



Woonvisie Vught 2016

Documentatiepagina

Project:	Woonvisie Vught 2016
Opdrachtgever:	Gemeente Vught
Contactpersoon gemeente Vught:	Lisette Thijssen
Projectteam Stec Groep:	Esther Geuting, Joep Arts
Vastgesteld:	9 juni 2016

Gemeente Vught
Postbus 10100
5260 GA Vught

073 658 06 80
gemeente@vught.nl
www.vught.nl

Stec Groep
Postbus 217
6800 AE Arnhem

026 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl

Inhoudsopgave

1	Voorwoord	4
	Samenvatting	5
2	Inleiding	6
2.1	Aanleiding.....	6
2.2	Doelstelling.....	7
2.3	Wonen met meer flexibiliteit.....	7
2.4	Ambities en maatregelen	9
2.5	Leeswijzer	9
3	Relevante wet- en regelgeving	10
3.1	Woningwet	10
3.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	10
3.3	Juridisch instrumentarium	12
3.4	Ambities en maatregelen	12
4	Ontwikkeling huishoudens en woonwensen	13
4.1	We willen meer kansen creëren voor starters en jonge gezinnen.....	13
4.2	We werken aan betere toegankelijkheid van woningen voor huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.....	14
4.3	We willen doorstromers meer mogelijkheden bieden	16
4.4	We zetten in op meer geschikte woningen voor senioren	16
4.5	Wonen, zorg en welzijn beschouwen we als samenhangende thema's	17
4.6	Ambities en maatregelen	18
5	Kwaliteiten van Vught	19
5.1	We willen de huidige kwaliteit van onze woningvoorraad behouden.....	19
5.2	We stimuleren en faciliteren de verduurzaming van de Vughtse woningvoorraad.....	21
5.3	We werken aan de flexibiliteit van de bestaande voorraad	22
5.4	We voorzien in de huisvestingsvraag van statushouders	23
5.5	We faciliteren maatschappelijk makelen en schakelen.....	23
5.6	Ambities en maatregelen	25

6	Uitvoeringsprogramma	26
	Bijlage 1: Woningbouwprogramma 2016-2019 met doorkijk	33
	Bijlage 2: Afspraken over inzet maatschappelijk vastgoed	37
	Bijlage 3: Begripsbepalingen en definities	39
	Bijlage 4: Procesoverzicht afstemmingsmomenten corporatie gemeente	40
	Bijlage 5: Bijdrage aan de woonkwaliteit bij transformaties	41

1 Voorwoord

Voor u ligt de nieuwe Vughtse Woonvisie 2016. Met deze visie zetten we als gemeente Vught onze koers uit op het gebied van wonen voor de komende vier jaar. Een koers die we samen met onze partners hebben bepaald en waarbij we als gemeente Vught graag gezamenlijk aan het roer staan met deze partners.

Het bepalen van de koers heeft plaatsgevonden met input van heel veel partijen, onze Vughtse stakeholders, en niet in het minst, onze Vughtse inwoners.

Ik wil alle betrokkenen hartelijk danken voor de inbreng die op allerlei manieren is gegeven. Het laat zien dat onze stakeholders het wonen in Vught een warm hart toedragen en graag een positieve bijdrage daaraan leveren.

Met deze nieuwe Woonvisie willen we de stakeholders de rol en positie laten innemen waarin zij het meest van toegevoegde waarde zijn. We koersen niet alleen op veilig, maar maken ruimte, nodigen uit en faciliteren waar mogelijk. Wonen in Vught doen we samen.

Wethouder Wonen

Peter Pennings

Samenvatting

In deze samenvatting vind u een overzicht van alle ambities en maatregelen die in deze Woonvisie zijn geformuleerd. Deze ambities en maatregelen vormen de conclusies van de afzonderlijke hoofdstukken.

Inleiding

- Doelstelling van de woonvisie is iedereen prettig te laten wonen in Vught en woonwensen en woningbehoefte van onze inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen onze gemeentegrenzen, passend bij het profiel van Vught.
- De woonvisie is in samenwerking met inwoners en stakeholders tot stand gekomen en vormt de basis voor prestatieafspraken rond wonen in Vught.
- De woonvisie is een flexibel document dat ruimte biedt aan initiatieven van onze inwoners en uit de markt, passend binnen onze ambitie. Streven naar flexibiliteit is de rode draad die door deze woonvisie loopt.

Wet- en regelgeving

- De woonvisie sluit aan bij de nieuwe regelgeving van de Woningwet en vormt de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties.
- De woonvisie vormt een afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen, aansluitend op de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- We verwachten geen gebruik te hoeven maken van de huisvestingsverordening maar zullen deze, indien nodig, op maat gebruiken voor het met voorrang faciliteren van gedupeerden van het PHS in de spoorzone en statushouders.

Ontwikkeling huishoudens en woonwensen

- We willen meer kansen creëren voor starters en jonge gezinnen.
- We werken aan de toegankelijkheid van de sociale huurvoorraad voor de doelgroep en werken samen met onze woonpartners aan het stap voor stap verminderen van scheef wonen.
- We willen doorstromers meer mogelijkheden bieden in de huur en in de koop in alle segmenten.
- We zetten in op meer geschikte woningen voor senioren.
- Dat vraagt om geschikte (passende en betaalbare) woningen of woningen die geschikt kunnen worden gemaakt aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig) én om welzijn en zorg en voorzieningen in de nabijheid.
- We zetten met Woonwijze en andere woonpartners in op een breed pakket aan maatregelen om scheefwonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen. Het gaat om een combinatie van vergroten van geschikt aanbod, tijdelijke huurcontracten en actief benaderen van huishoudens in sociale huurwoningen.

Kwaliteiten van Vught

- We stimuleren en faciliteren de verduurzaming van de Vughtse woningvoorraad.
- We zetten in onze wijken in op een gezonde mix van woningen en bewoners.
- We gaan maatschappelijk makelen en schakelen in de spoorzone.
- We hebben meer flexibiliteit dankzij de Wabo en faciliteren initiatiefnemers die gebouwen anders willen gebruiken, uitbreiden, splitsen of samenvoegen.
- We monitoren de afspraken die volgen uit de Brabantse Deal Nul-op-de-Meter.
- We informeren woningeigenaren over investeringen om de duurzaamheid van woningen te verhogen.
- We verbinden initiatiefnemers die gezamenlijk aan de slag willen met duurzaamheidsmaatregelen.
- We zoeken concrete locaties voor passende huisvesting voor statushouders.
- We werken een concreet pakket aan maatregelen uit om de transitie van de spoorzone zo soepel mogelijk te laten verlopen.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

De woningmarkt is sinds 2009 fors veranderd

De Woonvisie dateert van 2009. De situatie op de woningmarkt is sindsdien behoorlijk gewijzigd. Zo heeft de crisis op de woningmarkt forse gevolgen gehad en is de doorstroming op de huur- en koopmarkt gestagneerd. Ook is het huurbeleid van woningcorporaties gewijzigd en staat betaalbaarheid weer vol op de politieke agenda. De tweekoppigheid op de woningmarkt neemt bovendien toe. De vergrijzing in Vught zet verder door met als gevolg een wijzigende woningbehoefte. De woningmarkt trekt weer wat aan, maar zoals voor de crisis zal het niet meer worden. Ook is er veel nieuwe wetgeving gekomen. Denk hierbij aan de herziene Woningwet, de nieuwe Huisvestingswet en de decentralisering waardoor de gemeente verantwoordelijk is voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen. Daarom is het nu de juiste tijd om onze Woonvisie te actualiseren.

Daarnaast is de woonvisie een document waarmee we de ambitie zoals we die als Vught in de Structuurvisie hebben neergelegd (mede) kunnen vormgeven. Dat betekent heel concreet dat we de kwaliteit van de Vughtse woningmarkt en het leefklimaat in onze gemeente willen behouden en verder willen uitbouwen. Ook vanuit de bijzondere positie die Vught binnen de regionale woningmarkt vervult. Zoals in we in de Structuurvisie hebben geformuleerd wil Vught zich blijven profileren als kwalitatief hoogwaardige woongemeente. We willen daarin blijvend investeren, zowel in het wonen, de diversiteit aan woonmilieus in Vught als in voorzieningen in onze gemeente.

Woonvisie nieuwe stijl gaat vooral in op bestaande voorraad

Sinds 2009 is op het gebied van Woonvisies veel veranderd. Anno 2016 gaan Woonvisies meer over de bestaande voorraad en de kwaliteit van het wonen. De nadruk ligt minder op kwantitatieve gegevens en nieuwbouwprogramma's. Ook het proces is anders: we trekken veel tijd uit om samen met inwoners, corporaties, huurdersorganisaties en andere betrokkenen in verschillende samenstellingen tot een breed gedragen woonvisie te komen, waarbij we profiteren van alle creativiteit en ideeënrijkdom die in Vught aanwezig is.

Daarnaast is het zoeken van samenwerking belangrijker dan in het verleden. De nieuwe Woonvisie moet een krachtige visie zijn die perspectief biedt voor onze lokale woonpartners zoals woningstichting Woonwijze, de overige in Vught actieve woningcorporaties, zorginstelling Vughterstede, huurdersbelangenorganisaties en belangenbehartigersorganisaties zoals Ouderen Samen. De gemeente maakt samen met haar woonpartners, op basis van die visie, haar bijdrage aan de lokale beleidsambities inzichtelijk. Hiermee is de Woonvisie een meerjarige raamovereenkomst en vormt deze visie de basis voor concreet meetbare prestatieafspraken voor de komende jaren.

De Woonvisie is een flexibel document dat ruimte biedt aan initiatieven

Het resultaat is een Woonvisie op hoofdlijnen met puntig geformuleerd waar Vught naar toe wil de komende vier jaar op het gebied van wonen, passend binnen de ambities zoals die zijn neergelegd in de Structuurvisie. We kiezen er bewust voor beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners en omdat we ruimte willen maken voor maatwerkoplossingen in nieuwbouw, maar vooral ook in de bestaande voorraad. Aangehaakt aan de Woonvisie presenteren we een geactualiseerd flexibel woningbouwprogramma 2016-2019 met een doorkijk naar in totaal 10 jaar.

Daarbij willen we er ook voor zorgen dat inwoners van Vught, de corporaties, zorgpartners, marktpartijen en andere betrokkenen de rol kunnen pakken waarin zij het meest van toegevoegde waarde zijn. Wij maken ruimte, nodigen uit en faciliteren initiatieven waar mogelijk.

2.2 Doelstelling

DE DOELSTELLING VAN DE WOONVISIE KAN ALS VOLGT GEFORMULEERD WORDEN:

Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Vught is iedereen prettig te laten wonen in Vught en woonwensen en woningbehoefte van onze inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen onze gemeentegrenzen, passend bij het profiel van Vught.

Voldoende draagvlak van groot belang

De nieuwe Woonvisie is: beknopt, uitnodigend, dynamisch en flexibel, en richtinggevend aan het woonbeleid van Vught voor de komende vier jaar. Draagvlak voor de visie is dan ook erg belangrijk. Belanghebbenden zijn dan ook uitgebreid betrokken in de totstandkoming van de Woonvisie. Met onze Woonvisie willen we regie voeren en samen met onze woonpartners en inwoners sturen op de zo belangrijke volkshuisvestelijke opgaven.

Wij denken dat de nieuwe Woonvisie een uitnodiging is geworden voor onze woonpartners om concrete projecten te realiseren. Daarnaast verwachten we met de visie een goede basis te hebben voor het opstellen van nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties die actief zijn in Vught. De visie is ook afgestemd met de regiogemeenten. Regionale afstemming is wettelijk verplicht en bovendien gewenst omdat woningzoekenden zich niet aan gemeentegrenzen houden en Vught ook complementair woon- en leefklimaat aanbiedt binnen de regio.

Stakeholderbijeenkomsten

In aanloop naar de nieuwe Woonvisie hebben we twee raadsinformatiebijeenkomsten georganiseerd en drie stakeholderbijeenkomsten gehouden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn we in gesprek gegaan met onder meer Vughtenaren, woningcorporaties, belangenorganisaties en marktpartijen. We hebben deze stakeholders in het proces betrokken, zodat we in onderlinge samenwerking een gedragen Woonvisie kunnen presenteren. De gemeenteraad heeft op meerdere momenten kennis kunnen nemen van hetgeen door de stakeholders is ingebracht en de verdiepingsslag die daarnaast is gemaakt met Woonwijze over de oplossingsrichtingen voor het scheefwonen.

Tijdens de stakeholderbijeenkomsten zijn zes belangrijke uitgangspunten voor de nieuwe Woonvisie naar voren gekomen: flexibilisering, scheefwonen, betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en senioren. Deze uitgangspunten hebben we centraal gesteld in onze nieuwe Woonvisie.

De Ontwerp Woonvisie wordt voor formele inspraak voorgelegd aan de Vughtse inwoners en de relevante stakeholders om daarna door te leiden naar de gemeenteraad voor de formele vaststelling.

