012 koopwoningen gaat het om een aantal van 5.112.

Levensloopbestendige woningen[1]
Goed Wonen heeft een overzicht opgesteld van het aantal aan te passen woningen en het aantal aangepaste woningen. Zie bijlage 4. Daarin is terug te lezen dat Goed Wonen op dit moment 295 woningen met een kleine medische aanpassing heeft en 13 woningen met een grote medische aanpassing. Het aantal aan te passen woningen is 2.263, onderverdeeld van kleine, grotere tot forse aanpassingen, zoals te zien in tabel 2.2.

Tabel 2.2 Aan te passen huurwoningen van Goed Wonen.

Geschikt voor kleinere aanpassingen	1.871
Geschikt voor grotere aanpassingen	65
Geschikt voor forse aanpassingen	327
Totaal	2.263

2.4 Woningzoekenden

In Gemert-Bakel is het merendeel van de woningzoekenden een doorstromer en vormt het merendeel een eenpersoonshuishouden (of gaat dat vormen) of tweepersoonshuishouden. Meer dan de helft van de woningzoekenden heeft een inkomen tot € 34.085, is jonger dan 56 jaar en zoekt een middeldure eensgezins-koop- of huurwoning.
In bijlage 5 is in een aantal figuren en tabellen nadere informatie te vinden.

2.5 Woonbehoefte

In deze paragraaf wordt een aantal feiten en gegevens uit het woonbehoefteonderzoek 2014 opgesomd.

Demografische ontwikkelingen
De verwachting is dat het aantal inwoners van 80 jaar en ouder in 2030 bijna verdubbeld zal zijn ten opzichte van 2014. Ook het aantal inwoners tussen 60 en 80 jaar neemt fors toe, met zo'n 36%. Het aantal 40 tot 60 jarigen zal juist met bijna 20% afnemen. Het aantal inwoners jonger dan 40 jaar neemt heel licht toe. Voor de totale bevolking van Gemert-Bakel is sprake van een lichte groei van zo'n 6%, waardoor het aantal inwoners naar verwachting toeneemt van 29.315 in 2014 naar 31.205 in 2030.
Bovenstaande betekent dat er afgaande op het aantal inwoners behoefte is aan meer woningen. Het inwoneraantal groeit namelijk nog steeds. Gelet op de vergrijzing zal de behoefte aan nul-tredenwoningen groter worden. Niet alle ouderen zullen behoefte hebben

[1] Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. (Bron: Regionale begrippenlijst Wonen 2016).

aan nul-tredenwoningen. Soms kunnen goede oplossingen in bestaande woning gevonden worden en bovendien is niet iedere oudere immobiel.

Ontwikkelingen in huishoudens
De demografische ontwikkelingen hebben tot gevolg dat ook de samenstelling van en het aantal huishoudens gaat veranderen. De gemiddelde huishoudensgrootte neemt af van 2,45 in 2014 naar 2,35 in 2030. In combinatie met de verwachte groei van het aantal inwoners zorgt dit voor een groei van het totaal aantal huishoudens met 11%. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt naar verwachting het meeste toe met 33%. Het aantal gezinnen en eenoudergezinnen neemt juist af, al gaat het om een zeer lichte daling.

Motieven om in Gemert-Bakel te (komen) wonen
Ruim de helft van de mensen die in de gemeente woont of hier komt wonen geeft als reden aan dat hij/zij of de partner al (bijna) het hele leven in de gemeente woont. Ruim een derde deel geeft aan hier een geschikte woning gevonden te hebben, terwijl een krappe derde aangeeft hier te zijn gaan wonen om dichter bij familie en/of vrienden te zijn. De groene omgeving, het voorzieningenniveau en werk of studie zijn voor veel minder mensen reden geweest om hier te komen wonen.

Verhuisredenen
Van de mensen die in de afgelopen 5 jaar zijn verhuisd, wordt als voornaamste reden (28%) aangegeven dat men is verhuisd vanwege het zelfstandig gaan wonen. 16% geeft aan dat een verandering in de privésituatie, zoals samenwonen, geboorte of scheiding, de reden was. Bij 14% gaat het om (verwachte) lichamelijke beperkingen of behoefte aan zorg.

Van de 55-plussers geeft 28% aan ‘nooit’ te gaan verhuizen en indien nodig het huis aan te passen. Een bijna even groot deel geeft aan te willen verhuizen als het onderhouden van de tuin hen teveel wordt. Een kwart geeft aan te verhuizen als de eigen gezondheid of de gezondheid van de partner (verder) achteruitgaat

Gewenste locatie
69% van de verhuisgeneigden geeft aan binnen Gemert-Bakel te willen blijven wonen. Het grootste gedeelte daarvan blijft zelfs het liefste in de huidige wijk wonen. Slechts 14% wil naar een andere gemeente verhuizen en 17% weet het niet.

Huur- of koopwoning
Van degenen die nu huren zoekt 54% opnieuw een huurwoning, terwijl 46% de overstap wil maken naar een koopwoning. Van de starters (mensen die nu onzelfstandig wonen) zoekt 54% een koopwoning en 46% een huurwoning. Driekwart van de woningzoekenden zoekt een eengezinswoning. De grootste voorkeur van de woningzoekenden gaat uit naar een middeldure woning (huur en koop). Opvallend is dat 47% op zoek is naar een nultredenwoning.

2.6 De speerpunten voor de visie

Uit deze feiten kan geconcludeerd worden wat de belangrijkste prioriteiten zijn voor de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel.

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2015 - 2025 is de opgave momenteel 1.230 woningen.

De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk

woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang.

Op de koopmarkt zien we tekenen van herstel. De sociale huurwoningen krijgen extra aandacht in deze woonvisie. Op basis van deze woonvisie maken we prestatieafspraken met Goed Wonen en Stichting Huurdersbelang en daarom is het nodig om keuzes te maken: wat verwachten we van Goed Wonen in de komende jaren? Die keuzes maken we in dit document.

Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken benoemen we in Gemert-Bakel de volgende speerpunten:
1. Passende en betaalbare woningen;
2. Adequate huisvesting doelgroepen;
3. Duurzaamheid;
4. Gezonde woonomgeving;
5. Samenwerking met ketenpartners sociaal domein.

In de Structuurvisie voor Gemert-Bakel wordt bepaald hoe de gemeente strategisch omgaat met gronden voor woningbouw. Hierin is ook de Ladder voor duurzame verstedelijking verwerkt, met als doel het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik.

3. De visie op wonen van nu naar 2020

3.1 Inleiding

De speerpunten zoals hiervoor genoemd in paragraaf 2.6 worden in dit hoofdstuk nader uitgewerkt. Het gaat hierbij om de volgende speerpunten:

1. Passende en betaalbare woningen;
2. Adequate huisvesting doelgroepen;
3. Duurzaamheid;
4. Gezonde woonomgeving;
5. Samenwerking ketenpartners sociaal domein.

3.2 Voor iedere inwoner is een passende en betaalbare woning beschikbaar

Het begrip betaalbaarheid gaat niet alleen over de huurprijs of koopprijs, maar ook over inkomen en het bestedingsgedrag van huishoudens. Inkomens-, armoede-, huur- en duurzaamheidsbeleid komen hier bij elkaar.

De huurprijs moet passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning. Meerdere factoren bepalen de uiteindelijke huurprijs waaronder ook grondprijs, belastingregime van overheden etc. De (aspirant-)bewoner heeft een inkomen dat past bij het type woning en de daaraan gekoppelde huurprijs. Daarmee moet gewaarborgd zijn dat er voor iedereen een rechtvaardige slaagkans is op een passende woning.

Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor ieder inkomen te waarborgen, moet bij het bepalen van de woningvoorraad rekening worden gehouden met de woonbehoefte zoals deze uit onderzoek kan worden afgeleid. Daarnaast moeten nieuwe woningen in afstemming zijn met de bestaande voorraad.

Wanneer de woning voor een bestaande huurder onbetaalbaar wordt, kan dit een oorzaak hebben die niets te maken heeft met de ontwikkeling van de huurprijs. Een (plotselinge) verandering in het inkomen of in het bestedingsgedrag van huishoudens kan een grote rol spelen. Het is belangrijk dat de oorzaak wordt achterhaald zodat het probleem bij de bron kan worden opgelost. Bij dergelijke signalen of problemen zoekt de woningcorporatie de samenwerking met gemeente en de ketenpartners (wijkteam) in het sociaal domein.

Vrije sector huurwoningen zijn woningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens[2]. Met het inwerking treden van de nieuwe Woningwet is het voor corporaties niet meer zonder meer mogelijk om deze woningen te realiseren, het is namelijk een niet-DAEB[3] activiteit. Voor niet-DAEB activiteiten moet een markttoets uitgevoerd worden alvorens woningbouwcorporaties gevraagd kunnen worden. Met de kennis van nu is hier geen rol weggelegd voor Goed Wonen. Indien uit onderzoeken blijkt dat de inzet van Goed Wonen wel noodzakelijk is, worden hier afspraken over gemaakt.
Indien marktpartijen deze woningen willen realiseren omdat er vraag naar is, dan is dat mogelijk.

[2] In 2016 is de huurtoeslaggrens € 710,68.

[3] Diensten van algemeen economisch belang (DAEB) bevinden zich op het grensvlak tussen publieke belangen op nationaal en decentraal niveau en de regels van de interne markt. Decentrale overheden hebben volgens de Europese regelgeving en de rechtspraak van het Hof van Justitie een ruime beleidsvrijheid bij het omschrijven en laten uitvoeren van DAEB. Deze beleidsvrijheid is echter niet onbegrensd. Concreet betekent dit dat een decentrale overheid een onderneming mag belasten met het uitvoeren van een taak in het publiek belang voor zover de verhoudingen op de interne markt niet onevenredig verstoord worden. Bij het aanwijzen en financieren van een DAEB dient daarom rekening gehouden te worden de staatssteunregels.

Plannen worden ontwikkeld in overleg met de dorpen en de wijken. Daarvoor is het belangrijk dat het onderwerp 'Wonen' in alle dorpen en wijken actief wordt opgepakt. Dat kan in iedere kern op een verschillende wijze gebeuren. Een aantal dorpen heeft bijvoorbeeld zelf een enquête gehouden. Samen met inwoners wordt gekeken welke vragen er leven en hoe die vragen ingevuld kunnen worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om de behoefte aan het type woningen en de gewenste prijsklasse. (Mogelijke) locaties voor nieuwbouw worden besproken met de dorpsraden of met een groep geïnteresseerde toekomstige bewoners. Op deze manier wordt de behoefte vanuit het dorp of de wijk ingevuld.

Goed Wonen stemt hun strategische voorraadbeheer af op de lokale woningbehoefte per dorp en wijk. Op die manier wordt het aanbod sociale huurwoningen afgestemd op de lokale vraag.

3.3 Doelgroepen worden adequaat gehuisvest

Het uitgangspunt is dat een gedifferentieerde, duurzame en bouwtechnisch flexibele woningvoorraad voor alle woonwensen de juiste voorziening kan bieden. De woningcorporatie en ook de projectontwikkelaars kunnen de beschikking krijgen over het meest recente woningmarktbehoefte onderzoek zodat niet wordt gebouwd voor leegstand. Daarnaast kunnen zij zelf onderzoek doen naar de woonbehoefte.

Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen:

3.3.1 Ouderen en zorgbehoevenden

We zien het als een bijzondere verantwoordelijkheid om, ook gezien de veranderingen in de zorg, te zorgen voor een voldoende en betaalbaar woningaanbod voor huishoudens die op de een of andere wijze zorg nodig hebben. De eigen regie van de zorgbehoevende is daarbij het uitgangspunt is. Natuurlijk zijn, gezien hun leeftijd, senioren hier binnen een belangrijke aandachtgroep, omdat bij hen de kans groter is dat ze zorg nodig hebben.

De overheid streeft naar meer marktwerking in de zorg met als belangrijkste doelen kostenbesparing en kwalitatief betere zorg. De toetreding van nieuwe aanbieders op de zorgmarkt is dan ook vergemakkelijkt en de regels voor het persoonsvolgend financieren zijn verruimd, wat resulteert in een toenemend aantal particuliere dienstverleners. Nieuwe zorgondernemers ontwikkelen in rap tempo allerlei nieuwe kleinschalige woonvormen. Bij het bepalen van de behoefte aan nieuwe woonvormen, het verlenen van vergunningen en het handhaven zal daarom rekening worden gehouden met de samenhang met bestaande voorzieningen en woonvormen, geldende kwaliteits- en veiligheidseisen en de spreiding van de noodzakelijke (zorg)infrastructuur in de verschillende kernen.

Doelstelling van het scheiden van wonen en zorg is om zorgvragers zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Er is ook een groep die te goed is voor een verpleeghuissetting, maar waarvoor volledig zelfstandig wonen ook niet haalbaar/wenselijk is. Voor deze groep is het een verschraling wanneer het afschaffen van de financieringsstroom betekent dat het verzorgingshuis ook fysiek verdwijnt. Het is daarom van belang dat gemeente, dorpsraden, welzijnsorganisaties en zorgorganisaties met elkaar op zoek gaan naar woonconcepten die het voormalige verzorgingshuis benaderen. Maar wel met een eigentijdse bekostiging, zoals huurcontracten en service-abonnementen.

Beschermd wonen
Onder beschermd wonen wordt in de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (artikel 1.1.1) verstaan:
- wonen in een accommodatie van een instelling;
- met het daarbij behorende toezicht en begeleiding;

- gericht op het bevorderen en herstel van zelfredzaamheid en participatie;
- gericht op het bevorderen van het psychisch en psychosociaal functioneren;
- gericht op stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld;
- gericht op het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast;
- gericht op het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen;
- bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

In het kader van de decentralisaties in het sociale domein worden deze woon- en verblijfsvormen afgebouwd. De bewoners van deze woningen moeten dan op een andere manier gehuisvest worden. De doelgroep die in deze woningen woont, was voorheen niet in beeld bij de gemeente en is nu een nieuwe groep waar aandacht voor moet zijn.

Mantelzorgwoningen
De gemeente Gemert-Bakel wil inwoners zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen. Het concept van een mantelzorgwoning sluit goed aan bij deze gedachte. Een zogenaamde z-woning kan als tijdelijke extra woning. De verdere uitwerking wordt opgepakt bij het voorbereiden van de bestemmingsplannen. Wel goede regeling ter handhaving opnemen om oneigenlijk gebruik te voorkomen.

3.3.2 Starters
Starters willen we in Gemert-Bakel behouden door producten die aansluiten op hun leefstijl en financiële mogelijkheden. Onder een starter verstaan we een persoon van 18 jaar of ouder, die zich voor het eerst op de koop- of huurmarkt begeeft i.c. die nog niet eerder een woning in (mede) eigendom of huur gehad heeft. Dit kunnen jongeren zijn (jonger dan 35 jaar) die voor de eerste keer een huis willen kopen. Maar bijvoorbeeld ook ouderen of gescheiden mensen die voor het eerst gaan huren. Het gaat hier om kleine woningen op locaties binnen de dorpen en wijken.