2.3 Wonen met meer flexibiliteit

De rode draad van deze Woonvisie is het streven naar zoveel mogelijk flexibiliteit om woonwensen en -eisen van onze inwoners te kunnen faciliteren. Deze flexibiliteit komt in alle aspecten tot uiting. Ten eerste bij de bestaande voorraad. Aangezien de woonwensen van onze inwoners blijven veranderen, is het van belang dat bestaande woningen zo flexibel mogelijk gebruikt kunnen worden. Concreet betekent dit dat er aanpassingen moeten worden gedaan, zodat woningen geschikt kunnen zijn voor verschillende type huishoudens.

Uit het woonwensenonderzoek 2015 blijkt dat wonen in Vught over het algemeen als positief ervaren wordt. Er zijn op dit moment relatief weinig knelpunten. Dat wil niet zeggen dat we niet vooruit moeten kijken. De woningmarkt gaat de komende tien jaar van een groeimarkt over in een vervangingsmarkt. Een heel groot deel van de woningbehoefte in 2040 is nu al gebouwd.

De woningen die we door huishoudensontwikkeling de komende jaren nog moeten toevoegen zijn vooral een kwalitatieve toevoeging aan de bestaande woningvoorraad. We houden er rekening mee dat het gaat om de laatste toevoegingen aan de woningmarkt. Het is dan ook belangrijk dat iedere toegevoegde woning raak is, en past binnen onze ambitie. We richten ons in deze woonvisie dan ook met name op het toekomstbestendig maken van de huidige woningvoorraad en woonomgeving. De hoofdpoging is om de woningen klaar te maken voor de toekomst. Dat betekent ook dat wij onze inwoners en de markt de ruimte geven om daarmee aan de slag te gaan. Onze ambitie is een richting, daarbinnen zijn we maximaal flexibel, zowel in de woning als in de woonomgeving. Deze woonvisie biedt mogelijkheden voor het experiment, in de woning én daarbuiten. Ook de nieuwe Omgevingswet die in 2018 in werking treedt, zal daarin ondersteunend zijn. Dat betekent ook dat we nieuwe wegen in slaan waarvan we het verloop soms nog niet kennen.

We werken daarbij in alle geledingen van de gemeentelijke organisatie aan een aanpak van regelbelemmering. Initiatiefnemers worden te vaak in de weg gezeten door knellende regels en procedures. De gemeente Vught zet daarom in op experimenteerruimte om te toetsen of sommige regels kunnen worden verruimd of buiten werking kunnen worden gesteld. Het welstandsvrij verklaren van een aanzienlijk aantal wijken en buurten in Vught is daartoe een eerste aanzet.

Met betrekking tot de woning zelf is er een vergelijkbare tendens. Nieuwe woonvormen vragen om nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, zoals particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en mede-opdrachtgeverschap (MO). Er komt een grotere vraag naar meer persoonlijke woonwensen. De vraag staat steeds meer centraal op de woningmarkt. Dit is het gevolg van de crisis én de wens van woonconsumenten om meer zeggenschap over de woning en de directe woonomgeving te krijgen. Dat geldt vooral voor kopers, maar ook steeds meer voor huurders.

Inwoners en marktpartijen die zelf initiatief nemen tot een aantrekkelijk woningbouwplan dat past binnen de ambities van Vught, helpen we waar we kunnen. De gemeente stimuleert en faciliteert, daarbij gaat het vooral om het bieden van (regel)ruimte aan particulieren en marktpartijen, en om het behandelen van particuliere opdrachtgevers als volwaardige gesprekspartners als het gaat om project- en kavelontwikkeling. Ook gaat het dan om beschikbaar stellen van voldoende locaties waar onderscheidende woonconcepten kunnen plaatsvinden, passend binnen onze ambities.

Van ruimte voor uitbreiding naar ruimte voor transformatie

De verschuiving van prioriteit van nieuwe ontwikkellocaties naar transformatie van bestaande locaties noodzaakt tot een verdergaande flexibiliteit. Op de Spoorzone na, zal grootschalige nieuwbouw herstructurering (Grote Zeeheldenbuurt) steeds meer plaats maken voor kleinschalige ingrepen in de bestaande woningvoorraad met een combinatie van ingrepen: renovatie/levensduurverlenging, sloop/nieuwbouw, transformatie van bestaand vastgoed en kleinschalige herontwikkeling.

In de bijeenkomsten met stakeholders die we hielden om deze Woonvisie op te stellen, kwam de wens voor meer flexibiliteit en ruimte voor het experiment ook duidelijk naar voren. Hier houden we rekening mee in onze woningbouwprogrammering. Door niet de volledige plancapaciteit te benutten en in te vullen met een sterk gespecificeerd woningbouwprogramma, houden we ruimte voor initiatieven vanuit de markt. Door goed te monitoren wat er in de bestaande voorraad bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouw gebeurt, kunnen we ook bijsturen en bijvoorbeeld ruimte bieden voor segmenten die in Vught nog ondervertegenwoordigd zijn, terwijl deze wel passen in onze ambitie en de vraag.

2.4 Ambities en maatregelen

KERNPUNTEN UIT DIT HOOFDSTUK OP EEN RIJ: AMBITIES EN MAATREGELEN

- Doelstelling van de woonvisie is iedereen prettig te laten wonen in Vught en woonwensen en woningbehoefte van onze inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen onze gemeentegrenzen, passend bij het profiel van Vught.
- De woonvisie is in samenwerking met inwoners en stakeholders tot stand gekomen en vormt de basis voor prestatieafspraken rond wonen in Vught.
- De woonvisie is een flexibel document dat ruimte biedt aan initiatieven van onze inwoners en uit de markt, passend binnen onze ambitie. Streven naar flexibiliteit is de rode draad die door deze woonvisie loopt.

2.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de relevante wet- en regelgeving in het kader van deze Woonvisie. Hierbij komen onder meer de Woningwet en de Ladder voor duurzame verstedelijking aan bod. Hoofdstuk 4 staat in het teken van de Vughtenaren: de ontwikkeling van de huishoudens en hun woonwensen. In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op verschillende doelgroepen, waarbij onder meer wordt gekeken naar leeftijd, inkomen en wooncarrière. Hoofdstuk 5 gaat over de kwaliteiten van Vught. Hierin wordt een onderscheid gemaakt naar de bestaande woningvoorraad en nieuwbouwontwikkelingen. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 het uitvoeringsprogramma. Hierin worden de concrete ambities en maatregelen, die uit deze Woonvisie voortvloeien, in een overzichtelijk schema samengevat.

3 Relevante wet- en regelgeving

3.1 Woningwet

We gebruiken de sturingsmogelijkheden die de herziene Woningwet ons biedt

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan verandert de rol van de gemeente. We krijgen meer invloed op de werkzaamheden van in Vught actieve woningcorporaties. Ook zijn er nieuwe regels voor de positie en activiteiten van woningcorporaties. De Woningwet onderstreept het belang van het maken van een actuele Woonvisie, waar het volkshuisvestelijk beleid in is opgenomen. Deze Woonvisie moet gedragen worden door relevante stakeholders. Vandaar dat deze uitgebreid zijn meegenomen in het proces in aanloop naar de Woonvisie.

Onze nieuwe Woonvisie vormt ook de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties. Denk hierbij aan afspraken over: investeringen, duurzaamheid, betaalbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, uitponden, statushouders, et cetera.

Woningwet heeft grote invloed op woningcorporaties

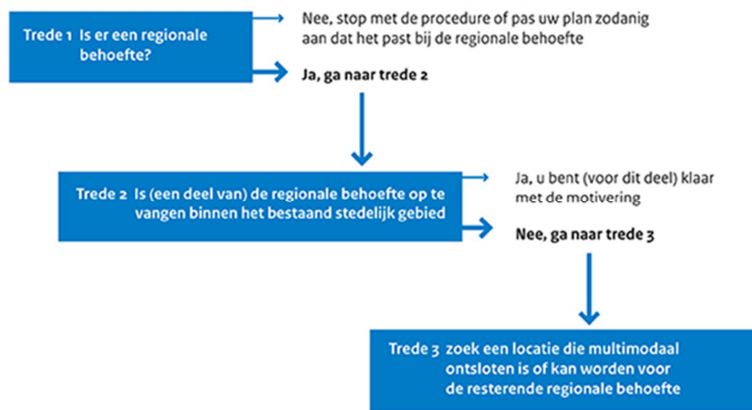
Als gevolg van de Woningwet moeten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen passend toewijzen. Dat wil zeggen dat 95% van de gezinnen met recht op huurtoeslag een woning krijgt toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens. Door deze maatregel kunnen veel doelgroepen niet meer in een sociale huurwoning terecht. Dit zijn de welbekende middeninkomens (circa 1.100 huishoudens in Vught¹). Aangezien ook de financiering van een koopwoning strenger wordt en de hypotheekrenteaftrek wordt afgebouwd, vallen deze huishoudens in veel gevallen tussen de wal en het schip. De voorraad vrijesectorhuurwoningen (met een maandhuur vanaf € 710,68) is in Vught zeer beperkt en kan niet voldoende inspelen op de potentiële vraag.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder, zie figuur 1. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut.

¹ Bron: Woonwensenonderzoek gemeente Vught, 2015.

Figuur 1: treden Ladder voor duurzame verstedelijking

Bron: Ministerie van Infrastructuur & Milieu

Hiermee wordt het noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor deze woningen aan te tonen, uitgaande van de relevante (regionale) marktregio. In de regionale structuurvisie is de woningbehoefte geanalyseerd en onderbouwd. Het is belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen. De woonvisie is hiervoor een goed instrument.

Verbinding met regionaal en provinciaal woonbeleid

De gemeente Vught maakt samen met 19 andere gemeenten deel uit van de RRO wonen regio Noordoost-Brabant. In deze regio maken de gemeenten jaarlijks in het "Regionaal Ruimtelijk Overleg" (RRO) samen met de provincie Noord-Brabant afspraken over de kwantitatieve woningbouwopgave, voor een voortschrijdende periode van tien jaar. Basis voor de afspraken vormt de door de provincie uitgebrachte bevolkings- en woningbehoefteprognose. In de planperiode 2016 tot en met 2025 bedraagt de bouwopgave voor Vught op basis van deze prognose ruim 1.050 woningen (inclusief woningvervanging als gevolg van sloop). Hiermee kan Vught voorzien in de natuurlijke aanwas en de huishoudensverdunding in onze gemeente, plus de migratie vanuit de regio en daarbuiten.

Zeker tot 2025 gaat het om een netto toevoeging van ongeveer 100 woningen per jaar.

Wanneer en waar nodig verwachten en willen we in de toekomst ook subregionaal niveau kwalitatieve afspraken maken met buurgemeenten. Waar mogelijk maken we uitruilafspraken over de kwantitatieve woningbouwopgave in Vught. Hiermee willen we inzetten op zoveel mogelijk flexibiliteit in het woningprogramma met meer schuifruimte voor het programma naar locatie en in de tijd. Dit is gewenst in het kader van het Maatschappelijk makelen en schakelen (zie hoofdstuk 5) en de overige extra vraag op de Vughtse woningmarkt.

Uitgangspunt hierbij is dat we voorzien in een compleet palet aan woonmilieus, met een gevarieerd en aantrekkelijk woningaanbod. Zo kunnen zoveel mogelijk inwoners woonruimte in een omgeving vinden die bij hen past voor wat betreft levensloopbestendigheid, beleving, duurzaamheid, zelfredzaamheid én betaalbaarheid. Dit geldt zowel voor de woning als de woonomgeving.

De woningopgave die Vught heeft, kan en wordt vrijwel volledig binnen bestaand stedelijk gebied (de bebouwde kom) gerealiseerd. Daarnaast oriënteren we ons voor slechts één locatie buiten het bestaand gebied. Dit betreft de voormalige kloosterlocatie van de Zusters JMJ. Dit hangt samen met de ontwikkeling van de spoorzone als gevolg van de Programma Hoogfrequent Spoor (PHS), en de wens om te komen tot aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus.

3.3 Juridisch instrumentarium

We maken vooralsnog geen gebruik van een huisvestingsverordening

Ondanks de mogelijkheden die de wet ons biedt, gaan we vooralsnog geen gebruik maken van een huisvestingsverordening. De onderdelen die in een huisvestingsverordening kunnen worden opgenomen, verwachten we in Vught door middel van prestatieafspraken met de corporaties te kunnen realiseren. Hierbij denken we onder meer aan het voorzien in de toevoeging van woningen voor doelgroepen waar aantoonbare schaarste in zit. Wanneer vanwege een groeiend beroep op woningen voor statushouders aantoonbare schaarste ontstaat die niet worden opvangen binnen de prestatieafspraken, kan de huisvestingsverordening hier mogelijk wel voor gebruikt worden. Hetzelfde geldt voor de ontwikkelingen in de Spoorzone die samenhangen met het PHS. Zo kunnen, wanneer dat nodig blijkt, gedupeerden met voorrang gehuisvest worden in de sociale huurwoningenvoorraad.

3.4 Ambities en maatregelen

KERNPUNTEN UIT DIT HOOFDSTUK OP EEN RIJ: AMBITIES EN MAATREGELEN

- De woonvisie sluit aan bij de nieuwe regelgeving van de Woningwet en vormt de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties.
- De woonvisie vormt een afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen, aansluitend op de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- We verwachten geen gebruik te hoeven maken van de huisvestingsverordening, maar zullen deze, indien nodig, op maat gebruiken voor het met voorrang faciliteren van gedupeerden van het PHS in de spoorzone en statushouders.

4 Ontwikkeling huishoudens en woonwensen

In de periode 2015-2030 groeit Vught met zo'n 650 huishoudens². Dit komt neer op een groei van circa 6%. Deze groei komt vooral door toename van het aantal 55-plussers: de vergrijzing wordt merkbaar in Vught. Dit brengt een wijziging in de woningbehoefte met zich mee. In dit hoofdstuk gaan we in op de ontwikkeling van de huishoudens en de woonwensen van specifieke doelgroepen.

4.1 We willen meer kansen creëren voor starters en jonge gezinnen

Starters hebben vaak (nog) een beperkt budget en zoeken vooral betaalbare huurappartementen. Verhuisbewegingen, die in het kader van woonwensenonderzoek 2015 in kaart zijn gebracht, laten zien dat starters in duurdere en grotere woningen terecht komen dan ze eigenlijk zouden willen. Dit geeft aan dat het bestaande beschikbare aanbod op dit punt niet voldoende aansluit bij de vraag.

Willen we starters in het koopsegment ondersteunen met een Vughtse starterslening?

Met behulp van de starterslening kunnen startende kopers een extra lening bovenop hun hypotheek krijgen, waardoor een koophuis voor deze doelgroep beter bereikbaar wordt. Positieve punten aan de starterslening voor inwoners van Vught zijn dat het de woningmarkt stimuleert en bijdraagt aan de doorstroming in de huursector, continuering van de woningbouw en werkgelegenheid. Tot nu toe zijn er in twee jaar tijd ongeveer 15 startersleningen verstrekt met een gemeentelijk budget van € 100.000. Inzet van de starterslening betekent echter ook een bankiersfunctie met een zeker risico voor de gemeente Vught, doordat zij als achtervang optreedt. We kiezen er daarom voor om vooralsnog geen nieuwe middelen hiervoor te reserveren. Wel gaan we in gesprek met lokale en regionale geldverstrekkers om te bezien op welke manier vergelijkbare producten soelaas kunnen bieden. Starters faciliteren we in sociale huurwoningen (met een tijdelijk huurcontract) en in vrijesectorhuurwoningen.

Ook in huurwoningen kunnen we starters faciliteren door sociale huurwoningen voor starters aan te bieden met een tijdelijk huurcontract passend bij het starterssalaris. Het tijdelijke contract heeft een looptijd van maximaal drie tot vijf jaar en kan daarmee woningen in een goedkoop huursegment blijvend reserveren voor starters met een salaris passend bij de sociale huursector.

In aanvulling daarop faciliteren we als Vught partijen die willen voorzien in de behoefte aan vrijesectorhuurwoningen. Hierdoor ontstaan er in Vught meer kansen voor startende huishoudens, en bevorderen we de doorstroming op de woningmarkt.

² Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014.

4.2 We werken aan betere toegankelijkheid van woningen voor huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens

EEN SOCIALE HUURWONING ZOEKEN EN VINDEN IN VUGHT

Uit cijfers van Woonwijze blijkt dat in de periode 2010 - 2015 het aantal ingeschreven woningzoekenden flink is gegroeid van 3.547 tot 4.104. Dit is een toename van 557 (ruim 15%). In dezelfde periode is het aantal actief woningzoekenden (iemand die tenminste 1 keer per jaar op een advertentie reageert) gestegen van 12% in 2010 tot 13,8% in 2015, en is het gemiddelde aantal reacties in 2015 (29) toegenomen ten opzichte van 2014 (18). In 2010 lag dit aantal op 24.

Hoewel de behoefte aan sociale huurwoningen op de lange termijn naar verwachting wat zal afnemen, wordt op korte termijn een piek verwacht³. Daarvoor zijn verschillende redenen:

- De sociale voorraad is de afgelopen periode gekrompen, door verkopen van woningen.
- De sociale doelgroep van beleid is gegroeid.
- Er begeven zich met statushouders nieuwe groepen op de woningmarkt.
- Er is een kloof tussen de sociale woningvoorraad en de vrijesectorvoorraad in Vught.

Hierdoor is er een gebrek aan dynamiek en doorstroming op de woningmarkt in Vught. We houden er daarom rekening mee dat het aantal scheefwoners in de sociale woningvoorraad slechts langzaam zal afnemen.

De absolute omvang van de sociale woningvoorraad tot € 710 is in Vught op dit moment in absolute zin voldoende, maar deze is niet voldoende toegankelijk voor de doelgroep.

HOE GROOT IS DE BENODIGDE KERNVOORRAAD IN VUGHT?

In 2015 is er door Companen onder Vughtenaren een woonwensenonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek wordt gesteld dat de omvang van de beschikbare kernvoorraad in Vught op dit moment in theorie niet toereikend lijkt om 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens (de primaire doelgroep) te huisvesten. Deze conclusie wordt gebaseerd op het volgende:

- De kernvoorraad omvat 2.200 woningen. Een kwart van de kernvoorraad (600 woningen) wordt bewoond door huishoudens met een maandelijks inkomen van meer dan € 2.000. Nog eens 500 woningen uit de kernvoorraad worden bewoond door huishoudens die tot de secundaire doelgroep behoren. Dit betekent dat er 1.100 woningen beschikbaar zijn voor huishoudens uit de primaire doelgroep.
- 500 huishoudens uit de primaire doelgroep wonen in een koopwoning.
- Dit betekent dat er 1.500 huishoudens uit de primaire doelgroep een beroep doen op een huurwoning. Volgens de nieuwe Woningwet dient 95% van deze huishoudens (1.400 huishoudens) te worden gehuisvest in een woning tot € 580.
- Er is dus momenteel sprake van een theoretisch tekort van 300 woningen voor de primaire doelgroep.

³ In 2025 tot 2030 neemt de behoefte aan sociale huurwoningen naar verwachting nauwelijks toe, gevolgd door een afname in 2030 tot 2040, als gevolg van ontgroening en vergrijzing.

We signaleren als gemeente en stakeholders dat scheefwonen een probleem is waar maatschappelijk gezien veel over is te doen. Vanuit de Rijksoverheid ontbreekt het tot op heden echter aan concrete maatregelen die op korte termijn een oplossing bieden voor het probleem scheefwonen.

Bij het maken van prestatieafspraken met Woonwijze zetten we in op het minimaal gelijk houden van de omvang van de sociale woningvoorraad voor de komende tien jaar. Het gaat om een totale voorraad van 3.000 sociale huurwoningen, maar specifiek ook om de woningen in het goedkoopste huursegment (tot € 418). Dit betekent dat Woonwijze de noodzakelijke verkopen en nieuwbouw meer in balans moet brengen de komende jaren.

De gemeente is daarom met Woonwijze⁴ in gesprek om te verkennen aan welke knoppen er gedraaid kan worden om scheefwonen te verminderen en doorstroming te bevorderen. In onderling overleg is tot het volgende pakket aan maatregelen gekomen:

- Het inzetten van tijdelijke huurcontracten voor jongeren van 18 tot en met 23 jaar. Wanneer een nieuwbouwcomplex met circa 50 jongerenwoningen wordt gerealiseerd, kan Woonwijze er met tijdelijke huurcontracten (voor maximaal een periode van 5 jaar) voor zorgen dat deze woningen beschikbaar blijven voor jongeren. Wanneer deze jongeren uitstromen, kunnen ze of naar sociale huur of naar de vrijesector (huur of koop), al naar gelang de hoogte van het inkomen.
- Maximale huurverhoging voor scheefwoners met een relatief hoog inkomen en lage huur. Woonwijze wil zich inzetten om die scheefwoners aan te pakken waar het scheefwonen het grootst is. Dit gaat in veel gevallen om huishoudens met een relatief hoog inkomen, die al lang in dezelfde woning wonen en die daardoor een relatief lage huur betalen (onder de huurtoeslaggrens). Deze huishoudens krijgen een maximale huurverhoging.
- Doorstroming onder ouderen in eengezinswoningen naar kleine levensloopbestendige woningen bevorderen. Woonwijze blijft zich inzetten om de doorstroming vanuit ouderen te bevorderen. Dit heeft zij in het verleden gedaan en blijft zij ook doen. De samenwerking met Vughtsterde is hier een voorbeeld van.
- Kopen naar wens. Momenteel heeft Woonwijze al een fors aantal huurwoningen aangewezen die ze op termijn willen verkopen (volgens de formule 'Kopen naar Wens'). Woonwijze gaat naast informeren ook proactief belangstellenden interesseren voor dit concept. In samenwerking met een financier (en eventueel makelaar) kunnen rekenvoorbeelden worden versterkt, zodat bewoners (op maat) een beter beeld krijgen van de financiële mogelijkheden en voordelen van het kopen van een woning.
- Stimuleren van vrijesectorhuur. Dit segment is belangrijk om doorstroming te faciliteren en om huishoudens een realistisch alternatief voor kopen en sociale huur te kunnen bieden. De gemeente gaat de mogelijkheden verkennen en contact zoeken met beleggers die in dit segment kunnen investeren.
- Gronduitgifte in erfpacht. De gemeente verkent of gronduitgifte in erfpacht de drempel om een koopwoning te verwerven in Vught kan verlagen.
- Tijdelijke transformatie van bestaand vastgoed om het tekort aan specifieke huursegmenten te verminderen. Hierbij valt te denken aan leegstaand maatschappelijk vastgoed, zoals basisscholen.
- Nieuwbouw van sociale huurwoningen. Het toevoegen van ten minste 50 nieuwbouwwoningen op korte termijn en nog eens 80 à 100 op korte/middellange termijn, draagt bij om te voorzien in het tekort aan goedkope sociale huurwoningen. Bij realisering van nieuwbouw wil Woonwijze graag met de gemeente in gesprek over het labelen van de woningen.

⁴ Momenteel worden er in Vught al maatregelen getroffen om de doorstroming te bevorderen. Zo benadert Woonwijze actief haar bewoners wanneer ze inschatten dat de huidige woning niet meer volledig voldoet aan de huishoudensituatie. Daarnaast biedt Woonwijze voor haar huurders op haar website al de mogelijkheid aan tot woningruil.

Jaarlijks monitort en analyseert de gemeente daarnaast de effecten van passend toewijzen op de betaalbaarheid voor met name de laagste inkomensgroep en voor de doelgroep met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens in een gezamenlijk bestuurlijk overleg met Woonwijze en huurdersverenigingen. Het invoeren van een twee-huren-systematiek kan een bijdrage leveren aan het betaalbaar houden van woningen. Voor mensen met een laag inkomen geldt een lage huur, voor mensen met een midden inkomen en hoger geldt een meer marktconforme huur.

4.3 We willen doorstromers meer mogelijkheden bieden

Er is in Vught een grote vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen en aan middeldure huurwoningen⁵. De laatste jaren zijn in Vught voornamelijk dure koopwoningen en goedkope huurwoningen gebouwd. De doelgroep van huishoudens die willen doorstromen in Vught is divers: denk aan senioren met vermogen (overwaarde uit de woning), jongeren met een flexibel contract, doorstarters die na een scheiding weer een wooncarrière willen opbouwen.

Doorstroming in de koopmarkt

We willen ervoor zorgen dat de Vughtse woningmarkt ook voor wat betreft koopwoningen voor huishoudens goed te bereiken is. We willen daarom naast kwalitatieve koopwoningen in de hogere prijscategorieën, ook inzetten op middeldure en goedkope woningen. Deze woningen zijn complementair aan onze bestaande voorraad en zorgen voor een breder palet. Door de doorstroming ook op de koopmarkt op gang te helpen, kunnen we ervoor zorgen dat de Vughtse woningvoorraad optimaal wordt benut

In het kader hiervan zetten we ook in op het bevorderen van doorstroming van scheefwoners naar goedkope koopwoningen (sociale koop). Op kleine schaal zijn er in bepaalde wijken kansen voor toevoeging in dit segment door nieuwbouw of transformatie. We denken aan vernieuwende woonconcepten die uitgaan van een compacte en flexibele indeling, zeer duurzaam en betaalbaar voor kleine huishoudens. Daarnaast voorziet Woonwijze met de verkoop van huurwoningen op dit moment voor een belangrijk deel in dit segment.