3.3.3 Statushouders
De taakstelling die de gemeente van het Rijk krijgt voor het huisvesten van statushouders is in 2014 bijgesteld naar een hoger aantal dan verwacht. In 2015 is de taakstelling meer dan verdubbeld ten opzichte van 2014 en ook voor 2016 wordt een hoge taakstelling verwacht. Gemert-Bakel voldoet vooralsnog aan de landelijke norm voor het huisvesten van statushouders. Van belang daarbij is de goede samenwerking tussen Goed Wonen, LEV (vluchtelingenopvang) en het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers). Aandachtspunt bij het huisvesten van statushouders is dat de taakstelling gehaald wordt en dat het toewijzen van de woningen aan statushouders niet ten koste gaat van reguliere woningzoekenden. En dat de integratie van statushouders vanaf dag één dat ze in de gemeente komen wonen voortvarend opgepakt wordt.

3.3.4 Arbeidsmigranten
Wij kiezen ervoor om bij huisvesting van arbeidsmigranten niet af te wijken van reguliere sociale huisvesting. In de regio Eindhoven is sprake van arbeidsmigratie door kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten. Voor de gemeente Gemert-Bakel is voornamelijk sprake van de migratie van lage-lonen-arbeidsmigranten.
De gemeente Gemert-Bakel heeft de regionale verklaring arbeidsmigranten ondertekend. Deze in MRE-verband ontwikkelde verklaring heeft als doel goede en voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten in het MRE-gebied te realiseren. Een goede huisvesting zou in ieder geval huisvesting moeten zijn, die qua kwaliteit niet afwijkt van reguliere sociale huisvesting. Werk en huisvesting hoeven (onder voorwaarden) niet meer losgekoppeld te zijn (dat was in een eerdere regionale verklaring wel het geval).
Na het vaststellen en ondertekenen van de Regionale Verklaring is ZLTO Gemert-Bakel gestart met een pilot. Deze pilot lijkt uit te wijzen dat er voldoende huisvesting voor

arbeidsmigranten aanwezig is binnen de gemeente. Indien blijkt dat er een huisvestingsopgave overblijft voor Goed Wonen, dan moet dit worden opgepakt.

3.3.5 Woonwagenbewoners

De gemeente Gemert-Bakel en Goed Wonen hebben de intentie de woonwagenlocaties van de huurwagens over te dragen aan Goed Wonen. Het uitgangspunt bij de overdracht is dat het huidige aantal woonruimtes (VHE's) als maximum gehandhaafd blijft.

3.4 Duurzaamheid

Gemeente Gemert-Bakel heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. Het college heeft aangegeven om bij het thema duurzaamheid een stimulerende rol te willen pakken. Vanuit het evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen in de samenleving. De gemeente heeft een voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid. Daaronder wordt onder andere verstaan: duurzaam ruimtegebruik, sociale duurzaamheid, duurzame inkoop en energiebesparing.

Strategisch gezien betekent duurzame ontwikkeling vaak net iets andere keuzes maken dan we geneigd zijn. Geen eenzijdige blik en resultaten op de korte termijn, maar een brede blik op sociale, economische en ecologische aspecten en rekening houden met de langere termijn. Het uitgangspunt hierbij is dat investeren in duurzaamheid loont. Werken aan een leefbare, gezonde en groene gemeente. Door een brede blik te hanteren en een lange termijn in gedachten te houden is de gemeente meer toekomstbestendig en kan er beter worden geanticipeerd op veranderingen.

Bij een duurzame woonvoorraad moet er onderscheid gemaakt worden tussen de (woon)technische kwaliteit van woningen en het toekomstbestendig maken van de woonvoorraad.

Het minimale kwaliteitsniveau wordt geregeld via het Bouwbesluit. Waar het de sociale huurwoningvoorraad betreft vinden we dat Goed Wonen op het onderhoud van de bestaande woningvoorraad niet moet bezuinigen. Uiteraard moet altijd worden bezien of het onderhoud noodzakelijk is en of het niet goedkoper kan. De woningen die worden aangepakt, moeten voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen.
Ook kan zelfwerkzaamheid van huurders worden ingezet om zonder huurverhoging de kwaliteit te verhogen. Dit kan bijvoorbeeld via het concept van het "klushuren", waarbij huurders een woning huren tegen een lagere huur waarin men zelf nog moet klussen.

In overleg met de regiogemeenten gaan wij de uitdaging aan om de bestaande woonvoorraad duurzaam te vernieuwen en transformeren. Deze opgave voor het transformeren van de bestaande voorraad bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties.

Wij hebben de beschikking over de instrumenten herstructurering, sloop, splitsing en opplussen om de bestaande woningvoorraad beter in overeenstemming te brengen met de vraag. Voorbeelden hiervan zijn locaties in de bebouwde kom waar bedrijven gevestigd zijn, te herstructureren naar woningbouw; grote eengezinswoningen geschikt maken voor bewoning door meerdere huishoudens, een traplift in een woning plaatsen en alle drempels weghalen waardoor senioren er langer kunnen blijven wonen.
Omdat mensen langer in hun woning blijven wonen neemt het belang van levensloopbestendigheid toe. Preventief voorlichten bij (grotere) verbouwingen als opmaat naar een 50+ bestendige woning kan een beroep op Wmo middelen verkleinen: mensen

verbouwen) hun woning tot levensloopbestendig en doen later geen beroep op Wmo-voorziening.

Wij willen flexibel blijven omgaan met het woningbouwprogramma. Een vastgelegd programma waarin precies staat waar wat gerealiseerd moet worden, is niet meer van deze tijd. Wij vinden het van belang om flexibele plannen te maken. Daarmee kan ingespeeld worden op actuele ontwikkelingen en de actuele behoefte. Wel is het van belang dat de woonvoorraad de komende 40 jaar in de behoefte blijft voorzien.

Duurzaamheid moet verder worden uitgewerkt voor de gemeente Gemert-Bakel en dan niet alleen voor wonen maar dan moet breder worden gekeken. We willen hierbij een goede samenwerking met Goed Wonen, maar ook met de projectontwikkelaars. Goed Wonen heeft bijvoorbeeld een project gedaan waarbij 250 woningen voorzien zijn van zonnecollectoren. Bij het transformeren van de bestaande woningvoorraad is verduurzaming naar de nieuwste inzichten en mogelijkheden een belangrijk speerpunt. De investering hierin mag daarbij alleen tot hogere woonlasten leiden als het woongenot toe neemt, dus niet bij achterstallig onderhoud.

3.5 Een gezonde woonomgeving

Het behouden en versterken van de leefbaarheid van onze woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, de gemeente, het maatschappelijk middenveld en onze samenwerkingspartners. Iedereen heeft daarin haar eigen verantwoordelijkheid.

Goed Wonen heeft te maken met de verhuurdersheffing. Desondanks verwachten we dat Goed Wonen in wijken en dorpen waar zij eigenaar is van een groot aantal woningen, een bijdrage levert in de zin van het veilig en/of speelvriendelijk houden van de openbare ruimte.

Er moet aandacht zijn voor de verbondenheid tussen wonen en gezondheid. Daarbij gaat het niet om de woningen alleen. De huidige maatschappelijke werkelijkheid gaat er van uit dat mensen zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Dit moet dus een belangrijk uitgangspunt zijn bij de bouw van woningen en de (her)inrichting van buurten.

Wat is een goede/gezonde leefomgeving ? Een brede definitie: Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Een gezonde en veilige leefomgeving is een randvoorwaarde voor burgers om deel te kunnen nemen aan de (veranderende) samenleving.

3.6 Samenwerking met ketenpartners sociaal domein

In Gemert-Bakel zijn 9 wijkteams met medewerkers van onze ketenpartners ingericht. Onze ketenpartners zijn onder andere de LEVgroep, de politie, de Atlantgroep, Goed Wonen, de GGD, de Zorgboog en Savant. Samen met de dorpsondersteuners geeft het wijkteam uitvoering aan het sociale beleid (thema's wonen, welzijn, zorg of werk). Vooral door samen te zorgen voor een eenvoudige en integrale uitvoering met zo min mogelijk overlegtafels.. Hierover vindt direct en 'op maat' overleg en afstemming tussen dorpsondersteuners en professionals plaats. De prioriteit ligt zoveel als mogelijk bij de wijkteams (zoveel als mogelijk daar oplossen). Pas wanneer dat niet lukt vindt er overleg met de ketenpartners plaats.

Goede samenwerking met de partners is belangrijk om de beleidsdoelen te behalen. We verwachten een pro-actieve houding van alle partners om bij te dragen aan leefbaarheid en omgeving.

Het is overigens niet zo dat alleen de samenwerking met professionele partners wordt gezocht, ook de samenwerking met lokale informele partners vinden we belangrijk.

4. Uitvoeringsprogramma 2016

De concrete acties die opgepakt moeten worden om uitvoering te geven aan deze woonvisie, worden in dit hoofdstuk per speerpunt kort weergegeven.

4.1 Passende en betaalbare woningen

1. De omvang en samenstelling van de kernvoorraad moet voldoende zijn. Goed Wonen brengt hiervoor in beeld welke opgave er nog is.
2. Het splitsen van percelen voor de bouw van extra woningen wordt makkelijker, mede wanneer het gaat om extra woningen binnen de bestaande bebouwing.
3. Strategisch Voorraad Beheer Goed Wonen voor de dorpen en wijken duidelijk hebben. Maak inzichtelijk welke opgave er is. Het is van belang om hiervoor ook de relatie tussen sociale huur- en sociale koopwoningen te onderzoeken.
4. Er lijkt vooral vraag te zijn naar middeldure huur- en koopwoningen. In nieuwe plannen wordt daar rekening mee gehouden.

4.2 Adequate huisvesting doelgroepen

1. Het oprichten van een mantelzorgwoning wordt ook in de bebouwde kom makkelijker, omdat de gemeente hier positief tegenover staat.
2. Is er voldoende aanbod van woningen voor ouderen en zorgbehoevenden?
3. Met elkaar op zoek gaan naar woonconcepten die het voormalige verzorgingshuis benaderen.
4. Er zijn voldoende woningen beschikbaar voor starters.
5. Statushouders worden tijdig gehuisvest, waarbij gezocht wordt naar manieren die geen extra druk op de woningmarkt veroorzaken.
6. Indien blijkt dat er een huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten ligt voor Goed Wonen, dan wordt dit opgepakt.
7. Bij het bepalen van de behoefte aan nieuwe woonvormen, het verlenen van vergunningen en het handhaven wordt rekening gehouden met de samenhang met bestaande voorzieningen en woonvormen, geldende kwaliteits- en veiligheidseisen en de spreiding van de noodzakelijke (zorg)infrastructuur in de verschillende kernen.
8. Het aantal woonruimten dat nodig is in het kader van de transities in het sociale domein monitoren en in beeld brengen.
9. We onderzoeken welke rol Goed Wonen kan hebben bij de afbouw van beschermd wonen en het voldoende beschikbaar zijn van woningen voor deze doelgroep.

4.3 Duurzaamheid

1. De bestaande voorraad geschikt maken voor de toekomst. Daarom onder andere ruimere mogelijkheden creëren voor de bestaande voorraad. Hierover ook communiceren richting inwoners.
2. Nieuwe woningen zijn zoveel als mogelijk levensloopbestendig.
3. Met Goed Wonen worden afspraken gemaakt over het realiseren van een aantal voorbeeldprojecten uitgaande van energieneutraliteit.
4. Het thema energiebesparing wordt opgepakt.

4.4 Gezonde woonomgeving

1. Goed Wonen wordt nadrukkelijk uitgenodigd om te investeren in leefbaarheid.
2. Er moet een balans in de wijken zijn (qua leeftijdsopbouw, spreiding nationaliteiten etc.) en duidelijkheid in de verwachtingen van de bewoners.

4.5 Samenwerking ketenpartners sociaal domein

1. Samenwerking met partners om huisuitzettingen zoveel mogelijk te beperken en te voorkomen.

Samenvatting

Demografie en huishoudens
De gemeente Gemert-Bakel heeft op 1 januari 2016 29.653 inwoners. De verwachting is dat het inwoneraantal in de periode tot 2030 zal stijgen naar 31.205. Voor het aantal huishoudens wordt verwacht dat dit tot 2030 zal groeien tot 13.300. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal het sterkste toenemen, terwijl er juist een lichte daling wordt verwacht bij de gezinnen en eenoudergezinnen. Enerzijds zijn er dus meer woningen nodig in de gemeente en anderzijds zal ook het type woning veranderen in de toekomst.

Woningwet 2015
De invoering van de – flink herziene – Woningwet 2015 markeert de maatschappelijke consensus over het domein van de volkshuisvesting. De wet schept duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. Woningcorporaties, gemeenten en huurders maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave. Een verplichting tot het maken van prestatieafspraken tussen gemeente en woningbouwcorporatie geldt alleen als de gemeente een woonvisie[4] heeft vastgesteld. Het is vervolgens aan de corporatie om op basis van de formulering in de woonvisie een zogenaamd bod uit te brengen. Dat bod wordt beoordeeld door de gemeente. Het is een gezamenlijk proces waarin de corporatie het initiatief neemt om de gemeente en de huurdersorganisatie uit te nodigen om te komen tot prestatieafspraken.

Regionale woningbouwafspraken / Regionale agenda wonen
De regionale agenda wonen wordt vastgesteld door het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO = alle gemeenten, MRE en provincie).

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2015 - 2025 is de opgave momenteel 1230 woningen.

De visie op wonen van nu naar 2020
Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken benoemen we in Gemert-Bakel de volgende speerpunten:
1. Passende en betaalbare woningen;
2. Adequate huisvesting doelgroepen;
3. Duurzaamheid;
4. Gezonde woonomgeving;
5. Samenwerking ketenpartners sociaal domein.

Voor iedere inwoner is een passende en betaalbare woning beschikbaar
Wat betreft huurwoningen moet de huurprijs passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning. Meerdere factoren bepalen de uiteindelijke huurprijs waaronder ook grondprijs, belastingregime van overheden etc. De (aspirant-)bewoner heeft een inkomen dat past bij het type woning en de daaraan gekoppelde huurprijs. Daarmee moet gewaarborgd zijn dat er voor iedereen een rechtvaardige slaagkans is op een passende woning.
Voor koopwoningen betekent dit dat er voldoende woningen uit elke prijscategorie moeten zijn.

[4] Deze woonvisie kan een uitgebreid beleidsdocument zijn, maar ook een uitvoeringsprogramma of een uitgangspuntennotitie. Het kan een gemeentelijk document zijn, maar ook een regionaal stuk. Die keuze is aan de gemeente.

Plannen worden ontwikkeld in overleg met de dorpen en de wijken. Samen met inwoners wordt gekeken welke vragen er leven en hoe die vragen ingevuld kunnen worden. Het gaat dan bijvoorbeeld over de behoefte aan het type woningen en de gewenste prijsklasse. (Mogelijke) locaties voor nieuwbouw worden besproken met de dorpsraden of met een groep geïnteresseerde toekomstige bewoners. Op deze manier wordt de behoefte vanuit het dorp of de wijk ingevuld. Goed Wonen stemt hun strategische voorraadbeheer af op de lokale woningbehoefte per dorp en wijk. Op die manier wordt het aanbod sociale huurwoningen afgestemd op de lokale vraag.

Vrije sector huurwoningen zijn woningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens. Met het inwerking treden van de nieuwe Woningwet is het voor corporaties niet meer zonder meer mogelijk om deze woningen te realiseren, het is namelijk een niet-DAEB[5] activiteit. Voor niet-DAEB activiteiten moet een markttoets uitgevoerd worden alvorens woningbouwcorporaties gevraagd kunnen worden. Met de kennis van nu is hier geen rol weggelegd voor Goed Wonen. Indien uit onderzoeken blijkt dat de inzet van Goed Wonen wel noodzakelijk is, worden hier afspraken over gemaakt.
Indien marktpartijen deze woningen willen realiseren omdat er vraag naar is, dan is dat mogelijk.