Doorstroming in de huurmarkt

Van mensen met een laag middeninkomen (met een maandinkomen tussen circa € 35.000 en € 43.000, prijspeil 2016) wordt verwacht dat zij bij voorkeur een passende woning buiten de sociale huursector vinden, bijvoorbeeld in de middeldure huur (huur € 711 tot € 900). In dit segment is er een tekort dat ook nog eens oploopt. Daardoor valt het vinden van een woning in dit segment in de praktijk in Vught niet mee. We verwachten dat de behoefte aan vrijesectorhuurwoningen de komende tien jaar toeneemt.

4.4 We zetten in op meer geschikte woningen voor senioren

Vergrijzing in Vught

Naast de doorzettende vergrijzing in Vught hebben we de komende jaren te maken met extramuralisering (scheiden van wonen&zorg). Maatschappelijke trends en beleidswijzigingen in het sociale domein zorgen voor een afbouw van het intramurale zorgaanbod. Mensen blijven langer zelfstandig wonen. Woningen moeten zoveel mogelijk levensloopbestendig worden gemaakt. Bovendien verwachten we dat er de komende jaren onvoldoende passend aanbod is voor senioren, omdat sommige bestaande seniorencomplexen niet voldoen aan de wensen van bewoners. Het realiseren van geschikte woningen voor senioren was dan ook een belangrijk onderwerp in de stakeholderbijeenkomsten.

⁵ Bron: Woonwensenonderzoek 2015

SENIOREN IN HET GEMEENTELIJK WOONWENSENONDERZOEK

Circa 85% van de ouderen wil het liefst zo lang mogelijk zelfstandig blijft wonen (85%). Verhuizen is eerder een kwestie van moeten dan van willen. Hoe hoger de leeftijd des te lager de verhuiscgeneigdheid. Van de 65-74 jarigen wil 30% (mogelijk) verhuizen en van de 75-plussers is dat 20%. Bij een verhuizing laten ouderen meestal een ruime, grondgebonden koopwoning achter. 65-plussers die verhuizen willen vaak bij voorkeur een (klein) appartement. Bij voorkeur gaan ze huren (66%) maar een deel wil ook kopen (34%). Ouderen die kiezen voor een huurwoning geven de voorkeur aan huurprijzen vanaf € 581. Kopers geven de voorkeur aan woningen vanaf € 350.000 of aan woningen van € 225.000 - € 275.000.

Wij maken ons ervoor sterk dat er ook in de toekomst voldoende woningen voor ouderen – in de juiste typen en de juiste prijsklassen – beschikbaar zijn. Daarnaast vinden we het belangrijk dat ouderen zo lang mogelijk in de eigen woning kunnen blijven wonen. Waar relevant lossen we barrières om langer in de bestaande woning te blijven wonen op, met maatwerk. Daarnaast zien we kansen voor marktinitiatieven om particulieren te ondersteunen. Er zijn in Vught al meerdere partijen die goed werk verrichten op dit gebied, bijvoorbeeld de belangenbehartiger organisatie Ouderen Samen.

4.5 Wonen, zorg en welzijn beschouwen we als samenhangende thema's

Voor de meeste ouderen geldt dat zij in een gewone woning willen blijven wonen en niet verhuizen naar een specifieke woonvoorziening. De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving zal daar ontstaan waar de ouderen nu wonen. De nieuwe generatie ouderen woont vaker in (luxe) grondgebonden koopwoningen. De aanpassingsbehoefte zal zich dus steeds vaker voordoen in de koopsector. Door het opwaarderen van de bestaande voorraad (opplussen, traplift of badkamer beneden) neemt de voorraad die geschikt is voor bewoning door ouderen en zorgvragers toe. Denk aan concepten als 'kangoeroewoningen', of modulaire woningen waarmee meerdere generaties tijdelijk of permanent samenleven in een eigen privéwoning waardoor een soort mantelzorgconcept wordt gerealiseerd. In de (sociale) huursector ligt de opgave in een goede spreiding en toewijzing van (zorg) woningen.

Verzorgingshuisplaatsen worden onder invloed van kabinetsbeleid afgebouwd en alleen een beperkt aantal verpleeghuisplaatsen voor ouderen blijft bestaan. Dit heeft invloed op de vraag naar thuiszorg. De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid door te zorgen dat er binnen de gemeente voldoende huisvesting is voor de zorgbehoevenden. In Vught zijn zorginstellingen traditioneel sterk vertegenwoordigd. Momenteel sluit het aanbod in de regio Noordoost-Brabant niet altijd aan op de behoefte in kwalitatief opzicht. Er is relatief veel grootschalig aanbod, terwijl er daarnaast ook behoefte is aan kleinschalig aanbod. Daarnaast houden we rekening met extra druk op de reguliere woningmarkt, die ontstaat om te voorzien in de behoefte van inwoners met een beperkte zorgzwaarte die niet meer intramuraal verzorgd wordt.

Een deel van de ouderen met zwaardere beperkingen zal behoefte hebben aan een specifieke beschermde woonvorm. Ook bij andere doelgroepen met een lichte zorgvraag, zoals mensen met een (verstandelijke) beperking of stoornis en mindervaliden ligt de focus op extramuralisering. Deze doelgroepen blijven langer thuis wonen. Dit brengt nieuwe vormen van samenwonen en samenleven met zich mee.

De extramuralisering in de GGZ leidt tot een toename van de vraag naar woonvormen met (enige vorm van) bescherming (voordeur achter de voordeur) of betaalbare woningen gecombineerd met begeleiding. We zien ook dat een deel van de doelgroep beschermd wonen na herindicatie naar een meer zelfstandige vorm van wonen kan gaan, gecombineerd met begeleiding. Die trend zien we nu vooral bij een groep jongvolwassenen. Leegkomend intramuraal zorgvastgoed levert kansen op voor transformatie naar zelfstandig wonen met eventueel een vorm van begeleiding of ondersteuning.

Voor het zorgzwaartepakket VG (verstandelijke beperking) geldt eveneens dat er behoefte gaat ontstaan aan woonvormen waarin mensen zelfstandig kunnen wonen gecombineerd met begeleiding. Voor het huisvesten van mensen met een zorgvraag heeft Woonwijze contact met Vughterstede, om zorgvragen zo goed mogelijk te faciliteren.

We faciliteren initiatieven en zorgen voor meer flexibiliteit

Bij het creëren van de ruimtelijke mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen wonen heeft de gemeente een faciliterende rol. Zo kunnen we stimuleren dat het makkelijker wordt om zorg te verlenen, door bijvoorbeeld mogelijk te maken dat jongeren tussen ouderen wonen, zodat jongeren bijvoorbeeld wat voor ouderen kunnen doen. Datzelfde geldt voor de mantelzorgers. Deze zouden dichtbij de zorgontvangers moeten kunnen wonen. Dit vraagt om ruimte en flexibiliteit in bestemmingsplannen en vergunningverlening, waar we voor willen zorgen. We concentreren zorgvoorzieningen in die gebieden waar een goed voorzieningenniveau aanwezig is en versterken deze verder. Dit betekent dat in die gebieden prioriteit wordt gegeven aan het levensloopbestendig maken van de woningen, dat nieuwbouw daar wordt afgestemd op de zorgvragende doelgroepen en dat daar aandacht is voor goede bereikbaarheid.

We faciliteren innovatieve woonvormen of woonomgevingen waarbij informele netwerken makkelijker worden aangesproken. Diversiteit in zorg- en samenlevingsverbanden zal ontstaan. Met een vraag om nieuwe woonvormen, andere samenstellingen binnen woningen en woningen die makkelijker aanpasbaar zijn. Door regeldruk te verminderen, maken we ruimte voor onze inwoners en creëren we ruimte voor initiatief in Vught.

4.6 Ambities en maatregelen

KERNPUNTEN VAN DIT HOOFDSTUK: AMBITIES EN MAATREGELEN

- We willen meer kansen creëren voor starters en jonge gezinnen.
- We werken aan de toegankelijkheid van de sociale huurvoorraad voor de doelgroep en werken samen met onze woonpartners aan het stap voor stap verminderen van scheef wonen.
- We willen doorstromers meer mogelijkheden bieden in de huur en in de koop in alle segmenten.
- We zetten in op meer geschikte woningen voor senioren.
- Dat vraagt om geschikte (passende en betaalbare) woningen of woningen die geschikt kunnen worden gemaakt aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig) én om welzijn, zorg en voorzieningen in de nabijheid.
- We zetten met Woonwijze en andere woonpartners in op een breed pakket aan maatregelen om scheefwonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen. Het gaat om een combinatie van vergroten van geschikt aanbod, tijdelijke huurcontracten en actief benaderen van huishoudens in sociale huurwoningen.

5 Kwaliteiten van Vught

5.1 We willen de huidige kwaliteit van onze woningvoorraad behouden

Het grootste deel van de huisvesting vindt plaats binnen de bestaande woningvoorraad. Daarom krijgt de bestaande voorraad de meeste aandacht in de woonvisie: hoe kunnen we de Vughtse woningvoorraad toekomstbestendig houden, de bestaande hoge kwaliteit versterken, het woonklimaat bevorderen en woningen verduurzamen. De Vughtse woningmarkt moet eigenlijk gezien worden als een woningportefeuille. Denken als een belegger noemen we dat.

VUGHT HEEFT TE MAKEN MET TWEKOPPIGHEID

We zien momenteel dat er sprake is van tweekoppigheid op de Vughtse woningmarkt: aan de ene kant dure koopwoningen en aan de andere kant goedkope huurwoningen.

In de periode 2002-2015 zijn er in totaal 959 woningen in Vught gerealiseerd. 507 hiervan (53%) waren appartementen, er zijn 452 (47%) grondgebonden woningen ontwikkeld. Als we kijken naar de gerealiseerde huurwoningen, zien we dat 69% daarvan (332 in totaal) tot het betaalbare segment behoort. Er zijn slechts in beperkte mate vrijesectorhuurwoningen in Vught toegevoegd (68). Toegevoegd in de koopwoningvoorraad zijn vooral woningen in de prijsklassen € 200.000 - € 300.000 (42%) en vanaf € 300.000 (50%). Dit betekent dat er in de laatste jaren relatief weinig koopwoningen voor starters zijn gebouwd.

Om die reden voegen we alleen segmenten in de woningmarkt toe waar tekort aan is, of die er nog niet zijn. Zo kan de gemeente doorstroming stimuleren.

Structuurvisie Vught

In het kader van de structuurvisie hebben we Vughtenaren laten ondervragen waar ze aan denken als ze aan Vught denken. Dit geeft een mooi beeld van onze gemeente. In de Woonvisie willen we dit beeld behouden en verder versterken.

VERBETERING KWALITEIT WOONOMGEVING

Om de kwaliteit van de woonomgeving te toetsen, heeft de gemeente in de Structuurvisie 5 doelstellingen geformuleerd. Aan de hand van deze doelstellingen kan de gemeente aan ontwikkellocaties randvoorwaarden meegegeven, zodat optimaal wordt bijgedragen aan de woonkwaliteit in Vught. Ook kan de gemeente deze doelstellingen gebruiken om het woningbouwprogramma de komende jaren te prioriteren en faseren.

De doelstellingen zijn:

- Versterken Vughts beeld
- Verbeteren woonklimaat
- Toevoegen woningen voor doelgroepen
- Functionele noodzaak
- Sociale samenhang / voorzieningen

Zie ook bijlage 5 voor een overzichtskaart per wijk met de bijdrage aan de woonkwaliteit bij transformaties.

5.2 We stimuleren en faciliteren de verduurzaming van de Vughtse woningvoorraad

Er ligt een opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. In het Convenant Energiebesparing Huursector is vastgelegd dat de sociale huurwoningvoorraad in Nederland in 2020 ten minste gemiddeld energielabel B heeft bereikt. De woningcorporaties hebben de energielabels de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. Ook in het particuliere woningbezit zijn de energielabels verbeterd door toepassing van energiebesparende maatregelen. Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen tot het niveau van minimaal Energielabel A. Dat betekent dat de meeste 'winst' in Vught te behalen is bij het verduurzamen van bestaande koopwoningen. Energiebesparingsmaatregelen leveren vergaande voordelen op: bewoners kunnen hiermee hun woonlasten omlaag brengen, terwijl het comfort verbetert, en er een grote milieuwinst te behalen valt.

DE STRUCTUURVISIE OVER VERDUURZAMING

Kern van de gemeentelijke aanpak is een praktische en resultaatgerichte benadering van verduurzaming. Hieraan geven we invulling door onze voorbeeldfunctie nadrukkelijker op te pakken, deel te nemen aan praktische en resultaatgerichte duurzaamheidsprojecten en het faciliteren van initiatieven van netwerken uit de Vughtse samenleving.

Hoewel duurzaamheid daarmee geen zelfstandig thema is geworden binnen onze gemeente, is het van groot belang. De uitwerking van duurzaamheid zal verspreid over de verschillende sectoren plaatsvinden en we kiezen ervoor om duurzaamheid breed onder de aandacht te brengen.