Doelgroepen worden adequaat gehuisvest
Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen:
- Ouderen en zorgbehoevenden
- Starters
- Statushouders
- Arbeidsmigranten
- Woonwagenbewoners.

Duurzaamheid
Gemeente Gemert-Bakel heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. Het college heeft aangegeven om bij het thema duurzaamheid een stimulerende rol te willen pakken.

In overleg met de regiogemeenten gaan wij de uitdaging aan om de bestaande woonvoorraad duurzaam te vernieuwen en transformeren. Deze opgave voor het transformeren van de bestaande voorraad bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties.

Wij hebben de beschikking over de instrumenten herstructurering, sloop, splitsing en opplussen om de bestaande woningvoorraad beter in overeenstemming te brengen met de vraag. Voorbeelden hiervan zijn locaties in de bebouwde kom waar bedrijven gevestigd zijn te herstructureren naar woningbouw; grote eengezinswoningen geschikt maken voor bewoning door meerdere huishoudens, een traplift in een woning plaatsen en alle drempels weghalen waardoor senioren er langer kunnen blijven wonen.

Wij willen flexibel blijven omgaan met het woningbouwprogramma. Een vastgelegd programma waarin precies staat waar wat gerealiseerd moet worden, is niet meer van deze

[5] Diensten van algemeen economisch belang (DAEB) bevinden zich op het grensvlak tussen publieke belangen op nationaal en decentraal niveau en de regels van de interne markt. Decentrale overheden hebben volgens de Europese regelgeving en de rechtspraak van het Hof van Justitie een ruime beleidsvrijheid bij het omschrijven en laten uitvoeren van DAEB. Deze beleidsvrijheid is echter niet onbegrensd. Concreet betekent dit dat een decentrale overheid een onderneming mag belasten met het uitvoeren van een taak in het publiek belang voor zover de verhoudingen op de interne markt niet onevenredig verstoord worden. Bij het aanwijzen en financieren van een DAEB dient daarom rekening gehouden te worden de staatssteunregels.

tijd. Wij vinden het van belang om flexibele plannen te maken. Daarmee kan ingespeeld worden op actuele ontwikkelingen en de actuele behoefte.

Een gezonde woonomgeving
Het behouden en versterken van de leefbaarheid van onze woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, gemeente, het maatschappelijk middenveld en onze samenwerkingspartners. Iedereen heeft daarin haar eigen verantwoordelijkheid. Het belang van wonen en gezondheid verdient aandacht.

Samenwerking met ketenpartners sociaal domein
Goede samenwerking met de partners is belangrijk om de beleidsdoelen te behalen.

Bronvermelding

De voor deze woonvisie gebruikte bronnen zijn hieronder gesorteerd op schaalniveau.

Landelijk

- Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Ladder duurzame verstedelijking, http://ladderverstedelijking.minienm.nl.
- Companen (2015), Handreiking Prestatieafspraken. Samenwerken volgens de Woningwet 2015.
- Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2008), Van Woonvisie tot Prestatieafspraken. Handreiking.

Provinciaal

- Provincie Noord-Brabant (2015), Op weg naar Duurzame Verstedelijkingsafspraken. Concept Handreiking.

Regionaal

- Metropoolregio Eindhoven (2015), *De woonconsument in een veranderde woningmarkt in Zuidoost-Brabant. Conclusies uit het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2014.*
- Metropoolregio Eindhoven (2015), Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2014. Achtergrondrapportage.
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (2012), *Woonvisie Regio Eindhoven. Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt.*
- ABF Research (2014), *Vraag en aanbod van woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Verkenning 2014 – 2025 gemeenten Samenwerkingsverband Regio Eindhoven.*
- Metropoolregio Eindhoven (2015), *Oplegnotitie bij rapport ABF "Vraag en aanbod van woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking" d.d. januari 2015.*
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (2013), *Tweede Regionale Verklaring arbeidsmigranten in Zuidoost-Brabant*.
- Metropoolregio Eindhoven (20165), *Regionale begrippenlijst wonen 2016.*

Gemeente

- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven / Gemeente Gemert-Bakel (2015), *Woonbehoefte in Gemert-Bakel. Gemeentelijke rapportage woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2014.*

Bijlagen

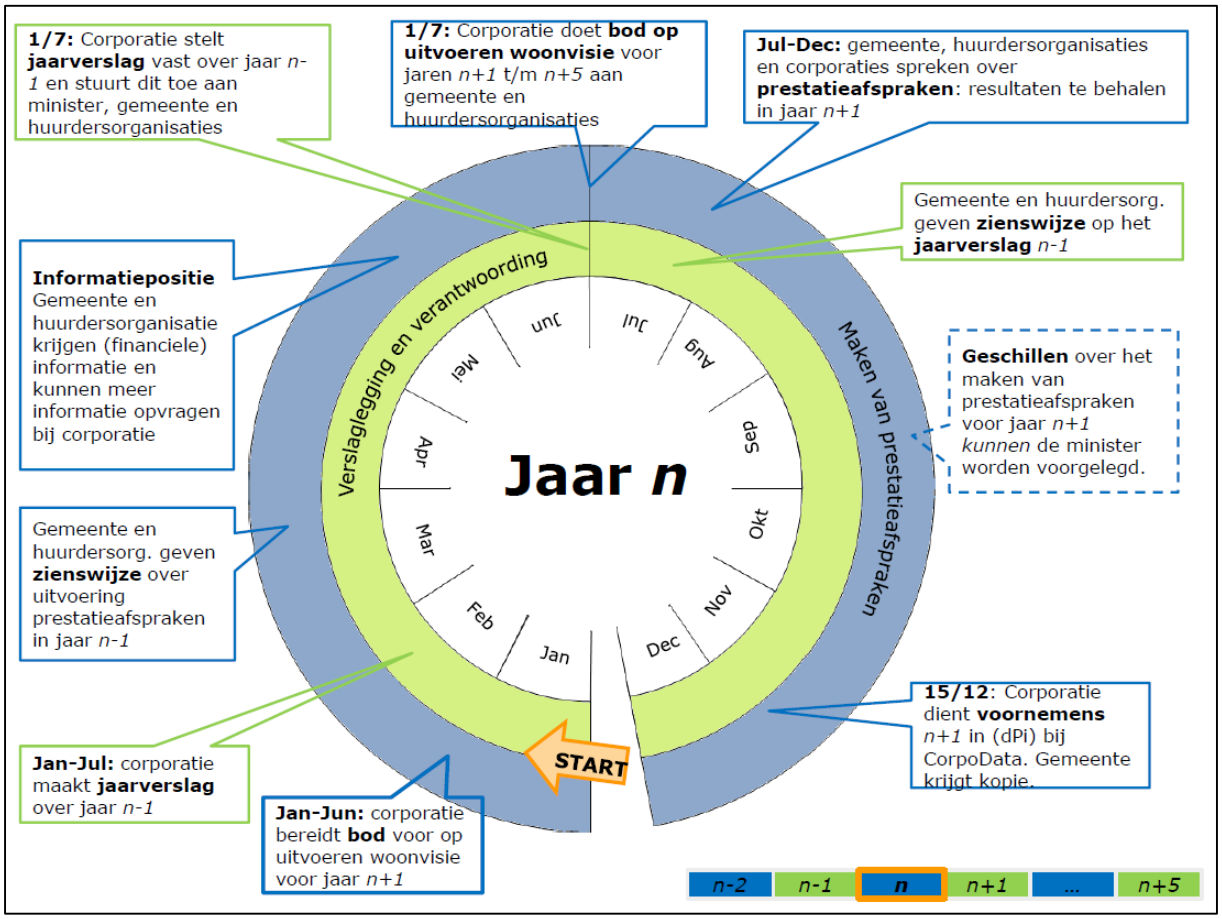
Bijlage 1 Regelgeving en beleid

1. Woningwet 2015

"De invoering van de – flink herziene – Woningwet 2015 markeert de maatschappelijke consensus over het domein van de volkshuisvesting. De wet creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. De kerntaak van woningcorporaties is en blijft zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Huurders, gemeenten, woningcorporaties en het Rijk dragen daar alle aan bij, ieder vanuit hun eigen rol. De Autoriteit woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de sector en kan sancties opleggen.

Woningcorporaties, gemeenten en huurders maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave." (Bron: Q&A's Woningwet 2015). Een verplichting tot het maken van prestatieafspraken tussen gemeente en woningbouwcorporatie geldt alleen als de gemeente een woonvisie heeft vastgesteld. Het is vervolgens aan de corporatie om op basis van de formulering in de woonvisie een zogenaamd 'bod' uit te brengen. Dat 'bod' wordt beoordeeld door de gemeente. De corporatie nodigt vervolgens de gemeente en de huurdersorganisatie uit om te komen tot prestatieafspraken.

2016 is een overgangsjaar, waarbij de gemeente en corporatie alvast kunnen 'oefenen' met de nieuwe wet, de stappen die gezet moeten worden en de momenten waarop deze gezet moeten worden. In onderstaande figuur is te zien wat er wanneer in een jaar moet gebeuren.



Figuur 1 Proces van de woonvisie en prestatieafspraken

2. Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sinds oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van het Rijk is het bevorderen van zorgvuldig stedelijk ruimtegebruik. In 2015 wordt in de provincie Noord-Brabant besproken wat de ladder betekent voor de regionale afspraken over verstedelijking: wat moet anders en wat kan hetzelfde blijven? De ladder heeft gevolgen voor de afspraken op het gebied van het wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

Actuele regionale afspraken zijn een belangrijk onderdeel van de ladder. In het Regionale Ruimtelijke Overleg (RRO) worden de nieuwe opgave en uitdagingen die op de MRE-regio afkomen in relatie tot de veranderde verstedelijkingsopgave en de ladder voor duurzame verstedelijking besproken en vertaald naar regionale planningsafspraken. De provincie heeft een 'Ladderteam' in het leven geroepen om samen te bepalen wat de ladder betekent voor de regionale verstedelijkingsafspraken, onder andere dus ook op het gebied van wonen. De heeft geresulteerd in een handreiking, die gebruikt kan worden om de regionale afspraken over verstedelijking en de planvorming meer 'ladderproof' te maken.

Wat betreft het thema wonen, zegt de handreiking dat de afspraken die tot nu toe gemaakt zijn, vooral aantallen woningen te bouwen per gemeente en een aantal specifieke actuele volkshuisvestelijke onderwerpen betreffen. Deze staan opgenomen in de Regionale Agenda Wonen die jaarlijks geactualiseerd wordt. Er worden nu nog geen afspraken gemaakt die ingaan op het aspect zorgvuldig stedelijk ruimtegebruik en ook niet op de eventuele relaties tussen locaties. Dit is wel nodig volgens de ladder.

Daarom geeft de handreiking drie suggesties voor het thema wonen:

1. Om de verbanden die er op (sub)regionaal niveau liggen in beeld te brengen zodat duidelijk wordt wanneer afstemming over de ontwikkeling van locaties nodig is.
2. Breng in beeld wat de huidige en te verwachten leegstand binnen bestaand vastgoed is en verbindt die met de behoefte.
3. Maak afspraken over het vastleggen van een maximaal aantal woningen in plannen t.b.v. flexibele programmering, zodat ook lokaal maatwerk kan worden ingezet. Maatwerk zoals transformatie, leegstand, en het afmaken van dorpskernen (ruimte voor kleine onverwachte locaties).

(Bron: Op weg naar Duurzame Verstedelijkings*A*fspraken)

De verdere uitwerking vindt plaats langs de lijn van de Structuurvisie van de gemeente.

3. Woonvisie regio Eindhoven

De Woonvisie Regio Eindhoven richt zich op uitdagingen die door de 21 regiogemeenten gezamenlijk worden opgepakt. Dit zijn:

1. Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
2. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

Daarnaast zijn er ook veel lokale verantwoordelijkheden rondom het begrip 'wonen' en de woonomgeving. Het gaat dan om leefbaarheid, herstructurering, stedelijke vernieuwing, huisvesten van specifieke doelgroepen, welzijn en zorg, woonruimteverdeling en maatschappelijke voorzieningen.

4. Regionale woningbouwafspraken / Regionale agenda wonen

De regionale agenda wonen wordt vastgesteld door het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO = alle gemeenten, MRE en provincie).

Bijlage 2 Huursombenadering

Zie flyer Aedes over huursombenadering.

HUURSOMBENADERING: HUURBELEID DAT DE WONINGMARKT VERDER HELPT

Aedes pleit voor een andere systematiek in het huurbeleid, los van de discussie over het huurprijsbeleid. De kern daarvan is dat de huurverhoging niet voor alle woningen gelijk is. Slim verdelen van huurverhogingen kan de woningmarkt stimuleren. We noemen dat de 'huursombenadering'. Wat is dat en hoe werkt het?

Huidige situatie en uitgangspunten

- De huur van een woning sluit nu lang niet altijd goed aan bij de kwaliteit en de waarde van de woning. Het huurbeleid moet zich daar op langere termijn wel op richten.
- Er bestaan nu – soms grote – verschillen tussen de huur van dezelfde of vergelijkbare woningen. De verschillen zijn vooral groot tussen mensen die al lang in een huurwoning zitten en mensen die er veel korter worden.
- Oorzaak daarvan is dat de grootste huurverhogingen plaatsvinden als er een nieuwe huurder in een woning komt (dit noemen we harmonisatie).
- Deze verschillen belemmeren de doorstroom: mensen die al wat langer in een huis zitten hebben een relatief lage huur en zullen daardoor niet snel verhuizen.
- Het inflatievolgend huurbeleid van de laatste jaren versterkt dit verschijnsel: alle huren stijgen met hetzelfde percentage en dat vergroot de verschillen. Vooral starters en doorstromers draaien nu dus op voor huurverhogingen.

Wat is de huursombenadering?

- Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging.
- De huurverhoging die een corporatie mag berekenen blijft wel begrensd. Dat gaat echter niet per woning, maar via een afgesproken stijging van de totale huurinkomsten van de corporatie (simpel gezegd: alle huren van alle bewoners bij elkaar opgeteld). Dat is wat wordt bedoeld met de huursom. Die mag dan bijvoorbeeld met niet meer dan 3 procent stijgen.
- Daarnaast kan de overheid bepalen dat er een maximum is voor huurverhoging bij een individuele woning. Dit maximum kan afhangen van de huidige prijs. Huurders blijven zo beschermd tegen forse huurverhogingen. Daarnaast zorgt de huurtoeslag ervoor dat woningen betaalbaar blijven voor de lagere inkomens.
- De woningcorporatie kan woningen met een relatief lage huur een grotere huurverhoging geven dan woningen die nu al een goede prijs/kwaliteit-verhouding hebben. Op die manier kunnen corporaties de huur beter aan laten sluiten op de waarde en kwaliteit van de woning.
- Hierbij vindt u een simpel cijfervoorbeeld van de huurverhoging bij drie dezelfde woningen waarvan de bestaande huur sterk verschilt. Hierin is inflatievolgende huurverhoging vergeleken met de huursombenadering. De totale huurinkomsten (de huursom) stijgen even veel, maar in de huursombenadering worden de verschillen kleiner in plaats van groter.