Duurzaamheid is ook in de structuurvisie niet als losstaand thema neergezet, maar komt terug binnen de afzonderlijke thema's. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zoeken we naar duurzame oplossingen en invullingen, o.a. door rekening te houden met klimaatadaptatie en duurzame energievoorziening.

Ook kwam uit de stakeholderbijeenkomsten naar voren dat duurzaamheid een belangrijk onderwerp is voor de Vughtse woningmarkt. Om de Vughtse woningvoorraad toekomstbestendig te houden, zetten we als gemeente ook in op verduurzamen en toekomstbestendig maken van de woningvoorraad. Hierbij kan gedacht worden aan ingrepen als: energiezuinig maken, levensloopbestendig maken en de flexibiliteit van woningen vergroten.

Duurzaamheid hangt ook samen met betaalbaarheid, aangezien de hoogte van het energielabel invloed heeft op de energielasten (en dus woonlasten).

Verduurzamen past bij het bestuursakkoord de Brabantse Deal Nul-op-de-meter

Samen met woningcorporatie Woonwijze zetten we ons in om een groot aantal woningen in Vught energieneutraal te maken. De gemeente heeft in 2015 haar handtekening onder de overeenkomst van de Brabantse Deal Nul-op-de-Meter. De gemeente gaat hiervoor onder andere de vergunningverleningen voor Nul-op-de-Meter-woningen in een versneld tempo afhandelen. Dit geldt zowel voor bestaande als nieuwe woningen. Woonwijze heeft de ambitie om uiteindelijk een groot deel van de woningvoorraad naar Nul-op-de-Meter te renoveren.

Om het koopwoningbezit van deze huishoudens ook toekomstbestendig te houden, is het goed om eigenaren en bewoners te stimuleren om de woningen allereerst goed te onderhouden, en daarnaast om de woningen te laten aansluiten bij verduurzamingsontwikkelingen op de woningmarkt. Voorbeelden zijn het opplussen van woningen (het woongenot verhogen) het levensloopbestendig maken van woningen (het flexibel inrichten zodat ouderen hier langer kunnen blijven wonen) en het verduurzamen (zoals isoleren, installeren van zonnepanelen en gebruiken van nieuwe technologieën). Dit sluit ook aan op ons bestuursakkoord, waarin duurzaamheid een grote rol speelt. Parallel aan de Brabantse Deal Nul-op-de-meter hebben we inmiddels de regionale samenwerkingsovereenkomst Brabant Woont Slim ondertekend. In Brabant Woont Slim werken gemeenten, energiecoöperaties en marktpartijen samen aan het verduurzamen van het particulier woningbezit. Brabant Woont Slim heeft als doel door middel van lokale allianties van bedrijven, burgers (coöperaties) en de gemeenten als facilitator, initiatieven te ontplooiën voor een wenselijk energiebesparend productaanbod. Hiertoe willen we in 2016 met initiatiefnemer VET een Vughts Energie Akkoord met plan van aanpak initiëren. In het akkoord leggen we concrete afspraken vast.

5.3 We werken aan de flexibiliteit van de bestaande voorraad

Duurzaamheid gaat tot slot ook om het hergebruik van bestaand vastgoed en anticiperen op toekomstige leegstand. Dit draagt bij aan de flexibiliteit van de woningvoorraad en biedt ruimte aan initiatieven van onze inwoners en ondernemers. Dit is ook in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast zien we meerwaarde in het hergebruik en de transitie van bestaand vastgoed om te voorzien in woonwensen van Vughtenaren.

NIEUWE REGELS MAKEN VERBOUWEN, TOEVOEGEN EN SAMENVOEGEN MAKKELIJKER

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Doel van de Wabo is een eenvoudige en snellere vergunningverlening en een betere dienstverlening door de overheid op het terrein van bouwen, ruimte en milieu. De Wabo introduceerde hiervoor de omgevingsvergunning. De Wabo biedt ook mogelijkheden om woningen toe te voegen. Voorheen kon dit niet. Daarnaast zijn mantelzorgwoningen via de Wabo voor het onderdeel bouwen vergunningsvrij of zelfs geheel vergunningsvrij. Om die reden wordt in nieuwe bestemmingsplannen hierover niets meer opgenomen.

Ook zijn er met ingang van november 2014 wijzigingen doorgevoerd die het eenvoudiger maken om leegstaande kantoorgebouwen en andere gebouwen (al dan niet tijdelijk) een (andere) maatschappelijk gewenste functie te geven. Daarnaast verruimt de wijziging de mogelijkheden voor het realiseren van (tijdelijke) studentenhuisvesting, (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten en andere (tijdelijk) gewenste functies. Ook deze dragen bij aan meer flexibiliteit.

We zien ook kansen voor het tijdelijk omzetten van bestaand vastgoed op basis van de Crisis- en herstelwet om korte termijn vragen van woonurgenden (zoals statushouders, of Vughtenaren die op korte termijn (goedkope) woonruimte nodig hebben). Waar mogelijk, gebruiken we hier ook ons eigen vastgoed als gemeente voor, maar bieden ook anderen kansen dit te benutten. Waar belemmeringen in de regelgeving zich voordoen, proberen we deze weg te nemen en een flexibele transitie te bevorderen.

Initiatieven faciliteren

Als gemeente hebben we tot slot ook een belangrijke taak in het verbinden van initiatieven en in kennisdeling en goede voorlichting rondom het thema duurzaam wonen. In de uitvoering kiezen we voor intensieve regionale samenwerking op het gebied van duurzaamheid. Binnen deze aanpak kunnen mogelijke activiteiten, zoals het energieloket en 'Lang zult u wonen', worden ondergebracht. Daarnaast sluiten wij aan bij provinciale en landelijke financieringsregelingen. We willen daarnaast ondersteuning bieden aan energiecoöperaties (ondersteuning burgerinitiatieven). Doel is om zoveel mogelijk mensen te verleiden tot het doen van duurzame investeringen in hun eigen woningen.

5.4 We voorzien in de huisvestingsvraag van statushouders

Asielzoekerscentra zitten momenteel overvol en tegelijkertijd wachten landelijk nog eens zo'n 13.000 vluchtelingen met een verblijfsvergunning op een huurwoning. Statushouders kunnen momenteel onvoldoende doorstromen naar sociale huurwoningen.

Tot nu toe is de gemeente Vught er in geslaagd te voorzien in de woningbehoefte van statushouders. In het woningbouwprogramma gaan we rekening houden met een extra opgave. Het gaat om tijdelijke maatregelen. De schatting is dat er in 2016 circa 80 statushouders gehuisvest moeten worden, bovenop de toename van het aantal huishoudens in de gemeente door de normale demografische ontwikkeling. Voor de komende jaren is het de verwachting dat dit aantal nog verder zal toenemen en daarmee de extra behoefte aan sociale huurwoningen, tijdelijk en permanent. De omvang is mede afhankelijk van de keuze die dit voorjaar in regionaal verband gemaakt wordt voor de extra inzet op huisvesting van statushouders en/of asielzoekers per gemeente. We waken er als gemeente voor dat er sprake zal zijn van verdringing van verschillende sociale doelgroepen. Daarnaast kijken we naar oplossingen ook in de bestaande voorraad, zoals afspraken met Woonwijze over doorverhuur van te verkopen bezit en het ontzorgen van particulieren bij de verhuur van leegstaande te koop staande eigen woningen. Ook bezien we de mogelijkheden van inzet van leegstaand vastgoed van derden en gemeentelijk vastgoed. Indien nodig en bij aantoonbare tekorten aan woningen voor statushouders bereiden we ons erop voor de huisvestingsverordening in te zetten om knelpunten te voorkomen.

5.5 We faciliteren maatschappelijk makelen en schakelen

Maatschappelijk makelen en schakelen ten behoeve van opvang bewoners in de spoorzone en zone N65

Vught staat in de komende periode voor de grote uitdaging de ruimtelijke en volkshuisvestelijke gevolgen van het Programma Hoogfrequent Spoor (PHS) op het traject Meteren-Boxtel en de gevolgen van de plannen aan de weg N65 te vertalen in een beleidsvisie en doelgerichte aanpak. De plannen aan spoor (PHS) en weg (N65) hebben consequenties voor de inwoners en brengt de nodige verhuisbewegingen met zich mee.

GEBIEDSVISIE SPOORZONE VUGHT

De gemeente Vught heeft in overleg met bewoners en vertegenwoordigers de gebiedsvisie Spoorzone Vught ontwikkeld. Met de herontwikkeling van het spoor ontstaan er kansen voor gebiedsontwikkeling. In deze gebiedsvisie wordt de ambitie uitgesproken dat we met nieuwbouw in de Spoorzone sterk willen inzetten op het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Hier vormt de gebiedsvisie een onderlegger voor.

Het Maatschappelijk Makelen & Schakelen (MMS) is een initiatief van de gemeente Vught gerelateerd aan het programma Rijksinfra. Input voor het MMS vormen onder andere de moties die de gemeenteraad in december 2015 heeft aangenomen bij het besluit over variantkeuze PHS en het besluit van het college om MMS in te zetten en hiermee te voorzien in bovenwettelijke maatregelen om nadelige effecten voor inwoners van Vught tegen te gaan.

De moties roepen op met spoed te starten met de inventarisatie van knelpunten bij gedupeerden in de spoorzone en met maatwerkoplossingen te komen.

Wat is MMS precies?

MMS is een dienstverlenend concept dat bewoners in de Spoorzone en de omgeving N65 ondersteunt bij het toewerken naar (maatwerk) oplossingen. In het kader van MMS werken verschillende (maatschappelijke) partijen actief en daadkrachtig samen. Als gemeente faciliteren we het werkproces en vervullen we een voorwaardenscheppende rol, waarbij wordt voorzien in passende beleidskaders (o.a. Woonvisie) en (bovenwettelijke) maatregelen. We streven daarbij naar een budget-neutrale invulling van onze rol binnen MMS.

In de komende periode werken we de volgende oplossingsrichtingen uit:

1. Tijdelijke huisvesting
2. Vervangende (huur)woningen
3. Nieuwbouw sociale huurwoningen
4. (Her)ontwikkeling
5. Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)
6. Maatschappelijk vastgoed

In dit kader is er behoefte om de inventarisatie (welke straten, problematiek, tijdelijk, definitief) scherp(er)te hebben, zodat de Woonvisie ook weergeeft wat voor MMS nodig is. Deze inventarisatie voeren we in de maanden maart, april en mei uit.

Door Woonwijze is reeds een aanbod gedaan om voor het maatschappelijk makelen en schakelen een rol op zich te nemen met onder andere het beschikbaar stellen van vervangende woonruimte, opkoop van woningen (eerder verkocht door Woonwijze met Kopen naar Wens). We nemen dit aanbod mee in de uitwerking.

5.6 Ambities en maatregelen

KERNPUNTEN VAN DIT HOOFDSTUK: AMBITIES EN MAATREGELEN

Ambities:

- We stimuleren en faciliteren de verduurzaming van de Vughtse woningvoorraad.
- We zetten in onze wijken in op een gezonde mix van woningen en bewoners.
- We faciliteren Maatschappelijk Makelen & Schakelen in de spoorzone en N65.
- We hebben meer flexibiliteit dankzij de Wabo en faciliteren initiatiefnemers die gebouwen anders willen gebruiken, uitbreiden, splitsen of samenvoegen.

Maatregelen:

- We monitoren de afspraken die volgen uit de Brabantse Deal Nul-op-de-Meter.
- We informeren woningeigenaren over investeringen om de duurzaamheid van woningen te verhogen.
- We verbinden initiatiefnemers die gezamenlijk aan de slag willen met duurzaamheidsmaatregelen.
- We zoeken concrete locaties voor passende huisvesting voor statushouders.
- We werken in het kader van Maatschappelijk Makelen & Schakelen een concreet pakket aan maatregelen uit om de transitie van de spoorzone zo soepel mogelijk te laten verlopen, dit is maatwerk.

6 Uitvoeringsprogramma

In dit hoofdstuk staan de ambities, beleidsuitgangspunten en de concrete activiteiten en maatregelen in deze Woonvisie samengevat in een uitvoeringsprogramma. Deze aspecten zijn in het uitvoeringsprogramma aangevuld met de bedoelde effecten, welke partijen we hierbij nodig hebben, een taakverdeling en een globale tijdplanning. Zowel op korte (1 jaar) alsook middellange termijn (1 tot 4 jaar). We hebben het voornemen om het uitvoeringsprogramma jaarlijks te actualiseren.

De gemeente maakt ruimte, nodigt uit, faciliteert en treedt op als regievoerder

Deze Woonvisie is een uitnodiging aan partijen om met ons aan de slag te gaan om het wonen in Vught prettig en aansluitend aan de behoefte te laten zijn. Naast de gemeente onderscheiden we de volgende stakeholders:

- Woningcorporaties
- Huurdersbelangenvertegenwoordigers
- Inwoners (overige belangenvertegenwoordigers)
- Zorgaanbieders
- Welzijnsinstellingen
- Marktpartijen

Tegelijkertijd willen we duidelijkheid geven over de wijze waarop we met welke partij willen omgaan. Dat kan per rol en thema of situatie verschillen, maar begint met een open en faciliterende houding van de gemeente.

Met de corporaties willen we prestatieafspraken maken. Marktpartijen nodigen we uit om hun actuele kennis en kunde van de Vughtse woningmarkt met ons te delen en hierover de dialoog met ons aan te gaan. Daarbij stimuleren en verleiden we hen om te bouwen voor de Vughtse behoefte. Ook richting belangenhouders maken we duidelijk of de gemeente zaken regelt, coördineert of faciliteert.

Inzet corporaties

Deze Woonvisie vormt de basis van nog te maken prestatieafspraken met de corporaties. In het Uitvoeringsprogramma leggen we voor zover mogelijk al vast wat de rol van de corporatie is en die van Woonwijze in het bijzonder als grootste Vughtse corporatie.

Ook geven we in het uitvoeringsprogramma aan welke rol de gemeente wil vervullen. Dit kan variëren van initiëren, regisseren, faciliteren tot zelf uitvoeren. Ook investeren behoort tot de mogelijkheden.

Ontwikkeling huishoudens en woonwensen

Acties	Wie neemt initiatief	Planning
1. We willen meer kansen creëren voor starters en jonge gezinnen in de bestaande voorraad en de programmering van nieuwbouw. We bieden concrete locaties aan.	Gemeente Vught samen met Woonwijze en beleggers	2016 en verder
2. We willen doorstromers meer mogelijkheden bieden in huur en koop in alle segmenten, door aantrekkelijke locaties in dit segment aan te bieden en beleggers pro-actief te benaderen.	Gemeente Vught, beleggers	2016 en verder
3. We zetten in op meer geschikte woningen voor senioren, ook door het bewustzijn van eigenaren te vergroten de woning levensloopbestendig te maken.	Gemeente Vught, Woonwijze Vugherstede, Ouderen Samen, samen met andere initiatiefnemers,	2016 en verder
4. We bieden ruimte in de programmering van nieuwbouwwoningen voor initiatieven gericht op senioren.	Gemeente Vught, Vugherstede, Ouderen Samen, samen met andere initiatiefnemers	2016 en verder
5. We programmeren levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen op goed toegankelijke locaties	Gemeente Vught, Woonwijze, Vugherstede, Ouderen Samen, samen met andere initiatiefnemers	2016 en verder
6. We faciliteren initiatiefnemers en heffen belemmeringen in beleid op.	Gemeente Vught, Vugherstede, Ouderen Samen, samen met andere initiatiefnemers	2016 en verder
7. We zetten met Woonwijze en andere woonpartners in op een breed pakket aan maatregelen om scheefwonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen. Het gaat om een combinatie van vergroten van geschikt aanbod, tijdelijke huurcontracten en actief benaderen van huishoudens in sociale huurwoningen.	Gemeente Vught, Woonwijze en andere woningcorporaties in Vught.	2016-2017 en mogelijk verder

Kwaliteiten van Vught

Acties	Wie neemt initiatief	Planning
8. We monitoren de afspraken die volgen uit de Brabantse Deal Nul-op-de-Meter.	Gemeente Vught, Woonwijze	Continu
9. We informeren woningeigenaren over investeringen om de duurzaamheid van woningen te verhogen.	Gemeente Vught	Continu
10. We verbinden initiatiefnemers die gezamenlijk aan de slag willen met duurzaamheidsmaatregelen met het op te stellen Vughtse Energie Akkoord.	Gemeente Vught, initiatiefnemer VET	2016
11. We zoeken concrete locaties voor passende huisvesting voor statushouders.	Gemeente Vught, Woonwijze, COA en provincie Noord-Brabant en partners bij zorginstellingen in Vught	2016
12. We verkennen of gemeentelijk vastgoed en ander vastgoed in Vught hiervoor tijdelijk kan worden ingezet en monitoren de vraag die op Vught af komt om woonurgenten te faciliteren en hoe we als gemeente hier mee om willen gaan.	Gemeente Vught, Woonwijze, COA en provincie Noord-Brabant en partners bij zorginstellingen in Vught	Eerste helft 2016

13. We werken een concreet pakket aan maatregelen uit om de transitie van de spoorzone zo soepel mogelijk te laten verlopen, dit noemen we Maatschappelijk Makelen en Schakelen (MMS).	Gemeente Vught, samen met eigenaren in de Spoorzone, Prorail en private investeerders/ontwikkelaars	2016
--	---	------

We maken over de volgende onderwerpen prestatieafspraken met Woonwijze.

Prestatieafspraken
Benodigde kernvoorraad
Betaalbaarheid en passend toewijzen
Huisvesting starters en ouderen
Huisvesting doelgroepen zorg
Huisvesting/opvang statushouders
Herstructureringsopgave
Investerings in leefbaarheid
Investerings in vrijesectorhuur
Nieuwbouw
Strategisch voorraadbeheer en verkoopbeleid
Afspraken over investeringen in duurzaamheid
Actualisering Uitvoeringsovereenkomst woonvoorzieningen gehandicapten, convenant maatschappelijke begeleiding statushouders, samenwerkingsconvenant MDO

Woningbouwprogrammering Vught 2016-2019 en verder

Zoals in hoofdstuk 5 is verwoord, heeft de gemeente Vught in de Structuurvisie 5 concrete woningbouwdoelstellingen geformuleerd:

- Versterken Vughts beeld
- Verbeteren woonklimaat
- Toevoegen woningen voor doelgroepen
- Functionele noodzaak
- Sociale samenhang / voorzieningen

In bijlage 5 is de overzichtskaart per wijk opgenomen met de bijdrage aan de woonkwaliteit bij transformaties.

Aan de hand van deze doelstellingen wil de gemeente Vught aan ontwikkellocaties randvoorwaarden meegeven, zodat optimaal wordt bijgedragen aan de woonkwaliteit in Vught. Ook gebruiken we deze doelstellingen om het woningbouwprogramma voor de komende jaren te prioriteren en faseren. Een onderdeel van deze Woonvisie is de geactualiseerde woningbouwplanning 2016-2019 met een doorkijk tot 2025. Normaliter is dit programma gekoppeld aan de jaarlijkse herijking van de grondexploitaties. Met de opname van het programma in deze Woonvisie laten we dit uitgangspunt eenmalig los. We koppelen de actualisering aan de geformuleerde ambities en maatregelen in de visie en komen op die manier tot een bijgesteld, actueel woningbouwprogramma.

We kiezen er daarbij voor om kwaliteiten centraal te stellen. Nieuwe plannen moeten een aantoonbare kwaliteitsbijdrage leveren aan het woonklimaat en segmentering in Vught.

In hoofdstuk drie is vermeld dat tot nu toe de provinciale prognose leidend is geweest voor de Vughtse bouwopgave. Echter, vanuit de gewenste flexibiliteit in het programma vanwege de opgave Maatschappelijk en Schakelen en de toegenomen druk op de sociale huurwoningvoorraad als gevolg van de hogere instroom van vluchtelingen en de beperkte doorstroming, zetten we beleidsmatig in op een ophoging van de bouwopgave.

We nemen hiervoor in het woningbouwprogramma zo'n 1.155 woningen op, waarvan ongeveer en ten minste 150 sociale huur- en koopwoningen voor de komende jaren.

Een deel van deze sociale huurwoningen was reeds in 2015 in de woningbouwprogrammering verankerd:

- Plan Torentuinen met 13 woningen (in uitvoering)
- Elzenburg met 20 woningen

Daarnaast hebben we in het geactualiseerde woningbouwprogramma ook voor de volgende locaties een sociaal programma vastgelegd:

- Molenvan met 15 sociale huurwoningen
- Van Rijckevorselstraat met 4 betaalbare koopwoningen
- Mariaplein met 10 sociale huurwoningen
- De Wieken met 20 sociale huurwoningen (totaal 50 woningen)
- Grote Zeeheldenbuurt met 35 sociale huurwoningen (of eventueel betaalbare koop) bovenop vervanging bestaande 96 sociale huurwoningen
- Stadhouderspark fase 2: ten minste 20 sociale huurwoningen met daarnaast 15 betaalbare koopwoningen en 15 middeldure koopwoningen (totaal 119 woningen)

We verwachten hiermee, samen met de andere gepresenteerde maatregelen om het scheefwonen tegen te gaan en doorstroming te bevorderen, het geconstateerde theoretische tekort aan sociale huurwoningen te kunnen invullen. Daarnaast kunnen we hiermee de voorraad sociale huurwoningen in omvang ten minste op het huidige niveau houden.

Op de locatie Stadhouderspark fase 2 willen we met Woonwijze versneld bouwen om daarmee op korte termijn meer doorstroming te krijgen vanuit de bestaande voorraad sociale huurwoningen. De vrijkomende woningen kunnen dan direct worden ingezet voor de huisvesting van statushouders.

Tegelijkertijd zetten we met het overige deel van het woningbouwprogramma voldoende in op het bouwen voor starters en doorstromers (waaronder senioren en de inwoners die met het Maatschappelijk Makelen en schakelen te maken krijgen) en voegen we kwaliteit toe op bijzondere locaties. Ook behouden we de nodige flexibiliteit in het programma door nog niet voor alle locaties het programma vast te leggen.

Onderstaande tabel geeft inzicht in het bijgestelde woningbouwprogramma 2016-2019 en verder.

Meerjarenplan woningbouw 2016-2019 (met een doorkijk tot en met 2024)

Projecten/locaties		Totaal aantal woningen		Aandeel sociaal		Jaar van oplevering	
		Meerjarenplan 2015-2023*	Meerjarenplan 2016-2024**	Meerjarenplan 2015-2023*	Meerjarenplan 2016-2024**	Meerjarenplan 2015-2023*	Meerjarenplan 2016-2024**
Gemeentelijke locaties 2016-2019							
1	SHP Fase 1	193	150	7	0	2015 - 2020	2016 - 2020
2	SHP Fase 2	119	119	Onbekend	35	2023	2017 - 2023
3	SHP Fase 3	nvt	0	nvt	0	nvt	2025
4	SHP Fase 3 (Klaassen)	20	30	0	0	2017	2017
5	De Koepel	27	23	0	0	2015 - 2019	2016 - 2020
6	Taalstraat - Torenstraat	15	15	13	13	2016	2016
7	Irenelaan	50	50	0	0	Opgeleverd	2017
8	Van Voorst tot Voorst	10	6	0	0	2017	2016
9	Reeburg Mavo	8	6	4	0	2015	2016 - 2018
10	Centrumplan Oost	50	58	0	0	2015 - 2018	2018
11	Veld Ouwerkerk	nvt	35	0	0	2018	2017 - 2018
12	Martinielaan 4	nvt	20	nvt	0	nvt	2022
13	Molenvan	nvt	15	nvt	15	nvt	2018
14	Mariaplein	nvt	10	nvt	10	nvt	2018
15	Schoonveld	nvt	20	nvt	0	nvt	2017
Totaal		492	557	24	73		
Locaties derden / in huidige staat te verkopen aan derden 2016-2019							
1	SHP Fase 3 (Muskens)	3	3	0	0	2017	2017
2	Taalstraat - Denissen	13	1	0	0	2015	2016
3	Kleine Zeeheldenbuurt	15	15	0	0	2015 - 2016	2016
4	Mariaoord (Park Glorieux)	22	14	0	0	2015 - 2016	2016
5	't Paleisje	6	0	0	0	2015	gerealiseerd
6	Van Rijkceverselstraat	4	4	4	4	2017	2017
7	Bleijendijk	10	10	0	0	2016 - 2017	2016 - 2017
8	Cromvoirt bp buitengebied	16	18	0	0	2015 - 2023	2016 - 2023
9	Externe ontwikkelingen incidenteel	90	45	0	0	2015 - 2023	2016 - 2023
10	Klooster Zusters JMJ Vughtstede / gebied Merpatiestraat	50	36	0	0	2017	2018
11	Klooster Zusters JMJ / BPD	nvt	100	50	0	nvt	2021 - 2025
12	Kentalis Mariellaschool	33	33	0	0	2017	2017
13	Elzenburg	20	20	20	20	2018	2018
14	Kleine Zeeheldenbuurt fase 3	50	20	0	0	2020	2017 - 2018
15	Isabellakazerne	50	109	Onbekend	0	2020	2018 - 2021
16	De Braacken	35	35	Onbekend	0	2020	2022
17	Vrijkomende school De Baarzen / De Kwebben / Cellolocatie	15	50	Onbekend	0	2017	2020
18	Vrijkomende school De Wieken	10	50	Onbekend	20	2017	2020
19	Grote Zeeheldenbuurt (inclusief Globe)	20	35	Onbekend	35	2017	2020
20	Woningbouwprogramma spoorontwikkelingen	50		Onbekend		2019 - 2023	
Totaal		512	598	74	79		
Totaal aantal geplande woningen***		1.004	1.155	98	152	0	0

*Ter vergelijking met stand van zaken woningbouwprogramma 2015-2018. **Woningaantallen exclusief het jaar 2015 *** exclusief 45 Ruimte voor ruimte woningen locatie voormalige manege Vught-Zuid, realisatie gepland 2018-2020, worden niet meegerekend ten laste van het woningbouwcontingent

In de bijlage 1 is deze tabel eveneens opgenomen met nadere informatie over de specifieke locaties.