Naar een evenwichtiger woningmarkt

Die ontwikkeling gaat stapje-voor-stapje, maar dat kan niet anders. De huursombenadering moet dus voor langere termijn toegepast worden. Langzaam maar zeker verdwijnen zo de soms erg grote verschillen tussen lang zittende en nieuwe huurders. En huizen krijgen een huurprijs die goed past bij de waarde en de kwaliteit ervan. De huurmarkt komt veel beter in evenwicht. En daarmee de hele woningmarkt.

vereniging van woningcorporaties

aedes

HUIDIGE HUUR



Huurinkomsten totaal (huursom):
500+400+350=1250

- Groot verschil in huren afhankelijk van woonduur

HUREN NA 1 JAAR

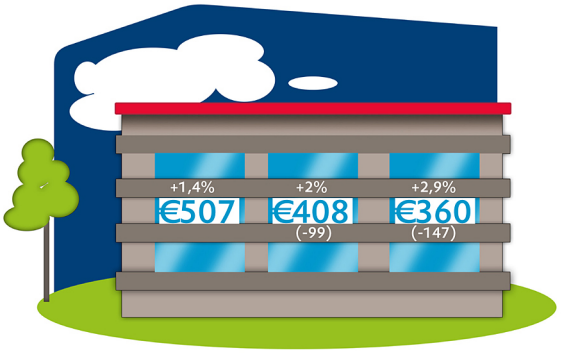
INFLATIEVOLGEND
(in dit voorbeeld: inflatie is 2%)



Huursom:
510+408+357=1275

- Verschillen worden groter!

HUURSOMBENADERING



Huursom:
507+408+360=1275

- Verschillen worden kleiner!
- Huren gaan geleidelijk richting prijs die past bij woning

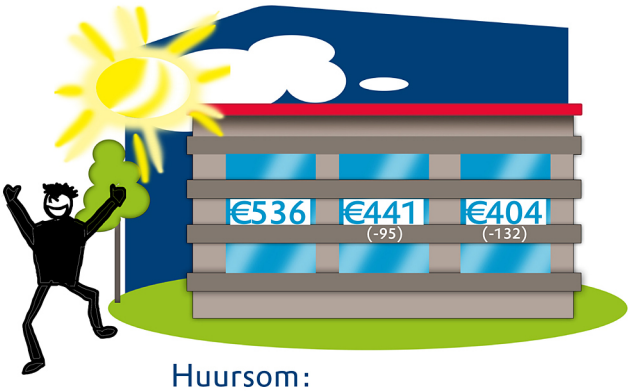
HUREN NA 5 JAAR

INFLATIEVOLGEND NA 5 JAAR



Huursom:
552+442+387=1381

HUURSOMBENADERING NA 5 JAAR



Huursom:
536+441+404=1381

Bijlage 3 Provinciale prognose 2014

Tabel Provinciale prognose Gemert-Bakel (2014)

	Bevolking	Bevolkings-groei	Huishoudens	Woning-voorraad
2014	29.325	155	11.960	11.670
2015	29.480	155	12.085	11.815
2016	29.640	160	12.215	11.965
2017	29.795	150	12.335	12.105
2018	29.945	140	12.445	12.235
2019	30.085	135	12.555	12.370
2020	30.225	125	12.665	12.500
2021	30.350	125	12.750	12.605
2022	30.475	115	12.810	12.685
2023	30.590	105	12.900	12.790
2024	30.695	95	12.990	12.900
2025	30.790	95	13.055	12.985
2026	30.890	90	13.130	13.080
2027	30.980	85	13.170	13.140
2028	31.060	75	13.215	13.205
2029	31.135	70	13.260	13.270
2030	31.205		13.300	13.325

Bron: http://bevolkingsprognose.brabant.nl/

Bijlage 4 Overzicht aangepaste en aan te passen woningen Goed Wonen

1) Aangepaste woningen

Onderstaande tabel bevat de woningen in onze voorraad die in het verleden zijn aangepast. Een kleine medische aanpassing betreft een wandbeugel, douchezitje, verhoogd toilet of een combinatie van dergelijke maatregelen. Een grote medische aanpassing is veelal het (grotendeels) rolstoelgeschikt maken van een woning.

Plaats	Woningen met kleine medische aanpassing	Woningen met grote medische aanpassing
GEMERT	233	12
BAKEL	18	
ELSENDORP	7	
DE RIPS	4	
DE MORTEL	11	1
MILHEEZE	6	
HANDEL	16	
Eindtotaal	**295**	**13**

2) Aan te passen woningen

We hebben in 2012 al onze woningen een label gegeven die correspondeert met de mate van aanpasbaarheid van de woning. We hanteren 3 labels:

Label 1: woning geschikt voor kleinere aanpassingen
Dit zijn veelal niet-nultrede woningen. Kleinere aanpassingen zijn bijvoorbeeld het plaatsen van een wandbeugel, een verhoogd toilet of een thermostaatkraan.

Label 2: woning geschikt voor grotere aanpassingen
Dit zijn veelal kleinere nultredewoningen en de appartementen op de begane grond in een appartementencomplex zonder lift. Grotere aanpassingen zijn bijvoorbeeld een traplift of een tweede toilet.

Label 3: Woning geschikt voor forse aanpassingen
Dit zijn nultredewoningen of appartementen met lift die grotendeels tot volledig rolstoelgeschikt te maken zijn.

We passen woningen vraaggestuurd aan en leveren daarbij maatwerk: alleen die aanpassingen die de betreffende huurder nodig heeft worden aangebracht. Bij label 1 en 2 worden de kosten 50-50 tussen huurder en Goed Wonen verdeeld, als er vanuit de WMO geen vergoeding wordt gegeven. Het aanbrengen van aanpassingen die onder label 3 vallen, gebeurt alleen op medische indicatie.

De tabel op de volgende pagina laat zien hoe onze woningvoorraad is ingedeeld in de labels voor aanpasbaarheid. Daarnaast is ook aangegeven of deze woningen voor specifieke doelgroepen zijn gereserveerd. De woningen die al zijn aangepast (tabel paragraaf 1), zitten niet in de tabel.

In juni verwachten we nieuwe prognoses voor de woningmarkt in Gemert-Bakel. Daarnaast gaan we de scan die in 2012 is uitgevoerd om onze woningvoorraad te labelen, updaten. Met de nieuwe prognoses en de resultaten van de nieuwe scan willen we onze opgave voor het realiseren van aanpasbare woningen herijken.

	Plaats	Geschikt voor kleinere aanpassingen	Geschikt voor grotere aanpassingen	Geschikt voor forse aanpassingen	Totaal
Totaal		**1871**	**65**	**327**	**2263**

3) Woningen gereserveerd voor beschermd wonen (ORO, Idris, GGZ)

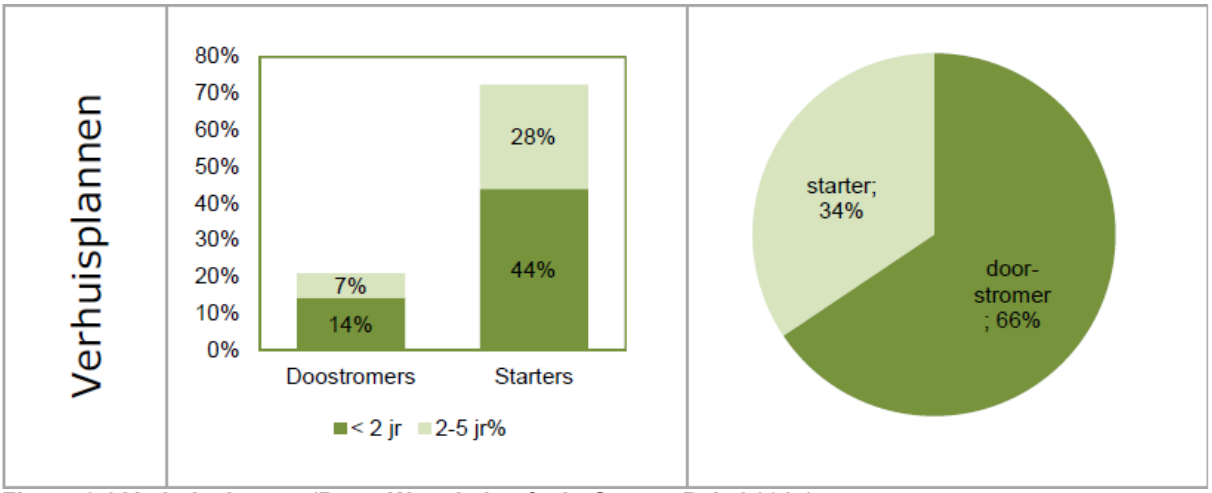
In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel woningen we hebben gereserveerd voor beschermd wonen. Deze woningen worden verhuurd via ORO, Idris en GGZ. Dit zijn geen aangepaste woningen.