Om de gepresenteerde woningbouwplanning aan te laten sluiten bij de regionale woningbouwafspraken, zetten we in het op maken van uitruilafspraken met de relevante sub regio gemeenten en gaan we in overleg met de provincie om voor een aantal locaties de flexibiliteit ook in bestemmingsplannen vast te mogen leggen. Zie voor een nadere toelichting bijlage 1.

Tevens gaan we aan de slag met het opstellen van een concreter afwegingskader waarmee we met de ontwikkelende partijen in gesprek gaan over verdere differentiatie, plannen en fasering en de gewenste kwaliteit van de woningen, woonomgeving en woonmilieus. Wij informeren u graag over dit kader in de 2^{de} helft van 2016.

Uitvoeringsparagraaf

De gemeenteraad stelt de kaders, het college regisseert de uitvoering. De woonvisie is het document waarin de gemeenteraad de woonkaders vaststelt en aan het college meegeeft als leidraad voor de verdere uitwerking van het woonbeleid en woningbouwprogramma. Het college wordt hiermee in de positie gebracht om binnen deze kaders een flexibele uitvoeringsstrategie te voeren, in te vullen aan de hand van actuele (plan)ontwikkelingen en tussentijdse wijzigingen in trends en bijvoorbeeld landelijke beleidswijzigingen.

Met name bij de planontwikkelingen is voor het college gewenst een eigen onderhandelingsruimte te hebben, onder andere om -indien nodig- compromissen te kunnen sluiten met ontwikkelende partijen en andere relevante organisaties. Of om de planning van projecten tussentijds te herijken of in de tijd anders te prioriteren.

- De Woonvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad en vormt het kader voor de uitwerking en waar nodig of wenselijk het tussentijds goedkeuren, wijzigen, bespoedigen, vertragen of “parkeren” van plannen (nieuwbouw en aanpassingen/ombouw vastgoed tot woningen)
- Het college van Burgemeester en wethouders is primair verantwoordelijk voor de uitwerking en uitvoering van de woonvisie en daaruit voorkomende inzet van instrumenten voor zover dat tot haar formele bevoegdheden behoort. Het vaststellen van een huisvestingsverordening behoort daar niet toe.
- Na vaststelling van de Woonvisie werken gemeente en betrokken stakeholders het uitvoeringsprogramma uit met een jaarplanning en wordt, na het uitbrengen van een bod door de corporaties, direct gestart met het maken van prestatieafspraken met de corporaties.
- Jaarlijks verantwoordt het college in het tweede kwartaal de voortgang van het uitvoeringsprogramma en het woningbouwprogramma en doet zij voorstellen voor een actualisering van het woningbouwprogramma. Ook presenteert het college dan het uitvoeringsprogramma voor het volgende jaar.

Het vervolg: Communicatie, informatie en overleg

De Woonvisie vormt een open uitnodiging aan een scala van partijen om aan de slag te gaan. Hierover tijdig en veelvuldig communiceren met deze partijen is van groot belang. We doen dit als volgt:

Gemeenteraad

- Jaarlijks verantwoordt het college in het tweede kwartaal aan de gemeenteraad de voortgang van het uitvoeringsprogramma Woonvisie en het woningbouwprogramma en doet zij voorstellen voor een actualisering van het woningbouwprogramma. Ook presenteert het college dan het uitvoeringsprogramma Woonvisie voor het volgende jaar.
- Gelet op de looptijd van de Woonvisie van 4 jaar verwachten we in 2019 een brede evaluatie uit te voeren en aan de hand van deze evaluatie te starten met een herzieningstraject.

Corporaties/zorginstelling Vugterstede/Mariënhoven

- Het is de bedoeling om zo snel mogelijk na vaststelling van de Woonvisie te komen tot nieuwe prestatieafspraken met Woonwijze en (op beperkte schaal) met de Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting. Hierbij hanteren we de procesvereisten en procescyclus zoals vastgelegd in de Herzieningswet (zie bijlage 4). Met de overige kleinere, in Vught actieve corporaties, te weten Vestia, Huis en Erf en Woonzorg Nederland en zorginstelling Vugterstede/Mariënhoven, sluiten we geen prestatieafspraken maar maken we “afspraken op maat” over relevante beleidsonderdelen en projecten.

Consumentenorganisaties (Ouderen Samen, Huurdersbelangenorganisaties, wijk- en buurtleden, IDOP-werkgroepen Cromvoirt et cetera.)

- Huurdersbelangenorganisaties zijn vanuit de Herzieningswet de nieuwe, tweede partner in het maken van prestatieafspraken met corporaties. We gaan dan ook graag met hen in 2016 in overleg over de manier waarop we dit het beste kunnen doen. Met de overige consumentenorganisaties organiseren we regelmatig overleg over de voortgang van de uitvoering van en beleid en waar nodig bijstelling. We verwachten van de organisaties een actieve inbreng om de signalen vanuit de consumentenmarkt op te kunnen pakken en anderzijds samen met hen onderdelen van het beleid en de uitvoeringsmaatregelen te implementeren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de woonadviseurs van Ouderen Samen.

Marktorganisaties/ontwikkende partijen/overige deskundigenpartijen

- Met de marktorganisaties zoals de lokale makelaars, NVM en Bouwend Nederland, onderhouden we het contact en organiseren we regelmatig overleg. Zo vernemen we voortdurend en tijdig de ontwikkelingen en kunnen we afstemmen hoe deze ontwikkelingen onze visie kunnen verwezenlijken of waar er bijsturing op de visie nodig is.
- Ook andere relevante landelijke en regionale netwerken volgen we en daar waar gewenst participeren we actief (bv. Platform 31, Aedes).
- Op plan/projectniveau maken we afspraken over planning, programma en kwaliteits- en duurzaamheidsniveau. Denk hierbij ook aan het levensloopbestendig bouwen.

Regiogemeenten en provincie

- Met de regiogemeenten en de provincie voeren we in RRO verband overleg over het wonen en wonen en zorg in de regio Brabant Noordoost en meer specifiek de subregio 's-Hertogenbosch-Oss. Deze Woonvisie is afgestemd met de regio en gebruiken we om in het overleg afspraken te maken over de gewenste regionale woonkwaliteiten en kwantiteiten.

Bijlage 1: Woningbouwprogramma 2016-2019 met doorkijk

Inleiding

In maart 2015 is het Meerjarenplan Woningbouw 2015-2018 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit plan is een inventarisatie opgenomen van nieuwe woningbouwontwikkelingen en locaties en is hiervoor een aantal woningen in het woningcontingent gereserveerd. Daarnaast is besloten tot een aanpassing van het programma van het plan Stadhouderspark fase 2 (Isabellaveld), dit programma is teruggebracht naar 119 woningen. Dit Meerjarenplan is begin 2016 geactualiseerd aan de hand van de uitgangspunten in deze Woonvisie, gemaakte bestuurlijke afspreken, de actuele planontwikkelingen in de reeds lopende plannen en verzoeken van derden om voor specifieke nieuwe locaties bouwcontingent op te nemen.

Samenvatting relevante cijfers 2015/2016

Aantal opgeleverde nieuwe woningen in 2015: 84 woningen, waarvan:

- 4 dure eengezinskoopwoningen (vrijstaand) in plan De Koepel
- 42 goedkope en middeldure eengezinskoopwoningen in plan Stadhouderspark fase 1 (planontwikkeling BPD)
- 1 dure eengezinskoopwoning (vrijstaand) in plan Stadhouderspark fase 1
- 8 dure eengezinskoopwoningen (rij en kopwoningen) in plan Parc Glorieux
- 6 dure patiobungalows in Collectief Particulier opdrachtgeverschap in plan 't Paleisje, Vondelstraat
- 10 dure patiobungalows (rij en koopwoningen) in plan Taterhof, Taalstraat 82 en Taterhof 2 t/m 18)
- 4 sociale huurappartementen in plan Versterhof van Woonwijze (overige 6 eengezinskoopwoningen worden in 2016 opgeleverd)
- 2 dure 2-onder-een-kapwoningen koop, Cromvoirt, zelfbouw op gemeentekavels
- 2 dure vrijstaande koopwoning in plan Park Reeburg
- 5 individuele dure vrijstaande eengezinskoopwoningen verspreid over Vught.

Aantal gesloopte woningen in 2015

20 woningen (oa. Grote Zeeheldenbuurt)

Aantal woningen in aanbouw per 1-1-2016

81 woningen, waarvan 51 woningen in Stadhouderspark fase 1, 4 woningen in het plan De Koepel, 4 woningen in het Plan park Reeburg, 7 woningen in het plan Torentuinen, 6 woningen in het plan Versterhof en een aantal vrije sectorwoningen op diverse locaties.

Harde bestemmingsplancapaciteit Vught per 1-1-2015:

600 woningen

Geactualiseerd woningbouwprogramma 2016-2019 en verder met toelichting

De bouwopgave volgens de provinciale prognose betreft bruto (nieuwbouw inclusief de geraamde sloop) ongeveer 980 toe te voegen woningen in de periode 2016 tot en met 2024. In het Regionaal Ruimtelijke Overleg d.d. december 2015 is bestuurlijk ingestemd met het hanteren van dit cijfer als uitgangspunt voor de toegestane woningvoorraad toename en de door de provincie toegestane harde bestemmingsplancapaciteit (d.w.z. onherroepelijke bestemmingsplannen). Hiermee kan Vught voorzien in de natuurlijke aanwas en de huishoudensverdunning in onze gemeente, plus de migratie vanuit de regio en daarbuiten. Zeker tot 2025 gaat het om een netto toevoeging van ongeveer 100 woningen per jaar.

Op basis van deze cijfers hebben we geconcludeerd dat de beschikbare ruimte voor het toevoegen van nieuwe plannen (bovenop de al geplande projecten vanuit de programmering 2015) beperkt is. Echter, vanuit de gewenste flexibiliteit in het programma vanwege de opgave Maatschappelijk en Schakelen en de toegenomen druk op de sociale huurwoningvoorraad als gevolg van de hogere instroom van vluchtelingen en de beperkte doorstroming, zetten we beleidsmatig in op een ophoging van de bouwopgave met de toevoeging van een aantal nieuwe locaties.

In totaal komen we daarmee op een woningbouwprogramma van ongeveer 1.155 woningen voor de komende 10 jaar.

Meerjarenplan woningbouw 2016-2019 (met een doorkijk tot en met 2024)

Projecten/locaties	Totaal aantal woningen		Aandeel sociaal		Jaar van oplevering	
	Meerjarenplan 2015-2023*	Meerjarenplan 2016-2024**	Meerjarenplan 2015-2023*	Meerjarenplan 2016-2024**	Meerjarenplan 2015-2023*	Meerjarenplan 2016-2024**
Gemeentelijke locaties 2016-2019						
1 SHP Fase 1	193	150	7	0	2015 - 2020	2016 - 2020
2 SHP Fase 2	119	119	Onbekend	35	2023	2017 - 2023
3 SHP Fase 3	nvt	0	nvt	0	nvt	2025
4 SHP Fase 3 (Klaassen)	20	30	0	0	2017	2017
5 De Koepel	27	23	0	0	2015 - 2019	2016 - 2020
6 Taalstraat - Torenstraat	15	15	13	13	2016	2016
7 Irenelaan	50	50	0	0	Opgeleverd	2017
8 Van Voorst tot Voorst	10	6	0	0	2017	2016
9 Reeburg Mavo	8	6	4	0	2015	2016 - 2018
10 Centrumplan Oost	50	58	0	0	2015 - 2018	2018
11 Veld Ouwerkerk	nvt	35	0	0	2018	2017 - 2018
12 Martijlaan 4	nvt	20	nvt	0	nvt	2022
13 Molenven	nvt	15	nvt	15	nvt	2018
14 Mariaplein	nvt	10	nvt	10	nvt	2018
15 Schoonveld	nvt	20	nvt	0	nvt	2017
Totaal	492	557	24	73		
Locaties derden / in huidige staat te verkopen aan derden 2016-2019						
1 SHP Fase 3 (Muskens)	3	3	0	0	2017	2017
2 Taalstraat - Denissen	13	1	0	0	2015	2016
3 Kleine Zeeheldenbuurt	15	15	0	0	2015 - 2016	2016
4 Mariaoord (Park Glorieux)	22	14	0	0	2015 - 2016	2016
5 't Paleisje	6	0	0	0	2015	gerealiseerd
6 Van Rijkevorselstraat	4	4	4	4	2017	2017
7 Bleijendijk	10	10	0	0	2016 - 2017	2016 - 2017
8 Cromvoirt bp buitengebied	16	18	0	0	2015 - 2023	2016 - 2023
9 Externe ontwikkeling incidenteel	90	45	0	0	2015 - 2023	2016 - 2023
10 Klooster Zusters JMJ Vughtstede / gebied Merpatiestraat	50	36	0	0	2017	2018
11 Klooster Zusters JMJ / BPD	nvt	100	50	0	nvt	2021 - 2025
12 Kentalis Mariëllaschool	33	33	0	0	2017	2017
13 Elzenburg	20	20	20	20	2018	2018
14 Kleine Zeeheldenbuurt fase 3	50	20	0	0	2020	2017 - 2018
15 Isbellakazerne	50	109	Onbekend	0	2020	2018 - 2021
16 De Braacken	35	35	Onbekend	0	2020	2022
17 Vrijkomende school De Baarzen / De Kwebben / Cellocatie	15	50	Onbekend	0	2017	2020
18 Vrijkomende school De Wieken	10	50	Onbekend	20	2017	2020
19 Grote Zeeheldenbuurt (inclusief Globe)	20	35	Onbekend	35	2017	2020
20 Woningbouwprogramma spoorontwikkelingen	50		Onbekend		2019 - 2023	
Totaal	512	598	74	79		
Totaal aantal geplande woningen***	1.004	1.155	98	152	0	0

*Ter vergelijking met stand van zaken woningbouwprogramma 2015-2018. **Woningaantallen exclusief het jaar 2015 *** exclusief 45 Ruimte voor ruimte woningen locatie voormalige manege Vught-Zuid, realisatie gepland 2018-2020, worden niet meegerekend ten laste van het woningbouwcontingent

De volgende nieuwe locaties zijn daarmee toegevoegd:

- We willen deze beschikbare ruimte in ieder geval invullen met de plannen voor de *Isabellakazerne*. Voor deze locatie is in 2015 een bestuursovereenkomst afgesloten met de eigenaren waarin onder andere is vastgelegd de gemeente voor zo'n 109 woningen ruimte wil reserveren in de woningbouwprogrammering. Het programma voor deze locatie is nog niet uitgewerkt, het is de verwachting dat dit medio 2016 duidelijk zal worden. De eerste gedachten gaan uit naar een invullingen met woningen voor senioren en (in beperkte mate) zorgwoningen voor bijzondere doelgroepen.
- Ook willen we voor de locatie *fase 3 Kleine Zeeheldenbuurt* (particulier eigendom) zo'n 20 woningen reserveren. Een ruimtelijke afronding van de Kleine Zeeheldenbuurt is dringend gewenst. Dit terrein kan nu worden meegenomen in de bestemmingsplanherziening voor het grotere gebied (bestemmingsplan Molenstraat e.o.. Hoewel het programma nog niet is ingevuld, biedt herontwikkeling van dit binnenterrein kans op een forse kwaliteitsverbetering en kans om betaalbare woningbouw toe te voeren.
- *Veld Ouwerkerk/eigendom gemeente*. Dit terrein is niet eerder in beeld geweest voor woningbouw. Gelet op de samenhang met de herstructurering van de Grote Zeeheldenbuurt en de spoorontwikkelingen zien wij mogelijk kansen om dit gebied bij beide ontwikkelingen te betrekken. , waarbij tijdelijk gebruik voor de spoorontwikkelingen voorrang krijgt op eventuele woningbouw.
- Het *terrein van de Zusters JMJ* aan de Jagersboschlaan is particulier eigendom. In overleg met de eigenaar/ontwikkelaar willen we voor deze locatie een woningcontingent van zo'n 100 woningen verankeren. Voorbehoud hierbij is dat we hiervoor uitruilafspraken met de regiogemeenten kunnen maken.
- Mariënhoven/Vugterstede is bezig met een *nieuwbouwontwikkeling nabij Huize Theresia* aan de Merpatistraat. Naar huidige verwachting zal het eerder geplande aandeel sociale woningen(20 stuks)niet worden ingevuld in het nieuwbouwplan, maar worden gerealiseerd door de vrijkomende intramurale capaciteit in Huize Theresia om te vormen tot zelfstandige sociale huurwoningen. De 36 nieuwe woningen worden naar verwachting in het middeldure huursegment gerealiseerd.
- Voor de locatie *Martinilaan 4* (en directe omgeving) nemen we een woningcontingent van 20 woningen op in het programma. We doen dit vanuit de gedachte dat we willen onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om deze locatie te herontwikkelen met het mogelijk betrekken van omliggend gebied. Een concreet woningbouwprogramma leggen we nog niet vast. Voorbehoud hierbij is dat we voor deze locatie met de provincie afspraken kunnen maken over de gewenste flexibiliteit.
- De *locatie De Braacken* in Vught-Noord is eigendom van zorginstelling Vugterstede/Mariënhoven. De stichting wil de locatie afstoten en heeft verzocht om medewerking aan een herontwikkeling. We reserveren voornamelijk 35 woningen voor een eventuele herontwikkeling. Ook hier geldt het voorbehoud is dat we voor deze locatie met de provincie afspraken moeten kunnen maken over de gewenste flexibiliteit.
- De aanduiding 20. Woningbouwprogramma Spoorontwikkelingen met 50 woningen is in het geactualiseerde programma niet meer ingevuld, omdat deze woningen in aantallen hebben geconcretiseerd en meegenomen in de voornoemde nieuwe locaties.

Bijlage 2: Afspraken over inzet maatschappelijk vastgoed

Wet Markt en Overheid

De Wet Markt en Overheid (Wet M en O) heeft tot doel zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen tussen overheden en bedrijven te realiseren. Om concurrentievervalsing te voorkomen zijn bij de Wet M en O gedragsregels opgenomen waaraan overheden zich moeten houden wanneer zij economische activiteiten verrichten. Deze gedragsregels houden onder meer in dat de overheid aan afnemers tenminste de integrale kostprijs in rekening brengt.

De Wet M en O geeft de mogelijkheid om hierop een uitzondering te maken voor activiteiten die door de gemeenteraad zijn aangewezen als zijnde in het algemeen belang. De raad van de gemeente Vught heeft op 18 december 2014 besloten dat dit onder andere het geval is bij verhuur of anderszins in gebruik geven van maatschappelijk vastgoed.

Onze gezamenlijke opgave

Waar het feitelijk om gaat is of de gemeente en Woonwijze in een concurrentiepositie ten opzichte van elkaar terecht kunnen komen bij het aanbieden van vastgoed voor maatschappelijke functies als ontmoetingsruimten en wijksteunpunten.

Omdat Woonwijze in Vught ook eigenaar is van maatschappelijk vastgoed, is een gezamenlijke inventarisatie uitgevoerd. Op basis hiervan hebben gemeente en Woonwijze vastgesteld dat de belangen van Woonwijze en de gemeente voor wat het maatschappelijk vastgoed elkaar alleen zullen raken bij het verhuren of in gebruik geven van ontmoetingsruimten waar stichtingen en/of verenigingen hun maatschappelijke activiteiten uitvoeren.

Opgave Woningwet

Voor de woningcorporatie is in de nieuwe Woningwet een vergelijkbare opgave geformuleerd. Corporaties moeten hun primaire taken, de diensten van algemeen belang of DAEB-activiteiten (bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen) scheiden van de niet primaire taken zoals de nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed. Die aanvullende activiteiten moeten op een marktconforme manier worden uitgevoerd. Een marktpartij die deze activiteiten wil uitvoeren, heeft voorrang boven de corporatie.

Het voorgaande betekent dat voor het ontwikkelen van nieuw maatschappelijk vastgoed het primaat noch bij gemeente noch bij Woonwijze ligt. De gemeente heeft daarbij de mogelijkheid om in het kader van het algemeen belang toch dit vastgoed te ontwikkelen. Woonwijze kan dit alleen doen in nader voorgeschreven categorieën zoals geformuleerd in een (concept) AMvB:

1. opvangcentra;
2. hospices
3. zorgsteunpunten die in pandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd
4. ruimte voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen
5. buurthuizen
6. gemeenschapscentra
7. jongerencentra (mits zonder horecavoorziening)
8. dorps- of wijkbibliotheken
9. veiligheidshuizen
10. ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
11. ruimten voor op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen.

Ten aanzien van bestaand maatschappelijk vastgoed is de positie anders. Woonwijze heeft zoals aangegeven een aantal gebouwen in eigendom en beheer die een maatschappelijke functie hebben. Het is niet in het algemeen belang dat de gemeente hier een concurrentieslag mee aan gaat.

Afspraken

We spreken daarom af dat de gemeente geen nieuw of bestaand maatschappelijk vastgoed in de markt zet wanneer dit belemmerend is voor beheer en exploitatie van het betreffende bestaand maatschappelijk vastgoed van Woonwijze. Indien de gemeente een dergelijk voornemen heeft zal dat daarom vooraf worden besproken met Woonwijze in een bestuurlijk overleg waarin vastgesteld wordt wat de effecten zijn op de positie van Woonwijze.

De hiervoor genoemde afspraak geldt ook in het geval Woonwijze in het kader van het algemeen belang met instemming van de gemeente nieuw maatschappelijk vastgoed vallend onder de nader voorgeschreven categorieën wenst te ontwikkelen. De gemeente zal geen nieuw of bestaand maatschappelijk vastgoed in de markt zetten of beschikbaar stellen wanneer dit belemmerend is voor beheer en exploitatie van het betreffende nieuw maatschappelijk vastgoed door Woonwijze. In feite kan worden gesteld dat de gemeente en Woonwijze bij het in het algemeen belang onder de kostprijs ontwikkelen, aanbieden, beheren en inzetten van maatschappelijk vastgoed elkaar niet beconcurreren maar de wederzijdse belangen vroegtijdig afstemmen.

Bijlage 3: Begripsbepalingen en definities

Betaalbare woningen

Huurwoningen met een kale huur tot circa € 586 en koopwoningen tot € 225.000.

Doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid

Tot de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren alleenstaanden met een belastbaar jaarinkomen tot € 22.100 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tot € 30.000. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een bruto jaar inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 35.739 (tot en met 2020: € 39.874) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Kernwoningvoorraad

Huurwoningen met een huur tot aan de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens ligt op € 586,86, voor huishoudens die uit drie of meer mensen bestaat is dit € 628,76.

Middeninkomen

Tot de middeninkomens worden alle huishoudens met een (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen tussen € 35.739 en € 45.718 gerekend.

Scheefheid

Goedkope scheefheid: huishoudens die niet tot de primaire of secundaire doelgroep behoren in een huurwoning met een kale huurprijs tot € 580. Dure scheefheid: huishoudens uit de primaire doelgroep in een huurwoning met een kale huurprijs hoger dan € 580.

Senioren

Huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd.

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Verhuisgeneigdheid

Men is verhuisgeneigd als men de vraag 'heeft u plannen om te verhuizen?' met 'ja, zeker' of met 'ja, misschien' beantwoord heeft.

Vrijesectorhuurwoning

Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68 per maand (prijspeil 2016).

Bijlage 4: Procesoverzicht afstemmingsmomenten corporatie gemeente

Voorbeeld:

Planning	Gemeente	Corporatie	Huurdersorganisatie
Voor 1 januari (eens in 4 / 5 jaar)	Opstellen van de woonvisie voor een periode van 5 jaar	Inbreng woonvisie	Inbreng woonvisie
Januari - juni		Opstellen jaarverslag	
Januari - juni	Evaluatie uitvoering prestatie- afspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag
Januari - juni	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW). Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	Toesturen financiële informatie naar gemeente en huurdersorganisatie	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW). Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak
Januari - juni		Opstellen bod Afstemmen bod met eigen huurdersorganisatie	Afstemmen bod met corporatie (huurders- organisatie van corporatie zelf)
Voor 1 juli	Ontvangt het bod van de corporatie	Toesturen bod naar gemeente en huurdersorganisatie en hen uitnodigen om prestatieafspraken te maken	Ontvangt het bod van de corporatie
Voor 1 juli		Opstellen dVi ⁶ en toesturen naar Autoriteit	
Juli -15 dec	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna
Tot 4 weken na 15 dec	Mogelijkheid om geschil voor te leggen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken
Voor 15 december		Toesturen van prestatieafspraken naar de Minister, kopie naar de gemeente en huurdersorganisatie	
Voor 15 december		Opstellen dPi ⁷ en toesturen naar Autoriteit	Afstemmen van dPi van Corporatie

⁶ De Verantwoordingsinformatie

⁷ De Prospectieve informatie

Bijlage 5: Bijdrage aan de woonkwaliteit bij transformaties



Prioritering

Laag Hoog