	Type woning				
Plaats	**Kamer**	**EGW**	**Appartement**	**Nultreden**	**Totaal**
Gemert	10	5	25	1	**41**
Bakel		1	3		**4**
Elsendorp					
De Rips					
De Mortel					
Milheeze					
Handel					
Totaal	**10**	**6**	**28**	**1**	**45**

Bijlage 5 Woningzoekenden
(bij paragraaf 2.4)

In deze bijlage is een aantal figuren en tabellen uit het woonbehoefteonderzoek 2014 terug te vinden. In een aantal gevallen tellen de percentages op tot meer dan 100%, dat komt door afrondingsverschillen.

In Gemert-Bakel is 21% van de doorstromers van plan binnen nu en vijf jaar te verhuizen, bij de potentiële starters (thuiswonende kinderen) is dat 72% (van hen zoekt 44% binnen twee jaar een woning). Zie ook figuur 2.1.
Hoewel de verhuisgeneigdheid onder potentiële starters dus hoger is dan onder potentiële doorstromers zijn er onder de woningzoekenden toch meer doorstromers (66%) dan starters. Een opmerking vanuit Goed Wonen hierbij is dat de analyse van daadwerkelijke mutaties bij de huurwoningen het tegendeel laten zien (meer starters dan doorstromers).



Figuur 2.1 Verhuisplannen (Bron: Woonbehoefte in Gemert-Bakel 2014)

Van de woningzoekenden vormt het merendeel een eenpersoonshuishouden (of gaat dat vormen) of tweepersoonshuishouden, is 86% jonger dan 56 jaar, en heeft 54% een inkomen tot € 34.085. Zie ook tabel 2.2. Voor de bepaling aandeel sociale huur is het nodig om te weten hoeveel huishoudens beschikken over een inkomen <€35.000. In huidige voorraad woont 17% niet passend (voorheen ook wel 'scheefwonen[6]' genoemd) (bron Goed Wonen).

Tabel 2.2 Kenmerken woningzoekenden

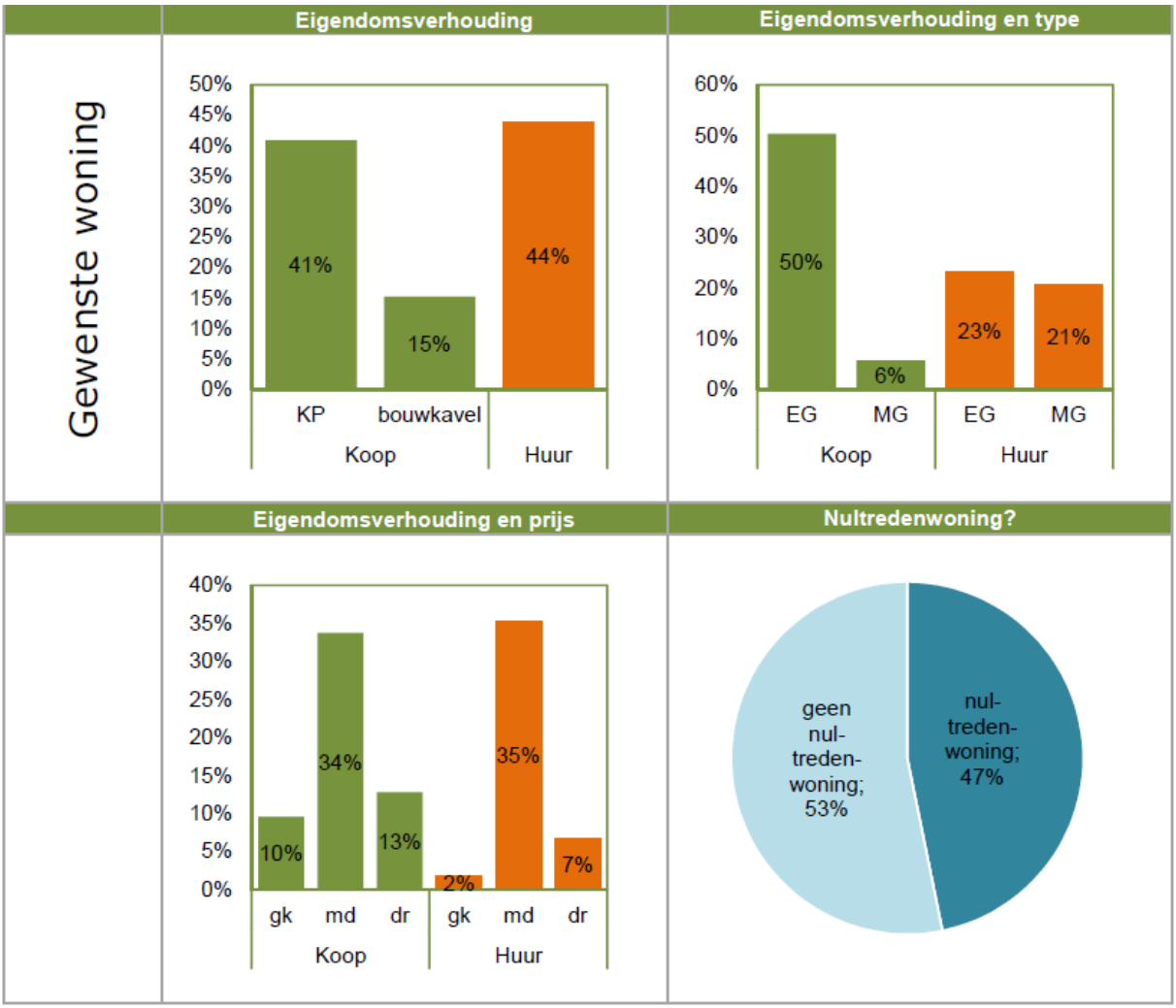
Samenstelling huishouden	%	Leeftijd	%	Inkomen	%
eenpersoonshuishouden	37%	tot 30 jaar	43%	tot 34.085 euro	54%
tweepersoonshuishouden	36%	30 tot 56 jaar	43%	34.085-43.602 euro	12%
gezin	18%	65 jaar en ouder	14%	43.602 euro of meer	35%
eenoudergezin	9%				

(Bron: Woonbehoefte in Gemert-Bakel 2014)

In figuur 2.2 is te zien wat voor soort woningen (huur of koop, een- of meergezins, goedkoop, middelduur of duur) door woningzoekenden gezocht worden in Gemert-Bakel. In de figuur is terug te zien dat de wens van de meeste woningzoekenden een koopwoning is (56%) en dat 73% van de woningzoekenden een eengezinswoning wenst. Zowel in de huur- als

[6] Scheefwonen houdt in dat een sociale huurwoning wordt bewoond door iemand die in feite te veel verdient om in die sociale huurwoning te mogen wonen.

koopsector wenst het merendeel een middeldure woning. Tot slot is de woonwens van 47% van de woningzoekenden een nultredenwoning[7].



Figuur 2.2 Gewenste woningen (Bron: Woonbehoefte in Gemert-Bakel 2014)

[7] Bij een nultredenwoning is de entree zonder traptrede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken.