

**WOONVISIE GEMEENTE
SINT-MICHIELSGESTEL**

Sint-Michielsgestel, 10 november 2005

INHOUD

1	Woonbeleid voor de gemeente Sint-Michielsgestel	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel van de woonvisie	1
1.3	Totstandkoming van de woonvisie.....	2
1.4	Leeswijzer.....	3
2	Analyse van de woningmarkt	5
2.1	Inleiding	5
2.2	De inwoners	5
2.3	Woningvoorraad	7
2.4	Tevredenheid over woning en woonomgeving	13
2.5	Ontwikkelingen in het aanbod.....	15
2.6	Ontwikkelingen in de vraag	22
2.7	Conclusies.....	25
3	Visie op het wonen in de gemeente Sint-Michielsgestel in 2015	28
3.1	Inleiding	28
3.2	Visie op de woonmilieus.....	28
3.3	Visie op de doelgroepen van het woonbeleid.....	31
3.4	Visie op wonen, zorg en welzijn	34
3.5	Visie op bestaande woningvoorraad en woonomgeving	36
3.6	Visie op nieuwbouw en grondbeleid	38
4	Uitvoeringsprogramma van het woonbeleid.....	42
4.1	Inleiding	42
4.2	Programma voor woonmilieus.....	42
4.3	Programma voor doelgroepen.....	44
4.4	Programma voor wonen, zorg en welzijn.....	46
4.5	Programma voor woningvoorraad en woonomgeving	46
4.6	Programma voor nieuwbouw	48
5	Samenwerken aan een duurzaam woonklimaat	53
5.1	Inleiding	53
5.2	Speerpunten	53
5.3	Raming van de kosten.....	47
Bijlagen:		
Bijlage 1	Een beeld van de gemeente Sint-Michielsgestel: bevolking .	49
Bijlage 2	Een beeld van de gemeente Sint-Michielsgestel: woningvoorraad.....	58
Bijlage 3	Behoeftte aan woningen met zorg in de gemeente Sint-Michielsgestel	55
Bijlage 4	Typologie van woonmilieus	59
Bijlage 5	Definities	61

1 WOONBELEID VOOR DE GEMEENTE SINT-MICHIELSGESTEL

1.1 Aanleiding

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft behoefte aan een nieuwe visie op wonen. In 1998 heeft de raad het huidige volkshuisvestingsplan vastgesteld. Dit plan is na zes jaar toe aan een actualisatie. Zo bevat het huidige plan geen actuele visie op het thema wonen, zorg en welzijn. Aan zo'n visie is behoefte, want de vergrijzing en extramuralisering van de zorg gaan ook in de gemeente Sint-Michielsgestel spelen, onder andere omdat hier naast de zorginstellingen voor ouderen ook de zorginstelling Viataal is gevestigd. Verder geeft het huidige plan onvoldoende richting aan het woningbouwprogramma van de gemeente. Dit betekent dat de gemeenteraad bouwplannen niet kan toetsen aan een bruikbaar beleidskader.

Sinds 1998 is situatie op de woningmarkt drastisch veranderd. Op dit moment heeft de gemeente geen goed gefundeerd beeld van de knelpunten op de woningmarkt. Welke groepen hebben moeite om hun woonwensen te realiseren en hoe komt dat? De wens om een actueel beeld van de woningmarkt te krijgen was ook aanleiding om een nieuwe woonvisie te maken.

1.2 Doel van de woonvisie

De woonvisie moet voor de periode 2005 tot en met 2009 een toetsingskader bieden voor al het beleid en de maatregelen die gerelateerd zijn aan het wonen met een doorkijk tot 2015. Concreet gaat het om beleid voor de huisvesting van doelgroepen, het woningbouwbeleid en het beleid voor wonen, zorg en welzijn.

De woonvisie moet inzicht geven in ontwikkelingen en trends op de lokale woningmarkt, ambities formuleren voor het woonbeleid voor de komende vier jaren en tot slot een uitvoeringsprogramma bevatten.

De woonvisie zelf moet passen binnen andere beleidskaders. Vooral de Structuurvisie 1999-2015 en het Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel zijn belangrijke documenten. Beide nota's geven aan waar en hoeveel er in de gemeente gebouwd mag worden. De woonvisie doet uitspraken over *wat* er moet worden gebouwd.

Een ander beleidsterrein waarmee de woonvisie rekening moet houden is die van zorg en welzijn. De gemeente bereidt de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning voor. Keuzes die in dat traject worden gemaakt moeten ook een plaats krijgen in de woonvisie.

1.3 Totstandkoming van de woonvisie

Het proces om tot een nieuwe woonvisie te komen is onderverdeeld in verschillende fasen, te weten:

Fase 1: Plan van aanpak woonvisie

Fase 2: Verkenning van de omgeving

Fase 3: Discussiebijeenkomst met de gemeenteraad

Fase 4: Uitwerken van de woonvisie

Fase 1: Plan van aanpak woonvisie

In overleg met de betrokken projectleider van de gemeente is een plan van aanpak opgesteld dat voorgelegd is aan de gemeenteraad. Het plan van aanpak is in december besproken in de adviescommissie Grondgebiedzaken.

Fase 2: Verkenning van de omgeving

Het doel van deze fase was om de opgaven op te sporen waarmee de gemeente Sint-Michielsgestel in haar nieuwe woonbeleid rekening moet gaan houden.

Dit is gedaan door middel van een 'quick scan' van beschikbaar materiaal, deze is bestudeerd om een analyse van de woningmarkt te maken. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met belanghebbende partijen die actief zijn op het brede terrein van bouwen, wonen en zorg. Focus in deze gesprekken was: waar liggen op dit moment de knelpunten en de kansen?

Deze fase werd afgesloten met een startnotitie waarin de analyse van de woningmarkt beschreven is. De verkenning vond plaats in de maanden december 2004 en januari 2005.

Fase 3: Discussiebijeenkomst met de gemeenteraad

De startnotitie is vervolgens in februari met de gemeenteraad besproken. De raadsleden is gevraagd uitgangspunten te benoemen waar de woonvisie volgens hun mening aan moet voldoen. In dezelfde bijeenkomst zijn drie scenario's over de ontwikkeling van de gemeente Sint-Michielsgestel aan de orde gekomen.

Fase 4: Uitwerken van de woonvisie

Vervolgens is een projectgroep ingesteld van ambtenaren van de gemeente en vertegenwoordigers van de corporaties en zorginstellingen.

De volgende personen waren lid van de projectgroep:

- ██████████, gemeente Sint-Michielsgestel (projectleider)
- ██████████ ██████████, gemeente Sint-Michielsgestel
- ██████████ ██████████, Laagland'advies
- ██████████ ██████████, Laagland'advies
- ██████████ ██████████ ██████████, Kleine Meijerij
- ██████████ ██████████, Huis en Erf

- ██████████ ██████████, Zorggroep Elde
- ██████████ ██████████, Berlerode en De Donk

De projectgroep heeft de woonvisie uitgewerkt op basis van de analyse van de woningmarkt en de discussie in de raad. Concepten van de woonvisie zijn tweemaal besproken in de raadscommissie Grondgebiedzaken. In juli 2005 heeft Laagland'advies de opmerkingen van de raadscommissie verwerkt en het definitieve rapport geschreven.

1.4 Leeswijzer

De opbouw van dit rapport volgt de stappen die de projectgroep heeft doorlopen, namelijk: de stap van analyseren; de stap van visie ontwikkelen en als laatste de stap van uitvoeringsmaatregelen bedenken. Hoofdstuk 2 geeft een analyse van de lokale woningmarkt en sluit af met een reeks conclusies die tevens als een samenvatting van het onderzoek kan worden gelezen.

Daarna volgt in hoofdstuk 3 een visie op wonen in de gemeente Sint-Michielsgestel over tien jaar. Deze visie is opgebouwd rond vijf thema's. Voor ieder thema wordt een aantal hoofdkeuzes gemaakt.

Hoofdstuk 4 bevat het uitvoeringsprogramma voor het woonbeleid. De hoofdkeuzes worden vertaald in maatregelen en projecten die de gemeente de komende vier jaar gaat uitvoeren. Een kern van dat uitvoeringsprogramma zijn de richtpercentages voor het woningbouwprogramma voor de periode tot 2015. Hierin laat de gemeente zien welke woningtypen wat haar betreft de komende jaren gebouwd gaan worden in Sint-Michielsgestel, Den Dungen, Berlicum, Middelrode en Gemonde.

In het laatste hoofdstuk worden de speerpunten van deze woonvisie benoemd. Voor het halen van deze speerpunten zoekt de gemeente de samenwerking met andere partijen.

2 ANALYSE VAN DE WONINGMARKT

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van de woningmarkt van de gemeente Sint-Michielsgestel. Inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt is immers essentieel voor het maken van keuzes. De eerste twee paragrafen geven een algemene beschrijving van de inwoners en van de woningvoorraad van de gemeente Sint-Michielsgestel. Paragraaf 2.4 besteedt aandacht aan hoe inwoners hun woning en buurt of dorp beoordelen. Een belangrijke bron voor het eerste deel van dit hoofdstuk is de Woningmarktmonitor 2002-2004¹.

De daadwerkelijke analyse van de woningmarkt gebeurt in paragraaf 2.5 en 2.6. Gekeken wordt welke bewegingen de afgelopen jaren op de markt plaatsvonden als gevolg van het opzeggen van huur, het verkopen van woningen en als gevolg van nieuwbouw. Op basis van het Woonwensonderzoek 2003 gaan we vervolgens in op de woningvraag van de verschillende doelgroepen. Daarbij kijken we vooral naar de knelpunten: welke doelgroepen hebben moeite om hun woonwensen op de huidige woningmarkt te realiseren?

In de laatste paragraaf ten slotte vatten we de belangrijkste conclusies van deze analyse samen.

2.2 De inwoners

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft bijna 28.000 inwoners die verspreid over de kernen Sint-Michielsgestel, Berlicum, Middelrode, Den Dungen/Maaskantje en Gemonde wonen. In Tabel 1 is weergegeven hoeveel inwoners en woningen elk kern heeft. Opvallend is de hoge woningbezetting (het gemiddelde aantal personen dat op één adres woont) in Den Dungen met een gemiddelde van 3,9 bewoners per woning ten opzichte van 2,6 bewoners per woning in de gemeente Sint-Michielsgestel als geheel². In bijlage 1 wordt achtergrondinformatie gegeven over de bevolking van de gemeente Sint-Michielsgestel.

¹ De 'woningmarktmonitor 2002-2004' en het 'woonwensonderzoek 2003' van het bureau onderzoek en statistiek van de gemeente 's-Hertogenbosch zijn de meest recente onderzoeken over de inwoners, de woningvoorraad en de woonwensen van de inwoners van de gemeente Sint-Michielsgestel. De Woningmarktmonitor wordt jaarlijks uitgevoerd, en eenmaal per vier jaar is dit een Woonwensonderzoek.

² In de tekst wordt onderscheid gemaakt in de 'gemeente Sint-Michielsgestel' en de 'kern Sint-Michielsgestel'. Indien wordt gesproken over de 'gemeente Sint-Michielsgestel' wordt verwezen naar alle kernen tezamen: Sint-Michielsgestel, Berlicum, Middelrode, Den Dungen/Maaskantje en Gemonde.

Tabel 1 Inwoners en aantal woningen per kern op 1 januari 2004

Dorp	Inwoners	Woningen
Sint-Michielsgestel	10.437	4.695
Berlicum (incl. Middelrode)	9.239	3.471
Den Dungen/Maaskantje	6.067	1.552
Gemonde	2.143	801
Totaal gemeente	27.886	10.519

Bron: www.woningmarktmonitor.nl

Het aandeel oudere huishoudens in de gemeente Sint-Michielsgestel is hoog, het aandeel huishoudens van 55 jaar en ouder bedraagt bijna 44%. In bijlage 1 is de bevolkingsontwikkeling tot 2025 aangegeven (Tabel 14 en Tabel 15), deze cijfers laten duidelijk zien dat het aantal ouderen de komende jaren behoorlijk zal stijgen. Ter illustratie: het aantal 5- plussers stijgt volgens de provinciale bevolkingsprognose van 11.775 in 2004 tot 16.880 in 2025.

In 2003 zijn er meer mensen uit de gemeente Sint-Michielsgestel vertrokken dan dat zich er gevestigd hebben. Volgens cijfers van het CBS zijn er in 2003 946 mensen uit de gemeente Sint-Michielsgestel vertrokken en hebben zich er 766 mensen gevestigd. In 2003 bestond de totale bevolkingsontwikkeling (geboorte, sterfte en migratie) voor de gemeente Sint-Michielsgestel uit een daling van 75 personen. De cijfers van het CBS van 2004 wijzen op een lichte groei van 16 personen.

De Woningmarktmonitor geeft specifiek informatie over de gemeente waar de nieuwe inwoners van de gemeente Sint-Michielsgestel ('vestigers' genoemd) vandaan komen. Als naar de gehele gemeente Sint-Michielsgestel gekeken wordt, valt op dat ongeveer eenderde van de mensen die zich nieuw in de gemeente Sint-Michielsgestel vestigen uit de gemeente 's-Hertogenbosch komt. Als specifiek naar de kernen gekeken wordt, is de trend dat de meeste nieuwe vestigers uit 's-Hertogenbosch komen terug te zien in de kernen Sint-Michielsgestel, Den Dungen en Berlicum. In de kern Gemonde komen de nieuwe vestigers met name uit Schijndel en Boxtel.

De gemeente Sint-Michielsgestel is bij uitstek een woongemeente. Van de werkzame beroepsbevolking in de gemeente Sint-Michielsgestel werkt 80% buiten de gemeente. De gehele regio is overwegend een woonregio met minder arbeidsplaatsen dan beroepsbevolking. Gelet op de nabijheid van diverse stedelijke regio's is er geen ambitie om dat te wijzigen³.

In de woningmarktmonitor 2002-2004 wordt geconcludeerd dat er een duidelijk verband blijkt te zijn tussen het aandeel alleenstaande huishoudens en de mate van stedelijkheid van de gemeenten, c.q. het bijbehorende voorzieningenniveau. Hoe stedelijker de gemeente is, hoe meer alleenstaanden er

³ Bron: uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel.

in de gemeente wonen. Als het aandeel alleenstaanden in de gemeente Sint-Michielsgestel naast het aandeel alleenstaanden in vergelijkbare gemeenten gezet wordt, valt op dat er in de gemeenten Sint-Michielsgestel en Schijndel procentueel evenveel alleenstaanden zijn (20%), en dat de gemeente Vught een veel groter aandeel alleenstaanden heeft, namelijk 28%.

In het woonwensenonderzoek uit 2003 wordt aangegeven dat een kwart van alle huishoudens een (huishoudens)inkomen van meer dan twee maal modaal heeft. Dat is een relatief hoog aandeel vergeleken met andere gemeenten. Maar ook aan de andere kant van het inkomenspectrum doet zich een concentratie voor: bijna 40% heeft een benedenmodaal inkomen. In deze categorie vallen de meeste oudere huishoudens (met name gepensioneerden), maar ook een groot deel van de jongere alleenstaanden. Deze gegevens geven alleen informatie over het inkomen van mensen en zeggen niets over het eventuele vermogen dat zij bezitten (bijvoorbeeld in de vorm van een hypotheekloze koopwoning).

2.3 Woningvoorraad

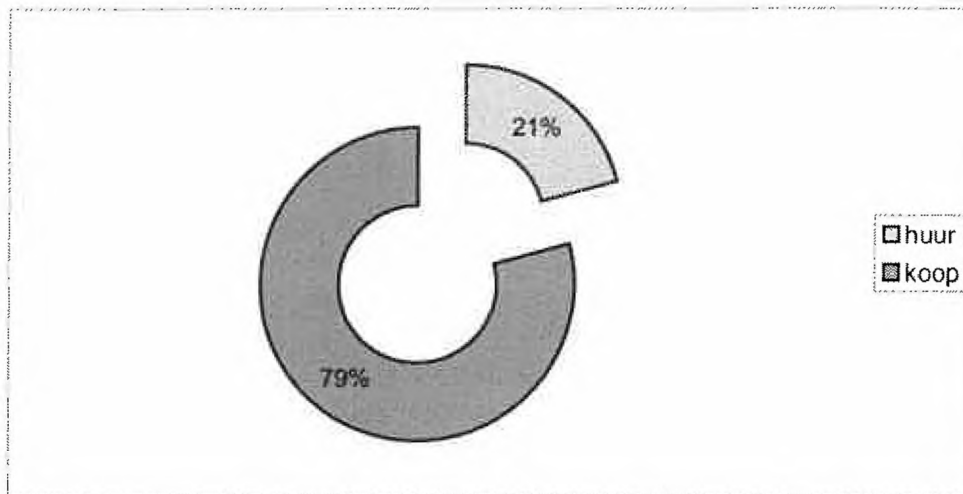
In de gemeente Sint-Michielsgestel staan relatief veel koopwoningen, 79% van de totale voorraad is een koopwoning. In de woningmarktregio 's-Hertogenbosch/Oss ligt het gemiddelde percentage koopwoningen op 63%⁴. In vergelijkbare gemeenten als Schijndel en Vught ligt het percentage koopwoningen op respectievelijk 71% en 65%.

De verdeling tussen huur- en koopwoningen in de gemeente Sint-Michielsgestel is weergegeven in

⁴ Bron: Woningmarktmonitor 2002-2004 Regio 's-Hertogenbosch/Oss.

Figuur 1.

Figuur 1 Huur- en koopwoningen in de gemeente Sint-Michielsgestel



Bron: Woningmarktmonitor 2002-2004 Regio 's-Hertogenbosch/Oss

In Tabel 2 is de woningvoorraad van de gehele gemeente weergegeven naar woningtype.

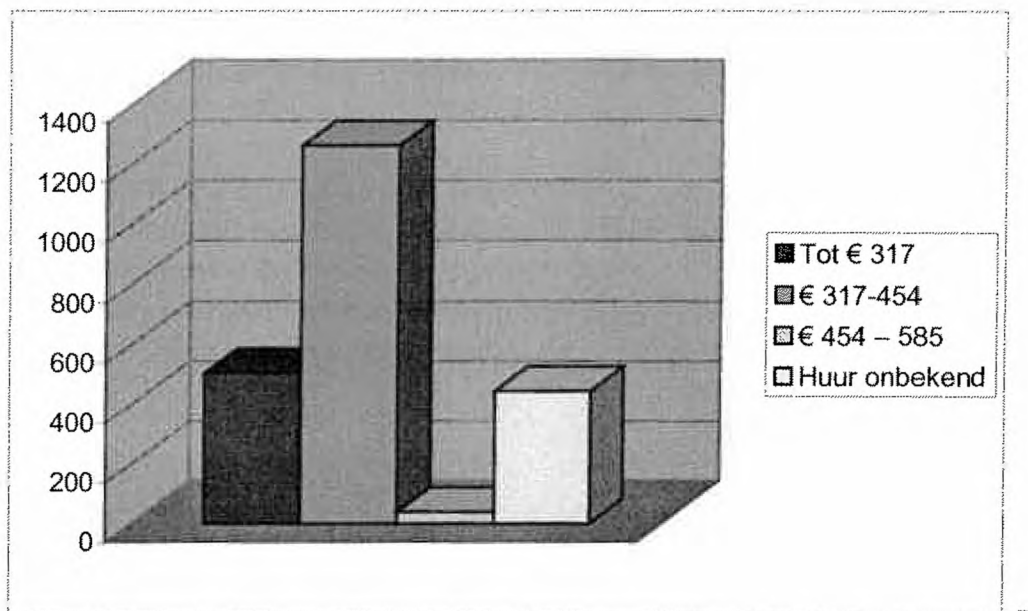
Tabel 2 Woningvoorraad naar bouwwijze per woonplaats 1-1-2004

	Sint- Michielsgestel	Gemonte	Den Dungen	Berlicum (incl. Mid- delrode)	Totaal
Vrijstaand	1.190	375	499	1.111	3.175
2/1 kapwoning	1.059	268	431	1.233	2.991
Schakel/hoek/rij /eengezinswoning	1.957	72	404	636	3.069
Beneden/bovenwoning	191	1	31	137	360
Seniorenwoning	22	7	80	31	140
Appartement	135	0	12	123	270
Woning met bedrijf	133	76	94	194	497
Onbekend	8	2	1	6	17
Totaal					10.519

Bron: www.woningmarktmonitor.nl

Figuur 2 is een verdeling naar prijsklassen van de huidige huurwoningen gegeven. De grens voor een betaalbare huurwoning met huursubsidie (1 juli 2004) ligt op € 466,-; het merendeel van de huurwoningen in de gemeente Sint-Michielsgestel behoort tot de betaalbare voorraad.

Figuur 2 Huurwoningen verdeeld naar prijsklasse



Br

on: www.woningmarktmonitor.nl

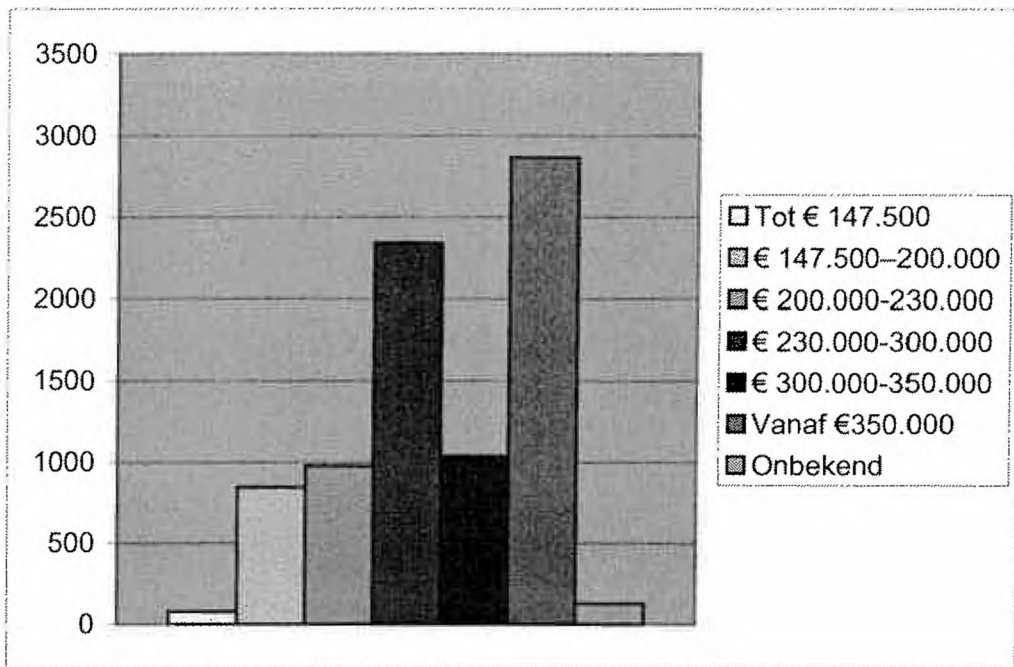
In de gemeente Sint-Michielsgestel behoort 3% van het totaal aantal woningen tot de particuliere huursector. Deze woningen zijn van diverse eigenaren. In de woningmarktregio 's-Hertogenbosch/Oss ligt het gemiddelde percentage particuliere huurwoningen op 5%, in Schijndel gaat het om 3% en in Vught om 7%⁵.

Daarnaast zijn er landelijke corporaties met bezit in de gemeente Sint-Michielsgestel, dit zijn onder andere de woningen van Vestia Midden Nederland (20 woningen aan de Distelhof in de kern Sint-Michielsgestel), SGGB (21 woningen aan de Engelse Tuin in de kern Sint-Michielsgestel en Woonzorg Nederland (61 aanleunwoning Victoriastaete in de kern Sint-Michielsgestel en drie complexen in Berlicum).

⁵ Bron: Woningmarktmonitor 2002-2004 Regio 's-Hertogenbosch/Oss.

Figuur 3 is een verdeling gemaakt tussen de huidige koopwoningvoorraad en de prijsklasse.

Figuur 3 Koopwoningen verdeeld naar prijsklasse



Bron: www.woningmarktmonitor.nl

Het aandeel betaalbare koopwoningen (met een prijs tot € 200.000,-) in de gemeente Sint-Michielsgestel is in vergelijking met andere gemeenten in de regio laag: slechts 9% van de koopvoorraad is een betaalbare koopwoning. Als het echter vergeleken wordt met twee vergelijkbare gemeente in de regio valt het verschil mee: in Schijndel behoort 11% en in Vught 10% tot de betaalbare koopwoningen.

2.4 Tevredenheid over woning en woonomgeving

In het woonwensenonderzoek 2003 is onderzoek gedaan naar de tevredenheid van de woning en de woonomgeving. In vergelijking met andere omliggende gemeenten hebben de mensen in de gemeente Sint-Michielsgestel niet veel te klagen. Over de woning komen de meeste klachten van huurders en van degenen die willen verhuizen. Koopwoningbewoners zijn een stuk tevredener over hun woning, maar hebben meer aan te merken op de woonomgeving dan de huurders.

Voornaamste klacht over de woning is dat deze te klein is, op afstand volgen klachten die het niveau van comfort betreffen (bijvoorbeeld slechte kwaliteit keuken, badkamer). Het grootste minpunt over de woonomgeving is dat mensen te ver van winkels wonen, gevolgd door 'buurt is te druk' en 'overlast door vuil of stank'.

Het probleem van een tekort aan voorzieningen speelt met name onder de ouderen in Gemonde en Middelrode. In het algemeen hebben jongeren minder problemen met het gebrek aan voorzieningen dan ouderen. Bij voorzieningen moet gedacht worden aan winkels, scholen, ontmoetingsruimten, sportaccommodaties, etc..

De veiligheidsatlas 2003⁶ geeft informatie over de ontwikkelingen in de criminaliteit op gemeentelijk niveau in de politieregio Brabant-Noord. In de gemeente Sint-Michielsgestel is het aantal aangiften de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen; van 881 in 1999 tot 1062 in 2003. Met name het aantal meldingen op het terrein van veiligheid zijn toegenomen (van 568 in 1999 tot 773 in 2003).

Voor overlastmeldingen en meldingen van geweldsdelicten is een nadere specificatie aangegeven (zie Tabel 3). Hieruit wordt duidelijk dat het aantal meldingen per 1.000 inwoners in de gemeente Sint-Michielsgestel, in vergelijking met gemeenten als Schijndel en Vught, laag is. De leefbaarheid en veiligheid in de gemeente Sint-Michielsgestel kan dus, zeker in vergelijking met de omliggende gemeenten, als goed getypeerd worden. De opgave voor de gemeente is om deze gunstige situatie de komende jaren vast te houden.

Tabel 3 Overlastmeldingen en melding van geweldsdelicten in 2002

	Overlastmeldingen		Melding geweldsdelicten	
	Aantal meldingen	Aantal meldingen per 1.000 inwoners	Aantal meldingen	Aantal meldingen per 1.000 inwoners
Sint-Michielsgestel	360	13	46	1,64
Schijndel	486	21	85	3,63
Vught	408	16	107	4,18

Bron: Veiligheid Voorop, veiligheidsatlas 2003

In 2001 is in de gemeente een toekomstgericht behoefteonderzoek uitgevoerd onder ouderen in de leeftijd vanaf 55 jaar. In de rapportage 'Met het oog op de toekomst' is aangegeven dat in de panelgesprekken naar voren is gekomen dat er voldoende voorzieningen op het gebied van zorg- en dienstverlening, recreatie en winkels in de buurt aanwezig moeten zijn (met het oog op afnemende mobiliteit) waar mensen gemakkelijk naar toe kunnen lopen of fietsen. Om dit te bevorderen moeten op de doorgaande routes bankjes of andere rustpunten geplaatst worden. Uit de gesprekken bleek ook dat sociale veiligheid een essentieel element is bij de beoordeling van de kwaliteit van het leven. De sociale veiligheid bepaalt mede of men zich prettig voelt in de gemeente en kan soms een belemmering zijn bij het gebruikmaken van de verschillende voorzieningen. Ook het gebrek aan goede vervoersmogelijkheden (bussen en vrijwillige vervoersdienst) vormt voor mensen een belemmering.

2.5 Ontwikkelingen in het aanbod

Mutaties op de huurwoningenmarkt

In de gemeente Sint-Michielsgestel zijn drie regionale woningcorporaties werkzaam: Huis & Erf, De Kleine Meierij en Sint Joseph.

In onderstaande tabel zijn het aantal verhuringen en de mutatiegraad van de twee grootste corporaties in de gemeente Sint-Michielsgestel weergegeven. In dit overzicht is de derde corporatie, Sint Joseph niet meegenomen omdat zij slechts 38 woningen in Gemonde bezit waar zelden mutaties plaatsvinden.

Tabel 4 Aantal verhuringen en mutatiegraad in de gemeente Sint-Michielsgestel exclusief nieuwbouw

	Huis & Erf			De Kleine Meierij		
	Aantal huurwoningen	Aantal verhuringen	Mutatie- graad in %	Aantal huurwoningen	Aantal verhuringen	Mutatiegraad in %
2000	1.058	73	6,9	520	39	7,5
2001	1.386	122	8,8	511	23	4,5
2002	1.209	52	4,3	511	22	4,3
2003	1.178	53	4,5	500	22	4,4
2004	1.186	51	4,3	526	30	5,7

Bron: Huis & Erf en De Kleine Meierij, 2005

Een normale gemiddelde jaarlijkse mutatiegraad bedraagt 8-9%, dit percentage is in de gemeente Sint-Michielsgestel de afgelopen jaren niet gehaald.

De Kleine Meierij heeft nog 56 woningen die voor de verkoop bestemd zijn. Het gaat bij alle woningen om eengezinswoningen, hiervan staan er 38 in de kern Berlicum en 18 in de kern Middelrode. De verkoopprijzen variëren tussen de € 170.000,- en € 200.000,- (prijspeil 2004). Bij Huis & Erf zijn nog 19 woningen in de kern Sint-Michielsgestel bestemd voor de verkoop.

Tabel 5 Aantal verkochte woningen

	Huis & Erf	De Kleine Meierij
2000	0	13
2001	1	4
2002	0	7
2003	0	2
2004	1	4

Bron: Huis & Erf en De Kleine Meierij, 2005

De gemiddelde inschrijftijd in maanden voor een huurwoning bij Huis & Erf is 52 maanden en bij De Kleine Meierij 59 maanden. In Tabel 6 is de gemiddelde inschrijftijd uitgesplitst naar woningtypen.

Tabel 6 Inschrijftijd naar woningtype in maanden

Woningtype	Huis & Erf	De Kleine Meierij
Eengezinswoning	52	90
Kleine woning		23
Flat met lift	80	
Flat zonder lift	53	
Appartement/maisonnette		49
Seniorenwoningen	53	
HAT		34

Bron : De Kleine Meierij en Huis & Erf, 2005

In Tabel 7 is het gemiddelde aantal reacties weergegeven voor verschillende type woningen.

Tabel 7 Gemiddeld aantal reacties per type woning

Woningtype	Huis & Erf	De Kleine Meierij
Eengezinswoning	58	90
Kleine woning	24	23
Flat met lift	44	
Flat zonder lift	45	
Appartement/maisonnette		49
Seniorenwoningen	13	
HAT		34

Bron : De Kleine Meierij en Huis & Erf, 2005

Transacties op de koopwoningenmarkt

Het aantal transacties op de koopwoningmarkt 2003 is voor de afgelopen vier jaar (en de eerste twee maanden van 2005) weergegeven in

Tabel 8. In 2003 hebben er meer transacties plaatsgevonden dan in de overige jaren. In dat jaar zijn ook relatief veel nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Tabel 8 Aantal transacties koopwoningen

	2001	2002	2003	2004	2005 (jan/feb)
Flats, appartementen, duplexwoningen	18	11	12	18	1
Eengezins-, rij- en hoekwoning	64	69	109	69	10
Twee-onder-een-kap	105	96	136	94	16
Vrijstaand en woonboerderijen	95	73	137	82	13
Totaal	282	249	394	263	40

Bron: gemeente Sint-Michielsgestel

- In

Tabel 9 is de gemiddelde verkoopwaarde van de verschillende typen woningen, die in

Tabel 8 genoemd zijn, in die jaren weergegeven. Als de prijzen voor appartementen in de gemeente Sint-Michielsgestel vergeleken worden met de verkoopprijzen in de provincie Noord-Brabant en Nederland valt op dat de prijs in de gemeente Sint-Michielsgestel een stuk hoger ligt. Bij eengezinswoningen is dit andersom, de verkoopprijzen voor een eengezinswoning in de gemeente Sint-Michielsgestel liggen onder de verkoopprijzen in Noord-Brabant en Nederland⁷.

Tabel 9 Gemiddelde verkoopwaarde 2001 – 2005 diverse typen woningen in €

	Gem. verkoopwaarde
Flats, appartementen, duplexwoningen	185.000
Eengezins-, rij- en hoekwoning	212.000
Twee-onder-één-kap	281.000
Vrijstaand en woonboerderijen	438.000

Bron: gemeente Sint-Michielsgestel

Gerealiseerde nieuwbouwwoningen

Uit cijfers van het CBS komt naar voren dat er in vergelijking met andere jaren in 2003 veel woningen zijn opgeleverd (zie

⁷ Bron: Kadaster, prijsontwikkeling per provincie en landelijk.

Tabel 10). Tijdens de overige jaren is de woningproductie vrij constant geweest. Opvallend is dat het aantal afgegeven bouwvergunningen en bouw in uitvoering een stuk hoger is dan het aantal opgeleverde woningen. Dit kan betekenen dat er nog een heleboel bouwplannen in de pijplijn zitten.

Tabel 10 Nieuwbouwwoningen in de gemeente Sint-Michielsgestel

Jaar	Opgeleverde woningen ⁸	Afgegeven bouwvergunningen en bouw in uitvoering ⁹
2000	58	141
2001	59	157
2002	39	130
2003	106	95
2004	55	118

Bron: CBS, statline

De belangstelling voor nieuwbouwwoningen is groot in de gemeente Sint-Michielsgestel, bij de gemeente staan 1.839 personen ingeschreven voor bouwgrond en/of een nieuwbouwoopwoning¹⁰. Uit de herkomstgegevens van de kopers blijkt dat de meeste nieuwbouwwoningen zijn verkocht aan bewoners van de kern waar de woningen zijn gebouwd. Een kleiner deel van de woningen wordt verkocht aan bewoners van een andere kern. Hieruit kan worden opgemaakt dat indien er geen nieuwbouwplannen zijn in de eigen kern woningzoekenden verder zoeken dan de eigen kern.

Analyse van huidige bouwplannen

De gemeente wil in de woonvisie uitspraken doen over de typen woningen die bouwers moeten gaan realiseren. Het ontwikkelen en uitvoeren van een bouwplan duurt vaak vele jaren. Dit betekent dat er op dit moment (medio 2005) al vrij veel uitgewerkte bouwplannen voor de komende jaren liggen.

Een analyse van de bouwplannen voor de jaren 2005 tot en met 2009 levert een volgend beeld op:

- Driekwart van de woningen wordt in de koopsector gebouwd.
- Er zijn vooral plannen voor vrijstaande en geschakelde woningen met een koopprijs hoger dan € 300.000,- (265 woningen).
- De komende jaren komen er veel nieuwe appartementen op de markt (volgens deze analyse 260 koop en 154 huurappartementen).
- Uit een nadere beschouwing van de bouwlocaties blijkt dat de meeste appartementen in het centrum van Sint-Michielsgestel komen en een kleiner deel in Berlicum. Voor Den Dungen en de andere kernen zijn er nog geen bouwplannen voor appartementen.
- Verder blijkt dat in Gemonde en in mindere mate in Middelrode vooral incidentele bouwplannen van zelfbouwers worden verwacht. Vrijwel altijd bouwen particulieren vrijstaande, dus duurdere, koopwoningen.
- Er zijn nauwelijks plannen voor koopwoningen en appartementen onder € 200.000 en voor eengezinswoningen in het middensegment (tussen

⁸ Definitie CBS: het aantal gereedgekomen nieuwbouwwoningen.

⁹ Definitie CBS: het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, die nog gereed moeten komen, ultimo periode. De bouw is of nog niet gestart of de bouw is in uitvoering.

¹⁰ Bron: gemeente Sint-Michielsgestel, peildatum 1 november 2004.

€ 200.000 en € 300.000). Dit betekent dat er vrijwel geen nieuwe woningen op de markt komen voor starters (tussen € 150.000 en € 200.000) en doorstromers uit de koopsector.

2.6 Ontwikkelingen in de vraag

Mensen met een smalle beurs

Uit het woonwensenonderzoek 2003 komt naar voren dat van alle huishoudens in de gemeente Sint-Michielsgestel 35% tot de zogenaamde aandachtsgroep van beleid hoort. De aandachtsgroep wordt in het algemeen gedefinieerd op basis van besteedbaar inkomen en huishoudensgrootte. In het woonwensenonderzoek 2003¹¹ worden alleenstaanden met een netto maandinkomen tot € 1.250,- tot de aandachtsgroep gerekend en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 1.500,-.

In het woonwensenonderzoek wordt een belangrijke nuancering gegeven bij de opmerking dat 35% van de huishoudens tot de aandachtsgroep van het beleid behoort: door de methode van onderzoek (nauwkeurigheidsmarge van de steekproef) ligt het werkelijke percentage tussen 29% en 41%. Bij de steekproeftrekking is uitgegaan van 95% betrouwbaarheid, dit betekent dat er een kans van 5% bestaat dat het werkelijke percentage buiten de marges valt.

In de gemeente Sint-Michielsgestel behoren 3.500 huishoudens tot deze groep. Als er ingezoomd wordt op deze groep valt op dat met name alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens boven de 55 jaar tot deze groep behoren: de helft van hen kan tot deze groep gerekend worden. Boven de 65 jaar is dat aandeel nog groter. 60% van de aandachtsgroep bewoont een koopwoning. In het woonwensenonderzoek is berekend dat voor de huishoudens die aangewezen zijn op een woning in de huursector er getalsmatig voldoende woningen zijn. In het woonwensenonderzoek is alleen naar het inkomen van mensen gekeken en er is daarom geen informatie over het vermogen dat mensen eventueel bezitten.

Starters

Het grootste deel van de starters is op zoek naar een huurwoning. Van de groep starters die op zoek is naar een huurwoning zoekt 60% een goedkope huurwoning (onder de € 307,- per maand). Ruim 70% van de starters is op zoek naar een kleine woning met niet meer dan drie kamers. Het aandeel kleine woningen is echter vrij klein in de gemeente Sint-Michielsgestel, 15% van de woningvoorraad behoort tot dit type¹².

¹¹ Bron: Woonwensenonderzoek 2003, gemeente Sint-Michielsgestel. O&S 's Hertogenbosch, november 2003.

¹² Bron: Woonwensenonderzoek 2003, gemeente Sint-Michielsgestel. O&S 's Hertogenbosch, november 2003.

Voor starters in de kern Sint-Michielsgestel zijn twee complexen met huurwoningen zeer geschikt: Beekkant en Oud Beekvliet. In de kern Berlicum zijn meerdere complexen beschikbaar voor starters.

Door de economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren zijn de huizenprijzen in Nederland bovenmatig gestegen. Voor starters op de woningmarkt (met een inkomen tot modaal) is een koopwoning vrijwel onbereikbaar geworden. Ook bij anderhalf keer modaal blijft het kopen van een woning moeilijk. Het aandeel betaalbare koopwoningen (tot € 200.000,-) is laag: slechts 10% van de koopvoorraad in de gemeente Sint-Michielsgestel is een betaalbare koopwoning.

Veel starters verlaten nu de gemeente Sint-Michielsgestel als zij geen geschikte woning kunnen vinden of vertrekken vanwege studie en werk. In het kader van een evenwichtige bevolkingsopbouw wil de gemeente deze groep juist graag behouden.

Vitale senioren

Het aantal ouderen in de gemeente Sint-Michielsgestel zal de komende jaren stijgen. Een deel van deze groep gaat op zoek naar een andere woning. Van de verhuisgeneigde ouderen wil ongeveer 50% hun huis verkopen en gaan huren. In het algemeen zijn zij op zoek naar driekamerwoningen; deels eengezins, deels meergezins. Het aanbod dat zij bij verhuizing vrijmaken, bestaat voornamelijk uit middelgrote en grote eengezinswoningen.

Momenteel worden verschillende plannen ontwikkeld om seniorenwoningen te bouwen. De opgave is om bouwplannen te ontwikkelen die senioren verleiden om te verhuizen. Op die manier ontstaan er nieuwe kansen voor jongere huishoudens.

Een ander aandachtspunt is het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Het moet voor ouderen en andere groepen zorgbehoevenden aantrekkelijk worden gemaakt om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Voor senioren kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de koppeling met woonzorgvoorzieningen zodat zij in tijden van nood van hulp verzekerd zijn. Voor de zorgaanbieders ligt de opgave om een pakket aan diensten te ontwikkelen voor onder andere de groep senioren.

Ontwikkelingen in de behoefte aan wonen met zorg

Met de vergrijzing zal binnen de groep ouderen ook de behoefte aan woonvormen in combinatie met zorg toenemen. Ook de extramuralisering van zorg speelt in de gemeente Sint-Michielsgestel een belangrijke rol.

Naast de groep ouderen speelt in de gemeente Sint-Michielsgestel het zelfstandig wonen van andere groepen zorgbehoevenden: mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking (cliënten van Viataal). Deze groepen gaan vaak in geclusterde woonvormen wonen. Momenteel worden hiervoor plannen ontwikkeld in de gemeente Sint-Michielsgestel en zal nieuwbouw op het terrein van Viataal plaatsvinden.

Om een beeld te krijgen van de kwantitatieve opgaven heeft Laagland'advies de behoeften voor 2015 berekend op basis van landelijk gangbare normen. Deze behoeften zijn afgezet tegen het huidige aanbod van verzorgingsplaatsen en woningen voor ouderen. Bij een vergelijking valt op dat er in 2015 een enorm tekort dreigt van zelfstandige, geschikte woningen. Verder is te zien dat het huidige aanbod voor intramuraal verblijf en beschermd wonen ruimschoots voldoende is om de vergrijzing op te vangen. Voor een toelichting wordt verwezen naar bijlage 3.

De berekende overschotten voor intramuraal wonen en beschermd wonen hoeven overigens niet te betekenen dat over tien jaar zorgcentra met leegstand zullen kampen. In Sint-Michielsgestel is bijvoorbeeld dit jaar de nieuwbouw van De Beemden opgeleverd. Dit zorgcentrum voldoet aan alle hedendaagse eisen en heeft daardoor een sterke concurrentiepositie. Voor De Beemden bestaat op dit moment een vrij lange wachtlijst. Daarnaast betekent een overschot aan intramuraal wonen dat het van belang is om woningen ten behoeve van deze doelgroep te bouwen zodat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Wel laten de prognoses zien dat de rijksoverheid prioriteit geeft aan de bouw van geschikte, zelfstandige woningen. De normen van de prognoses zijn immers voor een deel gebaseerd op het huidige rijksbeleid. De rijksoverheid gaat de financiering van de woonkosten loskoppelen van de financiering van de kosten voor zorg. In de praktijk zal dit betekenen dat corporaties steeds vaker de woningen zullen bouwen die vervolgens door de zorginstellingen of hun cliënten worden gehuurd. Vanzelfsprekend moet de gemeente met dit beleid rekening houden als ze haar woningbouwprogramma maakt.

Statushouders

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft een wettelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Elke woning die hiervoor beschikbaar wordt gesteld mag worden gecompenseerd in de nieuwbouw (het huisvesten van statushouders is opgenomen in het provinciale richtgetal). De gemeente heeft voor de huisvesting van statushouders diverse mogelijkheden, maar

doet vooral een beroep op alle verhuurders. In de praktijk betekent dit dat de taakstelling wordt ingevuld door de woningcorporaties Huis & Erf, De Kleine Meierij en St. Joseph.

Van huur naar koop

Voor veel huishoudens is de stap van de huur- naar de koopsector moeilijk. De doorsnee huurder die graag een woning wil kopen, richt zich ruwweg op het segment tot € 200.000,-. Zoals eerder al is aangegeven, is dat aandeel woningen in de gemeente Sint-Michielsgestel slechts zeer beperkt beschikbaar (10% van de voorraad).

De interesse om de huidige huurwoning tegen marktprijs te kopen is bij 36% van de huurders aanwezig, 21% is zeker van plan de huurwoning te kopen als de mogelijkheid zich voordoet, 14% misschien.

2.7 Conclusies

Bevolking

- In de gemeente is het aandeel oudere huishoudens (ouder dan 55 jaar) hoog en zal de komende jaren behoorlijk stijgen.
- Er was in 2003 sprake van een vertrekkersoverschot en van een lichte daling van de bevolkingsomvang, daarentegen wijzen de voorlopige cijfers voor 2004 op een lichte groei. Een derde van de vestigers komt uit de gemeente 's Hertogenbosch.
- De gemeente Sint-Michielsgestel is een woongemeente met relatief weinig werkgelegenheid: 80% van de werkzame beroepsbevolking werkt elders.
- De inkomensverschillen zijn tamelijk groot: 25% van de huishoudens heeft een inkomen van meer dan twee keer modaal, 40% heeft een benedenmodaal inkomen. Vooral ouderen en jonge huishoudens hebben een laag inkomen. Deze inkomensgegevens geven geen informatie over het (mogelijke) vermogen van mensen.

Woningvoorraad

- Zoals in de meeste Brabantse landelijke gemeenten bestaat de woningvoorraad vooral uit koopwoningen; slechts 21% is een huurwoning.
- Een ander opvallend kenmerk is dominantie van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen.
- Het aandeel betaalbare koopwoningen (prijs tot € 200.000,-) is laag: 9% van de koopwoningen behoort tot die categorie.
- Opvallend zijn de beperkte aantallen seniorenwoningen (140) en appartementen (270). Daar tegenover kan een toenemende vraag naar woningen voor senioren worden geplaatst.
- Vrijwel alle huurwoningen van de twee grootste corporaties zijn met huursubsidie bereikbaar voor mensen met een laag inkomen.

Tevredenheid over woning en woningomgeving

- De meeste inwoners zijn tevreden over woning en omgeving. De voornaamste klacht over de woning is dat deze te klein is. Het grootste minpunt voor de woonomgeving is dat men te ver van winkels woont.
- De kernbinding lijkt groot te zijn. Dat komt met name terug in de binding met het verenigingsleven. Dagelijkse boodschappen doet men meestal in de eigen kern (Den Dungen, Berlicum en Sint-Michielsgestel). Voor andere voorzieningen zijn bewoners vaak op de grotere gemeenten in de omgeving georiënteerd, zoals Vught, Boxtel, Veghel en 's-Hertogenbosch.

Woningmarkt: aanbodzijde

- Sinds 2000 is de mutatiegraad (het percentage vrijgekomen huurwoningen) afgenomen. Voor Huis Erf was die in 2004 4,3% en voor De Kleine Meierij 5,7%. Een normaal gemiddelde bedraagt 8 tot 9%.
- Woningzoekenden worden geconfronteerd met langere inschrijftijden voor een huurwoning.
- Het aantal transacties van koopwoningen toont een constante lijn, met een uitschieter in 2003. Een gemiddelde rijwoning kostte de afgelopen jaren
€ 212.000, een twee-onder-één-kapwoning kostte € 281.000 en een vrijstaande woning € 438.000.
- Woningen die op de koopmarkt vrijkomen, zijn met name de duurdere woningen. In 2004 kwamen slechts 18 woningen op de markt in de goedkoopste categorie (gemiddelde verkoopprijs € 185.000,-).
- Jaarlijks worden in de gemeente ruim 50 nieuwbouwwoningen opgeleverd.
- Er liggen al veel uitgewerkte bouwplannen voor de komende vier jaar. Driekwart wordt in de koopsector gebouwd, waarbij het grote aandeel woningen duurder dan € 300.000 opvalt. Ruim de helft van de bouwplannen richt zich op appartementen.

Woningmarkt: vraagzijde

- Op basis van het Woonwensenonderzoek is berekend dat 3.500 huishoudens tot de zogenaamde aandachtsgroep van beleid behoren. Opvallend is dat 60% van deze groep een koopwoning bezit.
- Starters zijn vooral op zoek naar een betaalbare huurwoning. Door de afname van het aantal vrijgekomen huurwoningen en de stijging van de koopprijzen hebben zij steeds meer moeite om een geschikte woning te vinden.
- Van de verhuisgeneigde ouderen wil ongeveer 50% een woning kopen en 50% huren. De financiële mogelijkheden van ouderen met een koopwoning zijn tamelijk ruim; er is alleen weinig geschikt aanbod. Oudere huurders zoeken een geschikte huurwoning.

- Als gevolg van de vergrijzing neemt de behoefte aan woonvormen met zorg de komende jaren sterk toe. Hier ligt een grote opgave. Een andere doelgroep zijn de cliënten van Viataal, Cello, MEE en de GGZ. Deze organisaties willen extramurale woonvoorzieningen in Sint-Michielsgestel ontwikkelen.
- Op basis van provinciale prognoses kan geconcludeerd worden dat er in 2015 een overschot aan intramurale woonvormen kan ontstaan en een groot tekort aan geschikte woningen voor ouderen.
- De overstap van huur naar koop is door de hoge huizenprijzen voor veel huishoudens te groot. Dit verklaart deels de lage mutatiegraad in de huursector.

Confrontatie tussen vraag en aanbod

Op basis van het Woonwensenonderzoek is de vraag op de woningmarkt in beeld gebracht. Dat onderzoek trekt conclusies over de zogenaamde kwalitatieve vraag, het kwantitatieve tekort kan niet op basis van dit onderzoek berekend worden. Wel kunnen de huidige bouwplannen vergeleken worden met de behoeften van de verschillende doelgroepen. Dan valt het volgende op:

- Voor starters en doorstromers uit de huursector wordt te weinig gebouwd, omdat deze groepen meestal op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning tussen € 150.000 en € 200.000,-.
- De bouwplannen voorzien goed in de behoefte van senioren die een koopwoning zoeken (ervan uitgaande dat de appartementen levensloopbestendig worden gebouwd). De bouw van huurappartementen blijft echter ver achter bij de grote vraag van senioren die een huurwoning verkiezen boven een koopwoning.
- Er worden nauwelijks eengezinswoningen gebouwd voor huishoudens met een kleine koopwoning die willen doorstromen naar een grotere rijwoning (€ 200.000 - € 300.000).

3 VISIE OP HET WONEN IN DE GEMEENTE SINT-MICHIELSGESTEL IN 2015

3.1 Inleiding

Deze woonvisie is gemaakt voor een periode van vier jaar. Voor het vaststellen van haar ambities kijkt de gemeente echter verder. Het ontwikkelen van bouwplannen kost immers jaren. De gemeente zal veel plannen die de komende vier jaar bedacht worden, pas op middellange termijn kunnen uitvoeren. Een andere reden om een langere planhorizon te nemen is dat ontwikkelingen in de bevolking (bijvoorbeeld de vergrijzing) pas op middellange termijn (5 tot 10 jaar) leiden tot een andere woningvraag.

In dit hoofdstuk geeft de gemeente haar visie op het wonen in 2015. Ze benoemt de hoofdkeuzes en geeft aan welke stappen ze daarvoor gaat zetten. De visie richt zich op vijf onderwerpen: woonmilieus; doelgroepen; wonen, zorg en welzijn; veranderingen in de bestaande voorraad; nieuwbouw en grondbeleid. Deze vijf thema's komen opnieuw terug in het volgende hoofdstuk dat het uitvoeringsprogramma beschrijft.

3.2 Visie op de woonmilieus

Huidige situatie: wonen in een groene gemeente

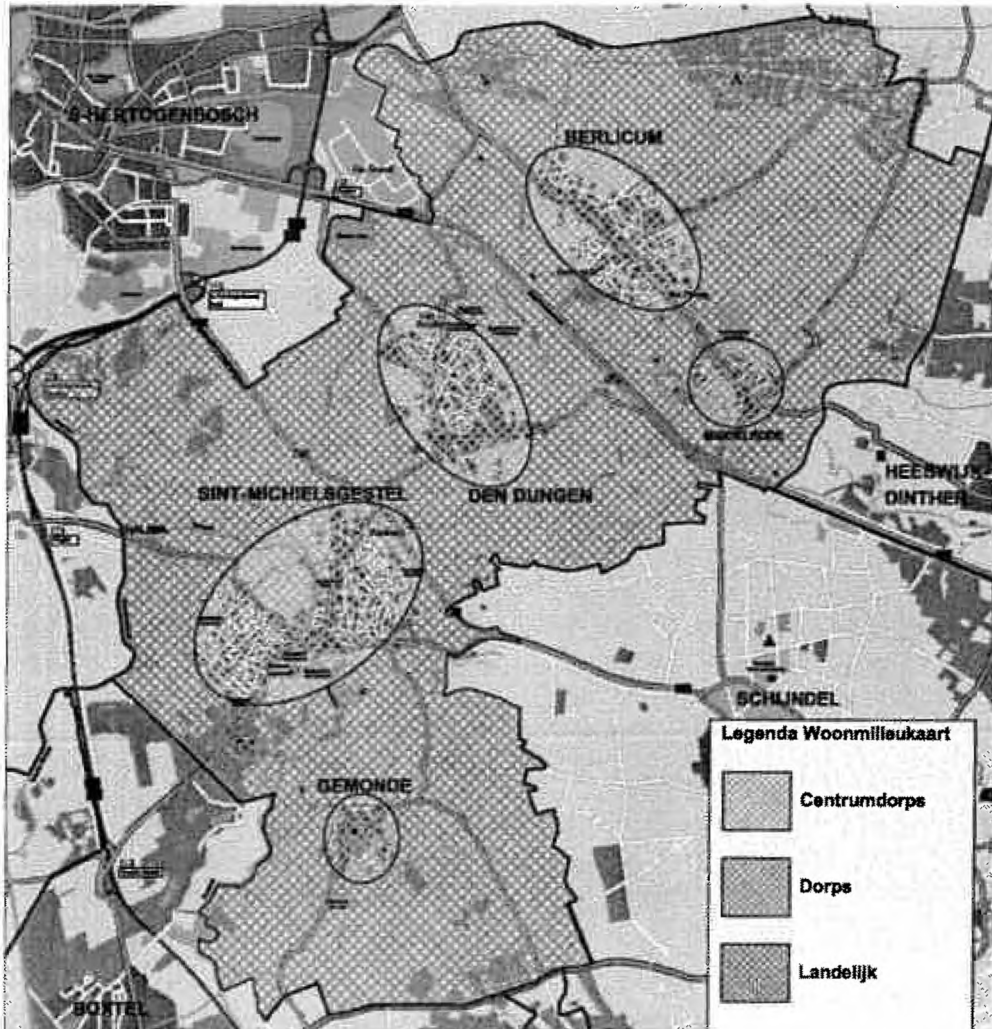
De gemeente Sint-Michielsgestel presenteert zich nadrukkelijk als een groene gemeente¹³. De dorpen van de gemeente worden omringd door waardevolle landschappen. Het ruimtelijke beleid van de gemeente en de provincie is gericht op het versterken en beschermen van die landschappen. Dit betekent ondermeer dat woningbouw grotendeels binnen de huidige dorpsgrenzen zal plaatsvinden. Op middellange termijn (na 2010) gaat de gemeente beginnen met planontwikkeling voor uitbreidingslocaties in Den Dungen en Berlicum. Door zijn ligging in het Dommeldal zijn er nauwelijks uitbreidingslocaties rond het dorp Sint-Michielsgestel. Vanwege de beperkte bouw mogelijkheden is al lange tijd het bouwen voor de eigen behoefte het uitgangspunt.

Het ruimtelijke beleid beantwoordt de vraag *waar* er gebouwd gaat worden. In een woonvisie gaat het om de vraag *wat* er gebouwd wordt. Door te werken met woonmilieus probeert de gemeente een verbinding te maken tussen woonbeleid en ruimtelijk beleid. Voor het landelijke Woningbehoefte Onderzoek (WBO) wordt gewerkt met een typologie van 14 woonmilieus waar de gemeente Sint-Michielsgestel op aansluit (zie bijlage 4: typologie van

¹³ Dit gebeurt ondermeer in "Structuurvisie 1999-2015. Groene gemeente."

woonmilieus). Drie woonmilieus komen in de gemeente voor: centrumdorps, dorps en landelijk. Centrumdorps woonmilieus zijn plaatsen met veel voorzieningen en dorps woonmilieus zijn plaatsen met geen of weinig voorzieningen. De grootste kernen behoren dus tot het eerste woonmilieu. Gemonde en Middelrode kennen een dorps woonmilieu.

De verspreiding van deze woonmilieus zijn op onderstaande kaart weergegeven.



Hoofdkeuzes

- *De gemeente legt de nadruk op het versterken van de centrumdorpse woonmilieus (de drie grootste kernen). Hier worden de meeste woningbouwlocaties ontwikkeld en de voorzieningenstructuur versterkt.*
- *Binnen deze centrumdorpse woonmilieus liggen de drie dorpscentra. De gemeente wil in deze gebieden meer woningen bouwen, zowel gestapelde als grondgebonden woningen, met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit.*
- *In beperkte mate wordt de komende vier jaar gebouwd op locaties in de dorpse woonmilieus (Gemonde en Middelrode).*
- *In navolging van het provinciale beleid beperkt de gemeente de bouw mogelijkheden in de landelijke woonmilieus. Onder bepaalde voorwaarden mag bij sloop van een stal een woning worden teruggebouwd (Ruimte voor Ruimte Regeling).*

Uitwerking

Gedurende de periode tot 2015 concentreert de gemeente zich op bouwlocaties in de bestaande kernen. Daarbij legt ze de nadruk op Den Dungen/Maaskantje, Sint-Michielsgestel en Berlicum. In de twee kleinste kernen Gemonde en Berlicum zal de komende tien jaar nog relatief weinig worden gebouwd. Na 2008 start de gemeente met de planontwikkeling voor uitbreidingslocaties in Den Dungen en Berlicum.

Versterken van de dorpshearten

De gemeente streeft naar een zuinig en zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte. Meer dan in het verleden het geval was, stimuleert ze de bouw van woningtypes die in hogere dichtheden kunnen worden gebouwd. Denk bijvoorbeeld aan appartementen of grondgebonden woningen zoals patio-woningen. Met name in de centra van de drie grootste dorpen biedt de gemeente mogelijkheden voor gestapelde woningbouw. Een kenmerk van het centrumdorpse woonmilieu is de aanwezigheid van voorzieningen. Woningbouw in de dorpshearten zal samengaan met de ontwikkeling van nieuwe voorzieningen. Onder het thema 'wonen, zorg en welzijn' wordt hier verder op ingegaan.

Leefbaarheid van kleine kernen nastreven

In de twee kleinste kernen (Gemonde en Middelrode) wordt nog maar mondjesmaat gebouwd. Woningbouw kan hier dus geen instrument zijn om het draagvlak voor voorzieningen te versterken. Indien er wel bouwlocaties beschikbaar komen, dan legt de gemeente de nadruk op kleine huishoudens die op zoek zijn naar een betaalbare huur- of koopwoning. Daarbij wordt gedacht aan starters en jonge gezinnen. Door zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen zijn deze woningen geschikt voor zowel jonge als (eventueel in de toekomst) oude huishoudens.

De gemeente constateert dat met name het draagvlak voor commerciële voorzieningen, zoals winkels, in beide kernen snel afneemt. Vooral ouderen zonder eigen vervoer ondervinden hiervan hinder. De gemeente heeft helaas weinig invloed op de vestiging van commerciële voorzieningen. Vestiging hangt af van beslissingen van individuele ondernemers. Voor de gesubsidieerde voorzieningen (met name zorg en welzijn) geldt dit niet. Binnen de beschikbare budgetten streeft de gemeente naar een evenwichtig aanbod in beide kernen. Dit wordt bijvoorbeeld bereikt door diensten aan huis te leveren.

In het Reconstructieplan/Milieu-effectrapport Maas en Meierij uit 2005 geeft de Provincie aan dat er, gericht op de leefbaarheid, moet worden nagegaan welke mogelijkheden er zijn om een passende voorzieningenstructuur in de kleine kernen te behouden of te realiseren. De provincie ondersteunt in dit kader het maken van dorpsontwikkelingsplannen voor kernen waar de leefbaarheid onder druk staat.

Zorgvuldig omgaan met woningtoename in het buitengebied

De dorpen worden omringd door prachtige natuurgebieden en waardevolle agrarische landschappen. De gemeente wil deze kwaliteiten behouden door bouwaanvragen voor het buitengebied zorgvuldig te toetsen. In het kader van de provinciale "Ruimte-voor-ruimte regeling" staat de gemeente woningbouw onder bepaalde voorwaarden toe.

Niet alleen door woningbouw kan het aantal woningen in het buitengebied toenemen. Andere manieren zijn het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen of het verbouwen van een stal tot woning.

Als de aanvraag tot splitsing een monumentale, cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende boerderij betreft is dit voor de gemeente een extra argument om mee te werken aan de splitsingsaanvraag. Naast splitsingsmogelijkheden bestaat er gemeentelijk beleid dat tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg mogelijk maakt. Hierbij is er geen sprake van een nieuwe bestemming, ook niet in de toekomst. Dit beleid geldt voor het landelijke als (centrum)dorpse gebied.

3.3 Visie op de doelgroepen van het woonbeleid

Huidige situatie

Veel mensen willen graag in een gemeente zoals Sint-Michielsgestel wonen. Landelijk onderzoek laat zien dat er een tekort bestaat aan woningen in een landelijk of dorpswoonmilieu. Dit tekort komt ondermeer doordat er relatief weinig in deze woonmilieus wordt gebouwd. De grote vraag naar een woning in de gemeente Sint-Michielsgestel blijkt bijvoorbeeld uit de lange wachtlijst voor nieuwbouwprojecten.

De bevolkingsomvang van de gemeente Sint-Michielsgestel is de laatste jaren gestabiliseerd. Op termijn zou deze kunnen dalen wanneer de natuurlijke aanwas door geboorten beperkt blijft. Uit de analyse bleek dat starters (vaak de toekomstige jonge gezinnen) veel moeite hebben om een betaalbare woning te vinden. Ze wijken noodgedwongen uit naar een buurgemeente zoals 's-Hertogenbosch. Een tweede grote groep die moeite heeft om een geschikte woning te vinden wordt gevormd door de senioren. Uit prognoses blijkt dat de komende tien jaar de behoefte aan uiteenlopende woonvormen voor senioren enorm zal toenemen. Zij zoeken steeds vaker een woning in combinatie met zorg- en welzijnsvoorzieningen. De zorgcontinua willen toe naar het scheiden van wonen en zorg (woningen met een mogelijkheid tot het kopen/inhuren van zorg op maat).

Andere groepen met een bijzondere positie op de woningmarkt zijn bijvoorbeeld statushouders, cliënten uit zorginstellingen en woonwagenbewoners. Voor de huisvesting van deze groepen worden vaak specifieke prestatieafspraken met de corporaties gemaakt. Hun aantallen zijn echter minder groot dan de starters en de senioren.

Hoofdkeuzes

- *Het woonbeleid richt zich op huishoudens die sociaal en of economisch gebonden zijn aan de gemeente. Dit betekent dat ook huishoudens die tijdelijk elders hebben gewoond (zoals jongeren) als doelgroep van het woonbeleid wordt gezien.*
- *De gemeente streeft naar het vergroten van de keuzemogelijkheden op de lokale woningmarkt voor senioren, starters en doorstromers uit de huur- en koopsector.*
- *De gemeente maakt prestatieafspraken met de corporaties over de huisvesting van specifieke doelgroepen zoals statushouders, woonwagenbewoners en bovengenoemde doelgroepen (senioren, starters en doorstromers uit de huur- en koopsector).*

Uitwerking

De keuze van de gemeente om zich te richten op mensen met een sociale en/of economische binding zal worden vastgelegd in het ruimtelijke beleid.

Standpunt over de Huisvestingswet

Bij het verlenen van voorrang moet de gemeente rekening houden met landelijke regelgeving. De Huisvestingswet staat bijvoorbeeld alleen het stellen van regionale bindingseisen toe. Deze regels richten zich vooral op de bestaande woningvoorraad. Bindingseisen stellen aan de koper van een bestaande koopwoning is vrijwel onmogelijk. Voor bestaande sociale huurwoningen kunnen alleen de regionale bindingseisen worden gesteld. Op dit mo-

ment gelden geen regionale bindingseisen in de gemeente Sint-Michielsgestel. Iedereen, ook mensen van buiten de regio, komt in aanmerking voor een sociale huurwoning. Uit de migratiecijfers blijkt dat de meeste nieuwe inwoners afkomstig zijn uit de buurgemeenten.

Al enige tijd staat de Huisvestingswet ter discussie. Het kabinet staat open voor het stellen van lokale bindingseisen door landelijke gemeenten met beperkte bouw mogelijkheden. Dit is echter nog niet vastgelegd in een nieuwe Huisvestingswet. De gemeente zal deze ontwikkelingen nauwlettend blijven volgen. Ze zal bij nieuwbouwprojecten gebruikmaken van nieuwe wettelijke mogelijkheden wanneer uit onderzoek blijkt dat lokale woningzoekenden worden verdrongen door mensen die van elders komen. Afschermen van de eigen huurwoningmarkt kan betekenen dat de buurgemeenten hetzelfde gaan doen. Eigen woningzoekenden zouden ook niet meer in aanmerking komen voor een huurwoning in een buurgemeente. De woningcorporaties zijn niet van plan om bindingseisen te stellen. Het overgrote deel van de gehuisveste woningzoekenden heeft een sociale of economische binding met de gemeente.

Voorrangsregels bij nieuwbouw en zorgwoningen

Voor twee sectoren zijn er wel mogelijkheden voor het stellen van lokale bindingseisen: nieuwbouwwoningen en zorgwoningen. De gemeente kan bij een nieuwbouwwoning voorrang geven aan huishoudens uit de gemeente zelf. Ze maakt daarbij geen onderscheid naar kern, omdat daarmee huishoudens in een kern met minder bouwplannen in het nadeel zouden zijn.

De verdeling van woningen met zorg gebeurt door de zorginstellingen zelf. De gemeente wil dat de verdeling van deze woningen zoveel mogelijk wordt geïntegreerd in het reguliere woonruimteverdelingsysteem. Daarbij zou de zorgindicatie in combinatie met de datum van indicatiestelling de belangrijkste toewijzingscriteria zijn. Integratie ligt voor de hand omdat steeds vaker een woningcorporatie de eigenaar van het gebouw zal zijn. Binnen de nieuwe regels zou kernbinding volgens de gemeente geen rol mogen spelen, want kernbinding beperkt de keuzemogelijkheden van de ouderen.

Verruimen mogelijkheden in bestaande voorraad en nieuwbouw

De gemeente wil de mogelijkheden voor senioren vergroten door het aanpassen van de bestaande woningen te stimuleren en door de bouw van specifieke woningen voor senioren. Verderop in de visie worden deze doelstellingen verder uitgewerkt. Speciale aandacht besteedt ze aan de positie van starters. Door het aanpassen van de regels voor woonruimteverdeling en door gerichte nieuwbouw wil de gemeente een bijdrage leveren aan het versterken van hun positie.

3.4 Visie op wonen, zorg en welzijn

Huidige situatie

Uit prognoses van de provincie blijkt dat ook de gemeente Sint-Michiëlsgestel de komende tien jaar rekening moet houden met een grote toename van het aantal ouderen. Deze toename leidt tot een grotere vraag naar geschikte woningen, al dan niet in combinatie met zorg- en welzijnsvoorzieningen. Een tweede trend is de extramuralisering van zorginstellingen. Deze trend tekent zich niet alleen in de ouderenzorg af, maar ook bij instellingen voor GGZ en voor mensen met een verstandelijke beperking. In de gemeente Sint-Michiëlsgestel zijn instellingen zoals Viataal, Cello en GGZ voor hun cliënten op zoek naar bestaande of nieuwe woningen in de dorpen. Ze wenden zich hiervoor eerst tot de corporaties die in de gemeente actief zijn. Viataal overweegt om woningen voor 'gewone' huishoudens te bouwen op haar eigen terrein.

Uitgangspunt van het overheidsbeleid is dat zoveel mogelijk ouderen en mensen met een lichamelijk en/of geestelijke beperking zelfstandig wonen. Om dit doel te verwezenlijken is een uitgekiend aanbod aan welzijns- en zorgvoorzieningen nodig en is het noodzakelijk dat organisaties op het gebied van wonen, welzijn en zorg meer met elkaar samenwerken. Er zijn een tweetal samenwerkingsverbanden: samenwerkingsverband 'Wonen, Welzijn, Zorg' (WWZ) in Berlicum en Den Dungen (participanten hierin zijn: Berlerode, De Donk, SWO en KBO Den Dungen) en samenwerkingsverband Zorgzaam Samen in Sint-Michiëlsgestel en Gemonde (participanten hierin zijn De Beemden, woningcorporaties, SWO en KBO Sint-Michiëlsgestel en Gemonde, Vivent, Viataal en de gemeente. Voor de dorpskernen van Berlicum, Den Dungen en Sint-Michiëlsgestel wordt dus gewerkt aan een eerste aanzet van een woonservicezone. De gemeente is betrokken bij het maken deze plannen in de rol van regisseur.

Beide samenwerkingsverbanden nemen de plaats waar mensen wonen als vertrekpunt. De gedachte is dat mensen prima in staat zijn om hun eigen behoeften in een bepaalde situatie te formuleren. Een deel van de ouderen zoekt lichte, soms ongesubsidieerde diensten zoals hulp in het huishouden of tuinonderhoud. Naar mate de fysieke en geestelijke beperkingen toenemen, zullen ouderen meer zorg en ondersteuning vragen. Daar hoort ook een bepaalde woonvorm bij: van gewone woning naar geschikte woning tot een plaats in een verzorgingshuis of verpleeghuis. Beide samenwerkingsverbanden willen voor het hele 'zorgcontinuüm' diensten op maat aanbieden. Inmiddels hebben ze een inventarisatie gemaakt van het aanbod van zorg- en welzijnsdiensten. Deze inventarisatie is nog niet voor de woningen en de woonomgeving gemaakt.

Hoofdkeuzes

- *De gemeente gaat de komende jaren een sturende rol vervullen bij de afstemming van de vraag en het aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen voor ouderen.*
- *Op basis van bestaande inventarisaties en de woonvisie gaat de gemeente samen met de belanghebbenden voor de grootste kernen afzonderlijk een ruimtelijke programma voor een woonservicezone maken. In dat programma wordt de behoefte aan accommodaties (zo veel mogelijk multifunctioneel) en de behoefte aan diverse woonvormen in beeld gebracht.*
- *Accommodaties voor zorg en welzijnsvoorzieningen worden zo veel mogelijk geconcentreerd in de drie hoofdkernen. Door een goede vervoersvoorziening en door bezorging aan huis hebben ook ouderen in het buitengebied en in Gemonde en Middelrode toegang tot de voorzieningen.*
- *Bij de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning werkt de gemeente haar beleid voor zorg en welzijn verder uit.*

Uitwerking

De behoefte aan aangepaste woonvormen stijgt de komende tien jaar sneller dan de woningaantallen die de gemeente kan realiseren. Bovendien wil de gemeente dat er niet alleen voor ouderen wordt gebouwd, maar ook voor bijvoorbeeld starters en doorstromers uit de huursector. Dit betekent dat ook over tien jaar de meeste ouderen in een gewone woning wonen. Deze woning moet in sommige gevallen worden aangepast. In de volgende paragraaf komen de maatregelen aan de orde die de gemeente daarvoor zal nemen.

Ruimtelijke programma's voor wonen en zorg

In veel gemeenten worden op dit moment plannen gemaakt voor woonservicezones. In de gemeente Sint-Michielsgestel werken de twee eerder genoemde samenwerkingsverbanden aan de ontwikkeling van een soort woonservicezone in de kernen van de drie grootste dorpen. Er is al een inventarisatie gemaakt van de zorg- en welzijnsdiensten. Een behoefte aan woonvormen is nog niet geïnventariseerd. De gemeente gaat daarom samen met de betrokken corporaties en zorginstellingen inventariseren welke woonvormen in elk dorp nodig zijn. Ook gaat ze kijken naar de geschiktheid van de woonomgeving.

Invoering van de WMO

Door de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) krijgt de gemeente binnen enkele jaren een coördinerende rol bij het verzorgen van een aanbod aan zorg- en welzijnsvoorzieningen. De gemeente bereidt samen met de twee samenwerkingsverbanden en belangenorganisaties de implementatie van de wet voor. Ze onderzoekt hoe het loket Wegwijs de toegang tot het dienstenaanbod kan worden.

Een aandachtspunt vormt de bereikbaarheid van diensten en voorzieningen voor ouderen die buiten de drie grootste dorpen wonen. Veel diensten zullen aan huis geleverd worden, ongeacht de vestigingsplaats van ouderen. Voorzieningen met een ontmoetingsfunctie hoeven niet noodzakelijkerwijs in de eigen kern te worden gevestigd. De ouderen kunnen gebruikmaken van een vervoersregeling, zodat ze toch kunnen deelnemen aan activiteiten in een ander dorp.

Bouwen op eigen terrein

Diverse zorginstellingen hebben plannen om op eigen terrein nieuwe woonvormen te bouwen. Deze plannen passen binnen het algemene streven van de gemeente om zuinig om te gaan met ruimte en zoveel mogelijk te bouwen in de dorpen zelf. De gemeente zal bij ieder bouwinitiatief kijken naar de ruimtelijke inpassing en het woningbouwprogramma en op basis daarvan haar beslissing nemen. Net als andere nieuwbouwwoningen moeten deze woningen bij voorrang worden toegewezen of verkocht aan mensen die bij de gemeente Sint Michielsgestel staan ingeschreven als woningzoekende.

3.5 Visie op bestaande woningvoorraad en woonomgeving

Huidige situatie

De dorpen van de gemeente Sint-Michielsgestel kennen weinig leefbaarheidsproblemen. Een woonomgeving is leefbaar wanneer de kwaliteit van de woningen en woonomgeving goed is ('schoon-heel-veilig') en de mensen prettig samenleven. Aan al deze eisen voldoen de dorpen. Een laatste aspect dat in verband gebracht kan worden met leefbaarheid is de aanwezigheid van voorzieningen. Op dit onderdeel laten de twee kleinste kernen een ongunstig beeld zien. Met name ouderen zonder eigen vervoer hebben daar last van.

Op sommige onderdelen sluit de woningvoorraad niet goed aan bij de vraag. Zo valt de dominante positie van koopwoningen op. Hoewel er in theorie voldoende sociale huurwoningen zijn om de zogenaamde aandachtsgroep van beleid te huisvesten (vrijwel alle huurwoningen behoren tot die categorie), komen deze in de praktijk te weinig vrij. Met name starters zien zich geconfronteerd met lange wachttijden.

Een ander probleem is dat de huidige voorraad voor een groot deel op termijn niet geschikt is voor de huisvesting van een bevolking die steeds ouder wordt. Het grootste deel van de ouderen zal in 2015 of later niet in een specifieke ouderenwoning wonen, omdat in tien jaar tijd niet voor iedere oudere zo'n woning gebouwd kan worden. Veel ouderen willen echter niet in een speciale seniorenwoning wonen, maar willen juist zo lang mogelijk in de huidige woning blijven wonen. De wens om te blijven wonen is een belangrijke motivatie voor aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Een probleem

is dat de mogelijkheden voor het aanpassen van sociale huurwoningen beperkt zijn, vooral vanwege de geringe maatvoering. De mogelijkheden in de duurdere koopsector (die in de gemeente goed vertegenwoordigd is) zijn gelukkig groter.

Hoofdkeuzes

- *De leefbaarheid van de buurten en kernen tenminste stabiliseren.*
- *De gemeente stimuleert woningeigenaren en corporaties om hun woningen geschikt te maken voor oudere bewoners met fysieke beperkingen.*
- *De gemeente maakt prestatieafspraken met corporaties over het behoud van de gewenste aantallen betaalbare en (met huursubsidie) bereikbare woningen.*

Uitwerking

Om te kunnen weten of de leefbaarheid stabiel blijft of verbetert, heeft de gemeente behoefte aan een jaarlijkse evaluatie. Samen met de corporaties zal ze bekijken hoe de leefbaarheid op een bepaald moment ervaren wordt om dit vervolgens jaarlijks te evalueren. Het monitoren hiervan kan op allerlei wijzen, bijvoorbeeld d.m.v. het registreren van klachten over de leefbaarheid, het aantal meldingen bij de politie, etc..

De corporaties krijgen over enkele jaren waarschijnlijk meer mogelijkheden van de regering om marktconforme huren te vragen. De gemeente is niet tegen het principe dat de huurder een prijs betaalt die de woning waard is. Toch wil ze voorkomen dat straks de mogelijkheden voor mensen met een smalle beurs worden beperkt. Over het behoud van de zogenaamde goedkope en bereikbare voorraad wil de gemeente prestatieafspraken met de corporaties maken.

Er ligt een enorme opgave om bestaande woningen geschikt te maken voor de groeiende groep ouderen. Corporaties zijn mede verantwoordelijk voor het geschikt maken van bestaande huurwoningen. De gemeente vraagt de corporaties hiervoor plannen te ontwikkelen. Overigens bezitten de corporaties weinig woningen die eenvoudig geschikt zijn te maken. Hun bezit bestaat vooral uit kleine eengezinswoningen. De technische mogelijkheden voor het aanpassen van dit woningtype zijn beperkt.

De particuliere huiseigenaren zijn verantwoordelijk voor het geschikt maken van de koopwoningen. Bekend is dat veel oudere huiseigenaren de beperkingen van hun woning voor lief nemen, in plaats van te kiezen voor een verbouwing. De gemeente gaat daarom oudere huiseigenaren voorlichten over de mogelijkheden.

Bewoners met een lichamelijke beperking kunnen bij Loket Wegwijs een aanvraag indienen voor een WVG-bijdrage. Deze bijdrage is bedoeld voor het aanbrengen van voorzieningen in de woning, zodat de aanvrager er zelfstandig kan blijven wonen. Om voor een WVG-bijdrage in aanmerking te komen moet de aanvrager wel aan allerlei voorwaarden voldoen. De gemeente kijkt niet alleen naar de medische noodzaak, maar zoekt ook naar oplossingen. In sommige gevallen zal de gemeente de aanvrager adviseren te verhuizen, omdat de woning moeilijk of alleen tegen zeer hoge kosten kan worden aangepast.

3.6 Visie op nieuwbouw en grondbeleid

Huidige situatie

Sinds 2000 zijn er ieder jaar in de gemeente ruim 50 woningen opgeleverd, met een uitschieter in 2003. Toen zijn er 106 woningen gebouwd. De provincie geeft in haar streekplan het kader aan voor het woningbouwprogramma van de gemeente. Volgens het Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel moet de gemeente tot 2015 bouwlocaties zoeken voor 735¹⁴ woningen.

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft de opdracht gekregen om zoveel mogelijk te bouwen binnen de bebouwde kom. De ontwikkeling van deze zogenaamde verdichtinglocaties kost door hun complexiteit meestal veel tijd. Na 2010 dient de gemeente tevens de mogelijkheden van herstructurerings- en inbreidingslocaties te onderzoeken alvorens te beginnen met de ontwikkeling van uitbreidingslocaties.

De provincie geeft harde richtlijnen over hoeveel de gemeente mag gaan bouwen. Ze geeft die niet over de kwalitatieve invulling. Hiervoor mag de gemeente zelf beleid voeren. Om beter te kunnen sturen op welke woningtypes bouwers gaan ontwikkelen, gaat de gemeente werken met een kwalitatief woningbouwprogramma.

Het belangrijkste instrument dat de gemeente heeft om te sturen op de bouwplannen is actieve grondpolitiek. Door grond aan te kopen heeft ze de grootste invloed op wat er op de locatie gebouwd gaat worden (actieve grondpolitiek). Bezit ze de grond niet, dan kan ze via het bestemmingsplan invloed uit oefenen op de bouwers. Dit sturingsinstrument is echter minder sterk.

In de door de Gemeenteraad vastgestelde Nota Grondbeleid wordt gekozen voor een actieve grondpolitiek. Er is echter op bestuurlijk niveau besloten

¹⁴ Bron: uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michleisgestel, periode 2005 – 2009: 440 woningen; periode 2010 – 2014: 295 woningen.

om het daadwerkelijk overgaan tot strategische grondaankopen uit te stellen.

Daarnaast is ook duurzaam bouwen een vorm van kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma. Op dit moment is de gemeente niet actief op dit gebied maar om te werken aan een duurzaam woonklimaat is het van belang om de principes van het duurzaam bouwen na te streven. Een en ander volgens het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw. Hierover kunnen afspraken gemaakt worden met woningcorporaties en projectontwikkelaars.

Hoofdkeuzes

- *Ieder jaar actualiseert de gemeente het Woningbouwprogramma waarin per locatie de aantallen worden verdeeld naar doelgroep en type.*
- *De gemeente koopt zelf actief grond. Indien de gemeente dat financieel niet kan of wil gaat de voorkeur uit naar aankoop van de grond door de lokale woningcorporatie. Op die manier heeft ze grootste invloed op wat er de komende jaren gebouwd gaat worden.*
- *Door strategische nieuwbouw bevorderen dat senioren doorstromen uit eengezinswoningen in de huur- en koopsector en bevorderen dat gezinnen met een middeninkomen (circa anderhalf keer modaal) willen doorstromen uit huurwoningen.*
- *Een deel van het bouwprogramma wordt gereserveerd voor starters die op zoek zijn naar een bereikbare huurwoning of koopwoning en voor huishoudens die op zoek zijn naar een vrijstaande woning in koopsector.*
- *Een deel van het bouwprogramma wordt gereserveerd voor levensloopbestendige woningen. Deze woningen zijn op korte termijn bestemd voor kleine huishoudens en op langere termijn voor senioren.*
- *Duurzaam Bouwen nastreven bij nieuwbouw- en renovatieprojecten.*

Uitwerking

Actieve grondpolitiek

De gemeente gaat actief gronden werven of zoekt partners die dat voor haar kunnen doen. Daarbij denkt ze met name aan de woningcorporaties die op dit moment actief zijn in de gemeente, daar projectontwikkelaars vaak de prioriteit geven aan andere belangen dan aan volkshuisvestelijke belangen. Over de aankoop van gronden wil de gemeente prestatieafspraken maken met de corporaties. De komende jaren richt ze zich eerst op de mogelijkheden voor herstructurerings- en inbreidingslocatie en daarna op de verwerving van gronden op uitbreidingslocaties. Ze zal daarbij gebruik maken van het instrumentarium van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en de Onteigeningswet.

Daarnaast is op dit moment de Grondexploitatiewet in voorbereiding. Via deze wet kan de gemeente de eisen opleggen waaraan een nieuwbouwlocatie moet voldoen. De gemeente sluit via privaatrechtelijke weg een overeenkomst met de ontwikkelaar waarin dit wordt vastgelegd. Omdat het belangrijk is dat de gemeente een goede regie voert op het woningbouwprogramma kan zij in het bestemmingsplan de verschillende categorieën woningen voor de bouwlocatie vastleggen.

Woningbouwprogramma

De gemeente gebruikt het Woningbouwprogramma om te sturen op de woningtypes die ontwikkelaars en corporaties willen gaan bouwen. In het Uitvoeringsprogramma van deze Woonvisie worden de richtpercentages uitgewerkt. Deze richtpercentages zal de gemeente ieder jaar vertalen in het Woningbouwprogramma. De ontwikkelaars en corporaties kennen op die manier de ambities van de gemeente.

Stimuleren van de bouw van goedkope koopwoningen

Bij koopwoningzoekenden bestaat er een grote behoefte aan betaalbare woningen (tussen € 150.000 en € 200.000). In de gemeente Sint-Michielsgestel worden echter veel dure koopwoningen gebouwd door particulieren. Om te voorkomen dat een groot deel van de bouwproductie gebruikt wordt om dure koopwoningen te realiseren verleent de gemeente terughouden haar medewerking als bestemmingsplannen aangepast moeten worden voor het bouwen van dure koopwoningen.

De gemeente zal onderzoeken op welke wijze er goedkope koop- (en ook huur-)woningen gebouwd kunnen worden en hoe deze woningen behouden kunnen worden voor de doelgroep (bijvoorbeeld door het beperken van uitbouwmogelijkheden in bestemmingsplannen of bepaalde vormen van koop).

Om de bouwkosten te drukken is de gemeente bereid om een lagere kavelprijs te vragen (dat speelt wanneer ze eigenaar is van de grond). In dat geval verbindt ze wel voorwaarden aan het doorverkopen van de woningen.

Duurzaam bouwen nastreven

Bij nieuwbouwwoningen en renovatieprojecten de principes van het Duurzaam Bouwen nastreven en hierover afspraken maken met woningcorporaties en projectontwikkelaars.

Levensloopbestendig bouwen

De gemeente Sint-Michielsgestel vraagt aan de zorginstellingen en woningcorporaties om bij nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen zodat aanpassingen later niet meer nodig zijn. Indien zij later toch in de nieuwbouw voorzieningen willen aanbrengen komen zij niet in aanmerking voor een WVG-bijdrage. Deze bijdrage kan dan beter besteed worden aan het aanpassen van bestaande particuliere woningen.

4 UITVOERINGSPROGRAMMA VAN HET WOONBELEID

4.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk heeft de gemeente Sint-Michielsgestel haar hoofdkeuzes gemaakt voor het woonbeleid. Dit nieuwe beleid geldt voor de periode 2005 tot 2009. Deze hoofdkeuzes zijn uitgewerkt in uiteenlopende maatregelen. Dit hoofdstuk bevat het uitvoeringsprogramma. Per thema worden de maatregelen en acties op een rij gezet. Op basis van dit uitvoeringsprogramma rapporteert het college van B&W bij de gemeenteraad over de voortgang die is geboekt bij de uitvoering van het woonbeleid.

In dit uitvoeringsprogramma wordt ook het Woningbouwprogramma voor de komende jaren gegeven. De richtpercentages zullen later verwerkt worden dit Woningbouwprogramma. Een deel van de maatregelen is al toegelicht in het vorige hoofdstuk. In dit hoofdstuk wordt daarom alleen een aanvullende toelichting gegeven wanneer de genoemde actie niet voor zichzelf spreekt.

4.2 Programma voor woonmilieus

Thema	Acties	Betrokkenen	Tijdpad
Versterken dorps-harten	Centrumplan Sint-Michielsgestel uitwerken in bestemmingsplan	Zorginstellingen, corporaties	Gehele planperiode
Leefbaarheid kleine kernen	Dienstenaanbod ontwikkelen in het kader van WMO	Zorginstellingen, aanbieders van welzijnsdiensten	2005 - 2006
Leefbaarheid kleine kernen	Opstellen dorpsontwikkelingsplan	Gemeentelijke taak + woningcorporaties + organisaties die gericht zijn op leefbaarheid	2005-2008
Wonen in buitengebied	Aanvragen voor splitsing toetsen	Gemeentelijke taak	Gehele planperiode
Wonen in dorpsharten	Terughoudend omgaan met incidentele particuliere bouwinitiatieven	Gemeentelijke taak	Gehele planperiode

Toelichting programma voor woonmilieus

Thema: Wonen in het buitengebied

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft in 2005 beleid geformuleerd over huisvesting ten behoeve van mantelzorg. Door deze vorm van huisvesting te faciliteren kunnen tal van voordelen worden geboden, zoals de mogelijkheid langer zelfstandig te wonen, het voorkomen van vereenzaming en isolement, hulp in de huishouding van werkende ouders enzovoorts.

Voor twee vormen – de bestaande vorm van inwoning en 'inwonen op afstand in een afhankelijke woonruimte' – is nieuw beleid ontwikkeld dat zowel in landelijk als in stedelijk gebied geldt.

Bij 'inwonen op afstand in een afhankelijke woonruimte' gaat het om een zelfstandige (in de vorm van een eigen toegang en eigen voorzieningen) woonvorm in een (vrijstaand of aangebouwd) bijgebouw. Er is geen sprake van een nieuwe bestemming, ook niet in de toekomst. Om te voorkomen dat er zich een zelfstandige woning ontwikkelt, kunnen voorschriften ten aanzien van slechts gebruik voor mantelzorg, maximale oppervlaktemaat en tijdelijkheid worden opgenomen.

Thema: leefbaarheid kleine kernen

Zoals in het Reconstructieplan/Milieueffectrapport Maas en Meierij van de Provincie staat aangegeven zullen er door de diverse organisaties die gericht zijn op leefbaarheid, aan de hand van dorpsontwikkelingsplannen, de mogelijkheden moeten worden onderzocht om een passende voorzieningenstructuur in de kleine kernen te behouden of te realiseren.

Thema: Wonen in dorpsharten

Omdat we willen bouwen voor de doelgroepen van beleid gaan we terughoudend om met particuliere bouwinitiatieven. Alleen onder voorwaarden wordt hieraan meegewerkt.

4.3 Programma voor doelgroepen

Thema	Acties	Betrokkenen	Tijdpad
Huisvestingswet	Onderzoek naar kansen eigen woningzoekenden op huurwoningmarkt	Corporaties	2006
Vorrangsregels nieuwbouw koopwoningen	Actualiseren voor-rangsregels	Gemeentelijke taak	2006
Verdeling zorgwoningen	Onderzoek naar mogelijkheden voor integratie met regulier systeem	Corporaties en zorginstellingen	2007
Woonwagenlocatie	Revitalisering	Gemeentelijke taak	2005 - 2006
Statushouders	Prestatieafspraken maken met woningcorporaties over beschikbaar stellen woningen	Corporaties	Gehele planperiode

Toelichting programma voor doelgroepen

Thema: Huisvestingswet

Door de politiek is reeds aangegeven dat de lokale inwoners voorrang zouden moeten krijgen bij de toewijzing van huurwoningen in de gemeente Sint-Michielsgestel. De woningbouwcorporaties hebben aangegeven dat het overgrote deel van de gehuisveste woningzoekenden een sociale of economische binding heeft met onze gemeente en huurwoningen in buurgemeenten ook beschikbaar zijn voor inwoners uit de gemeente Sint-Michielsgestel. Aan de woningbouwcorporaties wordt gevraagd of zij middels cijfers kunnen aantonen dat het overgrote deel van de nieuwe bewoners van huurwoningen in de gemeente Sint-Michielsgestel uit de gemeente afkomstig is. Op grond van de huidige Huisvestingswet kunnen geen bindingseisen gesteld worden bij de toewijzing van huurwoningen. Of dit wel mogelijk is op basis van de toekomstige Huisvestingswet is op dit moment nog onzeker.

Thema: Voorrangsregels nieuwbouw koopwoningen

Sinds 1 april 2003 is de Beleidslijn inschrijfsysteem nieuwbouwkoopwoning- en kavelzoekenden in werking getreden. Mensen die in aanmerking willen komen voor een bouwka-vel c.q. koopwoning kunnen zich bij de gemeente inschrijven. Als er een project wordt opgestart bepaald de gemeente welke doelgroep(en) voor dit project in aanmerking komt/komen. Daarnaast kunnen er bepaalde voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden, op basis waarvan

een selectie plaats kan vinden, worden in de nota grondbeleid genoemd: ingeschreven staan bij de gemeente; inschrijfdatum; huidige woonsituatie; inkomen; ingezetene van de gemeente Sint-Michielsgestel en leeftijdsgrens (bijvoorbeeld ondergrens bij senioren). De inschrijving als woningzoekende bij de gemeente en de inschrijfdatum worden in alle gevallen opgenomen en zijn bepalend.

Niet-ingezetenen van de gemeente kunnen zich dus ook inschrijven voor een bouwkaavel c.q. nieuwbouwkoopwoning, maar de gemeente kan bij een bepaald project de voorwaarde 'ingezetene van de gemeente Sint-Michielsgestel' mee laten spelen. De gemeente ziet op dit moment geen bijzondere redenen om het inschrijfsysteem te wijzigen.

Thema: woonwagenlocatie

De gemeente Sint Michielsgestel kent één woonwagenlocatie aan het Spreeuwenbos in de kern Sint-Michielsgestel. De locatie biedt op grond van het bestemmingsplan de mogelijkheid voor 11 standplaatsen. Op dit moment omvat de locatie 10 standplaatsen. De bewoners huren in alle gevallen de standplaats. Van de woonwagens zijn per 1 januari 2005 6 woonwagens in eigendom van bewoners en worden 4 woonwagens gehuurd van de gemeente.

Eerdere gedachten om de locatie af te bouwen en over te gaan tot deconcentratie van de locatie zijn om verschillende redenen achterhaald.

Thema: statushouders

Zoals iedere gemeente krijgt de gemeente Sint-Michielsgestel een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. De gemeente wil alle mogelijkheden benutten aan haar taakstelling te voldoen, maar doet daarbij vooral een beroep op de corporaties. Hier worden met de corporaties afspraken over gemaakt.

Om elke mogelijke belemmering in het beschikbaar stellen van woningen voor statushouders weg te nemen, kunnen woningen vooraf worden gecompenseerd middels een voorschot. Dit voorschot is opgenomen in het aantal te bouwen woningen volgens het huidige provinciale richtgetal. Dit voorschot wordt berekend door het aantal te huisvesten statushouders te delen door de gemiddelde woningbezetting in de provincie (2,5 personen per woning).

4.4 Programma voor wonen, zorg en welzijn

Thema	Acties	Betrokkenen	Tijdpad
Ruimtelijk programma	Programma maken voor woonservicezone Sint-Michielsgestel	Corporaties, zorgaanbieders	2006
Ruimtelijk programma	Programma maken voor woonservicezone Den Dungen	Corporaties, zorgaanbieders	2006
Ruimtelijk programma	Programma maken voor woonservicezone Berlicum	Corporaties, zorgaanbieders	2007
Invoering WMO	Uitvoering geven aan de negen prestatievelen (wonen, zorg, welzijn en inkomensondersteuning voor alle burgers)	Organisaties op het gebied van wonen, zorg, welzijn en inkomensondersteuning, loket Wegwijs	2005 - 2006
Bouwen op eigen terrein	Bouwplannen van zorginstellingen begeleiden en toetsen	Corporaties, zorginstellingen	Gehele planperiode

Toelichting programma voor wonen, zorg en welzijn

In hoofdstuk 3 worden de verschillende thema's beschreven. Daarmee zijn tevens de voorgenomen maatregelen toegelicht. De invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning wordt hier als een uitvoeringsmaatregel van de woonvisie opgevoerd, maar is in feite een project dat op zich zelf staat. In dat kader wordt gewerkt aan een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsdiensten in de verschillende kernen. Vanuit de Woonvisie zal de gemeente ruimtelijke programma's maken voor de verschillende woonvormen die in de grote kernen moeten komen. Beide sporen samen moeten uiteindelijk leiden tot het ontstaan van woonservicezones.

4.5 Programma voor woningvoorraad en woonomgeving

Thema	Acties	Betrokkenen	Tijdpad
Leefbaarheid buurten en dorpen	Jaarlijkse evaluatie leefbaarheid	Corporaties en gemeentelijke taak	2006
Aanpassen particuliere voorraad	Voorlichting geven over aanpassing woningen zonder WVG middelen	Stichtingen voor Welzijn Ouderen, Loket Wegwijs	2007
Aanpassen particuliere voorraad	Huidige regeling voor WVG integreren in de WMO	Rijk en gemeentelijke taak	2005 - 2006

Aanpassen sociale voorraad	Inventarisatie van aanpasbare woningen	Corporaties	2006
Aanpassen sociale voorraad	Voorlichting geven over aanpassen woningen	Corporaties en gemeentelijke taak	2006
Behoud goedkope en bereikbare sociale huurwoningen	Prestatieafspraken maken met woningcorporaties	Corporaties	2006
Omzetten van huur naar koop	Verkopen van huurwoningen	Corporaties	Gehele planperiode

Toelichting programma voor woningvoorraad en woonomgeving

Thema: leefbaarheid buurten en dorpen

Om te kunnen weten of de leefbaarheid stabiel blijft of verbetert, heeft de gemeente behoefte aan een jaarlijkse evaluatie. Samen met de corporaties zal ze bekijken hoe de leefbaarheid op een bepaald moment ervaren wordt om dit vervolgens jaarlijks te evalueren. Het monitoren hiervan kan op allerlei wijzen, bijvoorbeeld d.m.v. het registreren van klachten over de leefbaarheid, het aantal meldingen bij de politie, etc..

Thema: aanpassen particuliere voorraad

Om de bestaande voorraad in 2015 beter aan de eisen van de ouder wordende bevolking te laten voldoen, zijn maatregelen nodig in de verschillende sectoren: koop, sociale huur en particuliere huur. Veel maatregelen zijn geschikt voor alle sectoren.

Een belangrijk aspect is mensen informeren en bewust maken van aanpassingen die in de woning mogelijk zijn, die er voor kunnen zorgen dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Deze informatie over mogelijke aanpassingen moet breed worden uitgedragen. Projecten die zich richten op de aanpassingen die ouderen kunnen laten uitvoeren om langer zelfstandig te blijven wonen, zijn divers: het project 'Blijvend thuis in eigen huis' van de Provincie Noord-Brabant, de Toolkit Langer wonen in de eigen woning (van de SEV, deze richt zich specifiek op ouderen met een koopwoning), de Senioren ThuisTest (van het seniorenlabel).

Het Loket Wegwijs is verantwoordelijk voor de coördinatie van de voorlichting. Een andere partij (bijvoorbeeld vrijwilligers van ouderenorganisaties) kan de voorlichting uitvoeren.

Bij de voorlichting maakt de gemeente duidelijk in welke gevallen ze wel een WVG-bijdrage beschikbaar stelt en in welke situaties de huiseigenaar de aanpassingen zelf moet realiseren.

Thema: omzetten van huur naar koop

Woningcorporaties Huis & Erf en De Kleine Meierij hebben beide huurwoningen bestemd voor de verkoop. Het verkopen van huurwoningen biedt mensen met lage en middeninkomens de kans om een woning te kopen. De gemeente staat hier in principe positief tegenover mits de corporaties zich inspannen om extra huurwoningen te realiseren en daarbij er naar streeft dat 30% van het totaal aantal nieuwbouwwoningen uit huurwoningen bestaat.

4.6 Programma voor nieuwbouw

Thema	Acties	Betrokkenen	Tijdpad
Actieve grondpolitiek	Strategische grondaankopen doen, eventueel door partners	Corporaties + gemeentelijke taak	Gehele planperiode
Woningbouw programmering	Jaarlijks het Woningbouwprogramma actualiseren	Gemeentelijke taak	Ieder jaar
Bouwen binnen de dorpsgrenzen	Onderzoek naar herstructurerings- en inbreidingslocaties	Corporaties + gemeentelijke taak	2006
Goedkope woningen bouwen	Ontwikkelen nieuwe instrumenten voor het bouwen en behouden van goedkope woningen	Corporaties	Gehele planperiode
Duurzaam Bouwen nastreven	Onderzoeken op welke wijze we het Duurzaam Bouwen kunnen activeren	Corporaties + gemeentelijke taak + projectontwikkelaars	Gehele planperiode
Bouwen volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen	Afspraken maken met betrokken partijen dat nieuwbouwwoningen gebouwd worden volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen	Corporaties + gemeentelijke taak + projectontwikkelaars	Gehele planperiode

Toelichting programma voor nieuwbouw

Thema: actieve grondpolitiek

In 2004 is de nota grondbeleid geactualiseerd en vastgesteld. Met name in de periode na 2008 wordt het grondbeleid belangrijk, omdat dan alle bouwlocaties zijn bebouwd die nu in het bezit zijn van de gemeente. De gemeente Sint-Michiëlsgestel heeft gekozen voor een actieve grondpolitiek. Per ontwikkeling en per situatie kiest ze echter voor maatwerk om een optimaal resultaat te behalen.

Het is niet noodzakelijk dat de gemeente alle gronden aankoopt. Ook de woningcorporaties kunnen hierbij een rol spelen. Ze zijn daarbij gebonden aan regels die de rijksoverheid stelt aan grondverwerving door corporaties. Niettemin liggen er mogelijkheden die de gemeente samen met de corporaties wil onderzoeken. Daarbij geeft ze de voorkeur aan samenwerking met de drie lokale corporaties.

Actieve grondpolitiek vereist alert handelen en op het juiste moment aankoopbeslissingen nemen. Om te voorkomen dat particulieren strategische bouwlocaties aankopen, zal de gemeente gebruikmaken van de instrumenten uit de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en de Ontheeningswet.

Thema: richtpercentages voor het woningbouwprogramma 2005 - 2015

Type woningen	Gewenst percentage	Vertaald naar programma 2005-2015	Wat is er aan bouwplannen?
HUURWONINGEN:			
1. Appartementen bereikbaar met IHS	15%	110	16%
2. Appartementen boven de huursubsidiiegrens	10%	74	5%
3. Eengezinswoningen bereikbaar met IHS	5%	36	3%
Subtotaal huurwoningen	30%	220	24%
KOOPWONINGEN:			
4. Appartementen tot € 200.000 (niet levensloopbestendig)	5%	36	2%
5. Appartementen € 200.000 tot € 300.000	15%	110	23%
6. Appartementen duurder dan € 300.000	10%	74	10%
7. Eengezinswoningen tot € 200.000	5%	36	1%
8. Eengezinswoningen € 200.000 tot € 300.000	20%	149	5%
9. Eengezinswoningen duurder dan € 300.000	15%	110	35%
Subtotaal koopwoningen	70%	515	76%
Totaal	100%	735	

Toelichting richtlijnen voor het woningbouwprogramma

Op dit moment bestaat 21% van de woningvoorraad uit huurwoningen. In de bouwplannen is momenteel 24% van de woningen gereserveerd voor huurwoningen, de gemeente streeft echter naar 30% huurwoningen.

Verder streeft de gemeente ernaar dat 50% van het bouwprogramma uit woningen bestaat (1, 2, 5 en 6 in de tabel) die in principe geschikt zijn voor ouderen. Deze woningen moeten levensloopbestendig gebouwd worden. Deze woningen worden gemakshalve appartementen genoemd, maar het is ook mogelijk om *grondgebonden, gelijkvloerse woningen* te bouwen. Deze worden ook gebouwd voor andere doelgroepen, zoals starters en kleine huishoudens. Per complex kan worden bepaald een bepaalde groep voorrang te geven. Om een evenwichtiger programma te krijgen is het percentage huurappartementen verhoogd en het percentage koopappartementen verlaagd ten opzichte van de huidige bouwplannen.

Er worden te veel woningen gebouwd in het duurste segment (particuliere bouwinitiatieven). Meestal gaat het om kleine locaties voor één of enkele woningen. Hoewel de verkoop van deze woningen waarschijnlijk niet zo'n groot probleem zal zijn, blijven hierdoor minder locaties over voor starters en huishoudens met een middeninkomen. De gemeente vraagt aan de cor-

poraties om meer kleine locaties aan te kopen en te laten ontwikkelen. Een andere manier is door zelf grotere bouwlocaties te verwerven. Hier kan dan een evenwichtiger programma worden gerealiseerd.

Een actieve grondpolitiek is nodig om de ambities te realiseren op het gebied van goedkope woningbouw. Door aangepaste kavelprijzen of door verevening levert de gemeente een bijdrage aan het verlagen van de stichtingskosten. Ook de corporaties moeten middelen inzetten om betaalbare (huur-) woningen te realiseren.

Thema: goedkope woningen bouwen

De gemeente Sint-Michiëlsgestel gebruikt allereerst de grondprijs als instrument voor het realiseren van doelen uit het woonbeleid. Door het aanbieden van bijgestelde grondprijzen kan bijvoorbeeld een impuls gegeven worden aan het bouwen voor bepaalde doelgroepen. In haar nota grondbeleid noemt de gemeente Sint-Michiëlsgestel expliciet de doelgroep 'starters'.

Daarnaast gaat de gemeente samen met de corporaties per woningbouwproject na hoe goedkope woningen kunnen worden gerealiseerd en behouden voor de toekomst.

Een manier om nieuwbouwwoningen betaalbaar te houden, is door te werken met alternatieve eigendomsvormen die liggen tussen huren en kopen. Een voorbeeld hiervan is Maatschappelijk Gebonden Eigendom en het 'Te Woon'-concept.

Bij een 'Te Woon'-concept krijgen klanten telkens opnieuw de keuze tussen 'gewoon huren', een huurvast-contract (waarbij de huurprijs naar keuze vijf of tien jaar gelijk blijft), kopen onder voorwaarden (MGE) en 'gewoon kopen'. Woningen worden dus niet meer 'te koop' óf 'te huur' aangeboden, maar 'te woon', waarbij de huidige of de nieuwe bewoner die vorm (én prijs) kan kiezen die hem of haar past. Dit concept kan zowel in de bestaande voorraad als bij nieuwbouw worden toegepast. Het ligt voor de hand dat het 'Te Woon'-concept door een corporatie wordt aangeboden.

Een laatste manier om starterswoningen betaalbaar te houden is door het beperken van de uitbreidingsmogelijkheden. Dit kan in een kettingbeding bij het koopcontract worden vastgelegd en in het bestemmingsplan. De gemeente gaat de mogelijkheden onderzoeken op welke wijze dit in een bestemmingsplan geregeld kan worden.

Thema: bouwen volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het is van belang om de leefbaarheid en de veiligheid in de gemeente te bevorderen. Met name de veiligheid speelt een grote rol indien er gebouwd gaat worden voor de doelgroep senioren, daar zij veel waarde hechten aan (sociale) veiligheid. Een middel om de veiligheid te bevorderen is het maken van afspraken met betrokken partijen over het bouwen van woningen volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

5 SAMENWERKEN AAN EEN DUURZAAM WOONKLIMAAT

5.1 Inleiding

In deze woonvisie heeft de gemeente Sint-Michielsgestel laten zien dat ze wil werken aan een duurzaam woonklimaat. Duurzaam, in de betekenis dat alle generaties de komende decennia prettig in de verschillende kernen kunnen blijven wonen. En omdat een huis meestal gebouwd wordt voor vijftig jaar of langer werken de gevolgen van het woonbeleid lang door.

Het uitvoeringsprogramma bevat de thema's die de gemeente de komende vier jaar gaat oppakken. Duidelijk is dat de gemeente dit programma niet zonder andere partijen kan uitvoeren. Ze zoekt nadrukkelijk de samenwerking op de vier speerpunten die uit het woonbeleid zijn te halen. Maar ook binnen de gemeentelijke organisatie is samenwerking tussen de verschillende afdelingen gewenst.

5.2 Speerpunten

Speerpunt 1: Voorzien in de behoefte aan wonen, zorg en welzijn

Een speerpunt is inspelen op de groeiende vraag naar wonen in combinatie met zorg en welzijn. Voor het ontwikkelen van diensten voor ouderen heeft de gemeente de steun van de zorginstellingen, ouderenorganisaties en welzijnsorganisaties nodig. Diezelfde zorginstellingen spelen ook een rol bij de uitbreiding en modernisering van de woonvormen voor ouderen. Ook de corporaties worden steeds belangrijker voor de bouw van ouderenwoningen en voorzieningencentra.

Speerpunt 2: Sturen op de woningbouwproductie

Een ander speerpunt is sturen op de woningbouwproductie. De gemeente heeft dit de afgelopen jaren niet systematisch gedaan. Het jaarlijks te actualiseren Woningbouwprogramma moet hierbij een belangrijk communicatiemiddel worden waarbij de woningbouw met name gericht is op de doelgroepen senioren en starters. Daarnaast is het van belang dat de levensloopbestendigheid en de duurzaamheid van de woningen in acht worden genomen. Betrokken ambtenaren moeten dit programma kennen als ze in gesprek gaan met projectontwikkelaars, corporaties en andere initiatiefnemers van bouwplannen. Deze partijen leren op die manier de ambities van de gemeente kennen. In de onderhandelingen over de invulling van een bouwlocatie zullen ambtenaren (en ook bestuurders) telkens teruggrijpen naar dat Woningbouwprogramma.

Speerpunt 3: Actieve grondpolitiek

Het derde speerpunt is het voeren van een actieve grondpolitiek. Dit betekent dat de ambities van de Nota Grondbeleid in daden moeten worden omgezet. Actief grond verwerven vraagt inzicht in de mogelijke bouwlocaties. Dat inzicht wil de gemeente krijgen door een onderzoek naar herstructureerings- en inbreidingslocaties uit te voeren. Verder zal tijdens de planperiode van de woonvisie de gemeente beginnen met het voorbereiden van nieuwe uitbreidingslocaties bij met name Den Dungen. Alleen dan kan de gemeente gebruik maken van het recht om als eerste gronden te verwerven.

Speerpunt 4: Prestatieafspraken met corporaties maken

In deze woonvisie kan worden gelezen dat de gemeente over uiteenlopende onderwerpen concrete en meetbare afspraken wil maken met de lokale corporaties. Dit wil ze doen in de vorm van een woonconvenant. Op die manier wordt de betrokkenheid van de corporaties bij de uitvoering van het woonbeleid bekrachtigd. De gemeente zal hiervoor in het najaar van 2005 het initiatief nemen.

5.3 Raming van de kosten

Een groot deel van het uitvoeringsprogramma kost vooral de personele inzet van gemeente, corporaties, zorginstellingen en andere betrokken organisaties. Binnen de beschikbare uren moet gezocht worden naar mogelijkheden om de ambities van de woonvisie te realiseren. Dit zal vaak betekenen dat managers andere prioriteiten moeten stellen.

Naast de personele kosten vormen de aankoop van gronden en later het beschikbaar stellen van kavels tegen een gereduceerd tarief grote kostenposten. Hoe actiever de gemeente gronden gaat verwerven, des te hoger bijvoorbeeld de rentelasten zullen zijn. Bij de jaarlijkse bespreking van de begroting van het grondbedrijf worden deze kosten in beeld gebracht.

Een deel van de activiteiten uit het uitvoeringsprogramma kan waarschijnlijk niet door eigen medewerkers worden uitgevoerd. Het inhuren van externe deskundigheid ligt dan voor de hand. Hieronder is een raming gemaakt van de kosten die daarmee gemoeid zijn. In tabel zijn alleen de activiteiten opgenomen die voor uitbesteding in aanmerking komen. Ook de kosten voor de invoering van de WMO zijn buiten de berekening gehouden.

Programma	Actie	Raming kosten inhuur externen
Woonmilieus	Dorpsontwikkelingsplannen voor Gemonde en Middelrode	€100.000,-
Doelgroepen	Onderzoek naar kansen eigen woningzoekenden	€ 15.000,-
	Onderzoek naar mogelijkheden voor integraal verdelingsysteem voor zorgwoningen en reguliere huurwoningen	€ 15.000,-
Wonen, zorg en welzijn	Ruimtelijk programma voor woonservicezone Sint-Michielsgestel	€ 15.000,-
	Ruimtelijk programma voor woonservicezone Den Dungen	€ 15.000,-
	Ruimtelijk programma voor woonservicezone Berlicum	€ 15.000,-
Woningvoorraad en woonomgeving	Monitor leefbaarheid ontwikkelen of aanschaffen	€ 20.000,-
Nieuwbouw	Onderzoek naar herstructureerings- en inbreidingslocaties	€ 20.000,-
Algemeen	Prestatieafspraken maken met corporaties	€ 20.000,-
Totaal		€ 235.000

De gemeente wil en kan niet alle kosten dragen. Per activiteit zal ze nagaan of andere partijen (met name de corporaties en zorginstellingen) medeopdrachtgever kunnen zijn. Ze zal dan ook aan haar partners vragen om een deel van de kosten te dragen. Een andere financieringsbron is subsidieregelingen van provincie en rijksoverheid. De gemeente zal daar beroep op doen, wanneer ze daarvoor mogelijkheden ziet.

Het streven is om de kosten te financieren via subsidies van hogere overheden en door bijdragen van partners. De gemeentelijke bijdrage aan de onderzoeken kan door herschikking van budgetten van andere beleidsterreinen (RO, WMO) worden gegenereerd.

Bijlage 1 Een beeld van de gemeente Sint-Michielsgestel: bevolking

Tabel 11 Leeftijdsopbouw gemeente Sint-Michielsgestel per 1-5-2004

	Aantal inwoners	%
0-14 jaar	5.498	19,8
15-29 jaar	4.302	15,5
30-54 jaar	10.468	37,6
55-64 jaar	3.294	11,8
65-74 jaar	2.509	9,0
75 jaar en ouder	1.735	6,2
Totaal	28.106	100%

Bron: website gemeente Sint-Michielsgestel

Tabel 12 Huishoudens naar samenstelling in percentages per 1-1-2004

Huishoudentype	Gemeente Sint-Michielsgestel	Regio 's-Hertogenbosch/Oss
Alleenstaand	20	26
Tweepersoonshuishouden	34	32
Gezin met kinderen	40	35
Eénoudergezin	4	5
Meerpersoonshuishouden	2	2

Bron: Woningmarktmonitor 2002-2004 Regio 's-Hertogenbosch/Oss

Tabel 13 Huishoudens naar leeftijd per 1-1-2004

Leeftijdscategorie	Gemeente Sint-Michielsgestel	Regio 's-Hertogenbosch/Oss
< 30 jaar	4	7
30 – 54 jaar	51	53
55 – 64 jaar	20	18
65 – 74 jaar	15	13
> 75 jaar	10	9

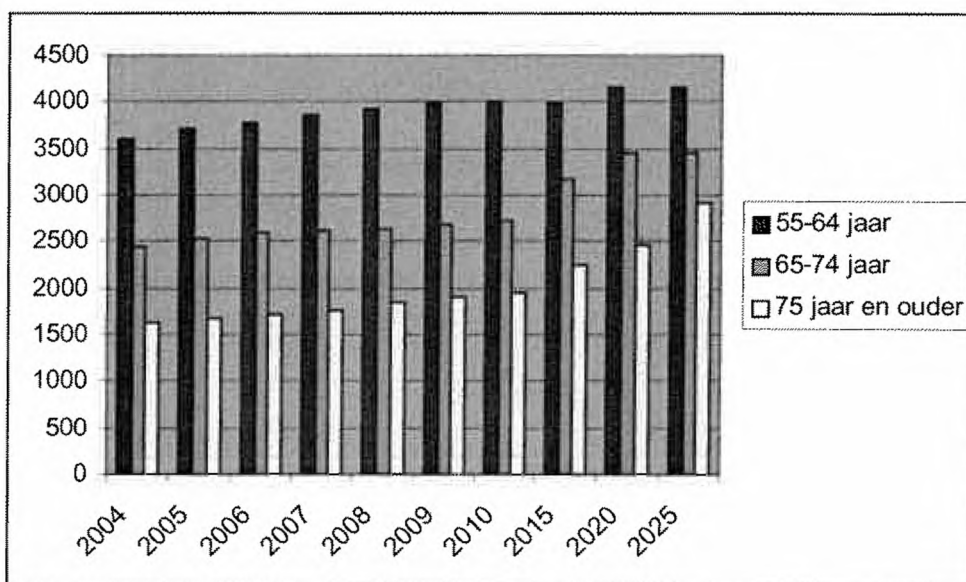
Bron: Woningmarktmonitor 2002-2004 Regio 's-Hertogenbosch/Oss

Tabel 14 Bevolkingsontwikkeling gemeente Sint-Michielsgestel

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020	2025
0-14 jaar	5433	5423	5365	5327	5243	5192	5128	4823	4537	4462
15-29 jaar	4599	4583	4603	4618	4670	4681	4691	4752	4730	4488
30-54 jaar	10425	10340	10255	10145	10060	9958	9887	9308	8719	8291
55-64 jaar	3609	3698	3762	3862	3921	3979	4012	3980	4163	4150
65-74 jaar	2453	2527	2596	2623	2631	2672	2713	3182	3460	3457
75 jaar en ouder	1630	1672	1715	1764	1841	1902	1956	2245	2454	2908
Totaal	28149	28243	28297	28338	28366	28382	28388	28292	28064	2775

Bron: actualisering bevolkings- en woningbehoefteprognose, Provincie Noord-Brabant, 2002.

Tabel 15 Ontwikkeling aantal ouderen 2004-2025



Bron: actualisering bevolkings- en woningbehoefteprognose, Provincie Noord-Brabant, 2002.

Bijlage 2 Een beeld van de gemeente Sint-Michielsgestel: woningvoorraad

Tabel 16 Kenmerken woningvoorraad per 1-1-2004

	Aantal woningen
Eigendomsverhouding	
Huurwoningen corporaties	1.927
Huurwoningen particulieren	321
Koopwoning	8.271
Bouwwijze en grootte¹⁵	
Eengezinswoning klein	784
Eengezinswoning middelgroot	6.396
Eengezinswoning groot	2.707
Meergezinswoning klein	443
Meergezinswoning (middel)groot	189
Huurprijsklasse	
Tot € 317	504
€ 317 - € 454	1.260
€ 454 - € 585	40
Huur onbekend	444
Waarde koopwoning	
Tot € 147.500	79
€ 147.500 - € 200.000	844
€ 200.000 - € 230.000	976
€ 230.000 - € 300.000	2.341
€ 300.000 - € 350.000	1.037
Vanaf € 350.000	2.866
Onbekend	128

Bron: Woningmarktmonitor 2002-2004 Regio 's-Hertogenbosch/Oss en
www.woningmarktmonitor.nl

¹⁵ De grootteklasse is afgeleid van de inhoud van de woning. Hieruit is met een zekere marge het beschikbare bruto woonoppervlak te bepalen. Onderscheiden zijn: **kleine woningen**: eengezinswoningen tot 280 m³ en meergezinswoningen tot 260 m³ (bruto woonoppervlak tot ca. 90 m²); **middelgrote woningen**: eengezinswoningen 280-480 m³ en meergezinswoningen 260-445 m³ (bruto woonoppervlak ca. 90-160 m²) en **grote woningen**: eengezinswoningen vanaf 480 m³ en meergezinswoningen vanaf 455 m³ (woonoppervlak vanaf ca. 160 m²)

Bijlage 3 Behoeftte aan wonen met zorg in gemeente Sint-Michielsgestel

Toelichting op het rekenmodel 'Geriscoop'

Met behulp van de Geriscoop (een normatief rekenmodel) heeft Laagland'advies de toekomstige behoefte aan wonen en zorg berekend in de verschillende kernen in de gemeente en voor de gehele gemeente.

De basis voor de berekening vormen de Planologische Kengetallen Wonen en Zorg van Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen Zorg. Deze kengetallen zijn in mei 2004 geactualiseerd. Zij hebben betrekking op een gemiddelde Nederlandse wijk van 10.000 inwoners. Met de Geriscoop van Laagland'advies worden deze landelijke kengetallen aangepast aan de lokale situatie en gevoed met cijfers over de lokale demografische ontwikkeling.

De toekomstige behoefte aan wonen en zorg wordt grotendeels bepaald door de groei van het aantal zorgbehoevendenden, met name het aantal ouderen van 75 jaar en ouder. Deze vergrijzing vindt echter niet overal in gelijke mate plaats. St. Michielsgestel is momenteel minder grijs dan gemiddeld voor heel Nederland geldt, maar de gemeente loopt deze 'achterstand' de komende jaren grotendeels in.

De kengetallen worden daarom gecorrigeerd voor deze afwijkende ontwikkeling. Hiervoor zijn Primos-bevolkingsprognoses gebruikt. Ook de verwachte zeer lichte groei van de totale bevolking in de gemeente wijkt af van het landelijke beeld. Ook hiervoor wordt de behoefteberekening gecorrigeerd.

Naast demografische ontwikkelingen heeft ook extramuralisering invloed op de toekomstige behoefte aan Wonen en Zorg. In de landelijke kengetallen worden hiervoor twee scenario's gehanteerd: scenario Presto en scenario Andante.

Scenario Presto, de snelle variant, is gebaseerd op het STAGG-scenario en gaat uit van een vergaande extramuralisering in 2015. Scenario Andante is gebaseerd op het ABF-scenario en gaat uit van een veel minder vergevorderde extramuralisering in 2015¹⁶.

De extramuralisering heeft geen gevolgen voor de behoefte aan zelfstandige woningen (de categorieën 'luxe woningen met voorzieningen'; 'levensloopbestendige woningen' en 'nultredenwoningen'). De Geriscoop berekent voor beide scenario's dezelfde aantallen.

¹⁶ Zie voor nadere toelichting de rapportage 'Toekomstscenario's en planologische kengetallen wonen en zorg' van het Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg, mei 2004.

Onderstaande tabel laat de uitkomst van de berekeningen zien. In de kolom opgave 2015 betekent een '-' dat er een overschot van dit type woningen is en '+' geeft aan dat er een tekort aan dat type woningen is.

Tabel 17 Prognoses en opgaven voor 2015 voor gehele gemeente

	Behoefte 2015		Aanbod in 2006 ¹⁷	Opgave 2015	
	Presto	Andante		Presto	Andante
a. Intramurale behoefte (in plaatsen)	109	246	305 ¹⁸	-196	-59
b. Behoefte aan beschermd wonen (in personen)	137	55	169 ¹⁹	-32	-114
c. Behoefte aan verzorgd wonen (in woningen)	119	101	12 ²⁰	+107	+89
d. Behoefte aan luxe wonen met service (in woningen)	23	23	**	+23	+23
e. Behoefte aan levensloopbestendige woningen	567	567	**	+567	+567
f. Behoefte aan nultredenwoningen	794	794	298 ²¹	+496	+496

Bron: Geriscoop gemeente Sint-Michielsgestel, Laagland'advies 2005

Bepalen van de opgaven

Om de opgaven voor de gemeente te bepalen is het bestaande aanbod geïnventariseerd. Wanneer dit aanbod wordt afgezet tegen de beraamde behoefte, dan is vrij eenvoudig het tekort of het overschot te berekenen en daarmee de opgaven te bepalen.

Bovenstaande cijfers geven een indicatie en moeten ook op die manier geïnterpreteerd worden. Wel kunnen deze cijfers gebruikt worden om een trend te duiden.

Een complicerende factor is het in beeld brengen van het huidige aanbod en dit vervolgens onder te brengen in de juiste categorie. Zo zal het huidige aanbod aan Beschermd wonen afnemen na de modernisering en nieuwbouw van De Donk in Den Dungen. Het aantal plaatsen in de categorie Beschermd

¹⁷ Ook de plannen die op korte termijn worden uitgevoerd zijn hier meegeteld.

¹⁸ In deze berekeningen is het totale aantal verzorgingshuisplaatsen en verpleeghuisplaatsen in 2006 (50 Nieuw Beekvliet/Sint Michielsgestel; 55 de Donk/Den Dungen; 80 Berlerode/Berlicum en 120 De Beemden/Sint-Michielsgestel) bij elkaar opgeteld.

¹⁹ 27 zorgwoningen Huis & Erf/Sint Michielsgestel; 16 woonzorgcomplex De Kleine Meierij/Den Dungen; 25 begeleid wonen Berlerode/Berlicum; 21 woonzorgcomplex Woonzorg Nederland/Kloosterhof/Berlicum; 19 beschut/begeleid wonen De Beemden/Sint Michielsgestel; 61 woonzorgcomplex Woonzorg Nederland/Victoria Staete/Sint Michielsgestel.

²⁰ 12 woningen verzorgd wonen De Kleine Meierij/Gemonde.

²¹ 120 woningen Huis & Erf/Sint Michielsgestel; 15 woningen Huis & Erf/Gemonde; 54 woningen Huis & Erf/Den Dungen; 16 woningen nultreden De Kleine Meierij/Berlicum, 67 woningen nultreden De Kleine Meierij/Berlicum en Middelrode; 16 Berlerode/Berlicum (Hopstrepen); 10 woningen Woonzorg Nederland/Berlicum (Kloosterhof).

wonen neemt dan af, terwijl het aanbod in de categorie Verzorgd wonen toeneemt. Hierdoor worden ook de berekende overschotten in 2015 kleiner.

Inzicht in het aantal 'luxe woningen met service' en 'levensloopbestendige woningen' ontbreekt. Toch mag verwacht worden dat het aanbod op dit moment beperkt is. Dit betekent dat de gemeente Sint-Michielsgestel (net als overigens de meeste gemeenten) een enorme inhaalslag moet maken om te voorzien in de groeiende behoefte aan geschikte zelfstandige woningen.

Bijlage 4 Typologie van woonmilieus

Voor het WoningBehoeftte Onderzoek (WBO) van 1998 is een nieuwe woonmilieutypologie ontwikkeld. De basis hiervan is de 5-deling die is ontstaan tijdens de Woonverkenningen. Deze 5-deling is in 1998 bijgewerkt, toegevoegd aan het WBO van 1998 en gebruikt voor de Nota 'Mensen Wensen Wonen' en de 5de Nota. Later is er een verfijning gemaakt in 10 woonmilieutypen.

De 14-deling die gebruikt is voor WBO 2002 lijkt inhoudelijk veel op de 10-deling uit 1998. Een belangrijk verschil is dat de indeling nu gebaseerd is op criteria die in alle provincies gelijk zijn. In 1998 is per provincie een indeling in grote steden, kleine steden en dorpen vastgesteld, op basis van de differentiatie in de betreffende provincie. Het voordeel hiervan is dat deze indeling in woonmilieus per provincie beter aansluit bij de beleving. Hieronder een lijst van de woonmilieus.

1. Centrumstedelijk
2. Centrumstedelijk-plus
3. Stedelijk vooroorlogs
4. Stedelijk naoorlogse compact
5. Stedelijk naoorlogs grondgebonden
6. Groenstedelijk
7. Centrumkleinstedelijk
8. Kleinstedelijk
9. Groenkleinstedelijk
10. Centrumdorps
11. Dorps
12. Landelijk bereikbaar
13. Landelijk perifeer
14. Wonen in werkgebieden

In de gemeente Sint-Michielsgestel komen de woonmilieus centrumdorps, dorps en landelijk bereikbaar voor. Binnen de dorpen is onderscheid gemaakt tussen woonplaatsen met veel voorzieningen en woonplaatsen met relatief weinig voorzieningen.

De landelijke woonmilieus zijn onderverdeeld in bereikbare en perifere gebieden. De bereikbare milieus liggen binnen 20 minuten reisafstand van een centrumstedelijk milieu. Met 's-Hertogenbosch in de buurt voldoet waarschijnlijk het grootste deel van het buitengebied aan de eis.

Bron: www.abfresearch.nl

Bijlage 5 Definities

Aandachtsgroep van beleid

Deze groep wordt ook wel de primaire doelgroep van beleid genoemd. Het inkomen is hierbij het maatgevende criterium. De primaire doelgroep wordt ingedeeld naar omvang van het huishouden (eenpersoons en meerpersoons) en leeftijd (jonger of ouder dan 65 jaar). Bij iedere categorie wordt het maximaal belastbare jaarinkomen als grens gehanteerd. De inkomensgrenzen worden jaarlijks op aangeven van het Ministerie van VROM aangepast.

Beschermd wonen

Beschermd woenvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uursaanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uursbegeleiding en toezicht. Naast privé-ruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor beschermd wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer 60 m² inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning. Vandaar dat bij omrekenen naar woningaantallen de woningbezettingsgraad op 2 is gesteld.

Betaalbare koopwoning

Koopwoning met een maximale verkoopprijs (V.O.N.) tot € 200.000,00.

Doorstromer

Een huishouden dat bij een verhuizing een andere woning vrijmaakt. Verhuisketens worden langer naarmate er meer doorstromers zijn.

Dure koopwoning

Koopwoning met een verkoopprijs (V.O.N.) vanaf € 300.000,-.

Goedkope en bereikbare huurwoningen

De afbakening van goedkope en bereikbare huurwoningen vindt plaats conform landelijke grenzen. De indeling volgt uit het BBSH. Voor de grenzen is een koppeling gemaakt tussen het BBSH en de Huursubsidiewet. De grenzen voor de (maximale) huurprijzen worden jaarlijks herzien, conform de landelijke wijzigingen in de Huursubsidiewet. Er is onderscheid naar 'goedkope woningen', 'bereikbare woningen' met een onderscheid naar huurprijs voor één- en tweepersoonshuishoudens en voor drie- en meerpersoonshuishoudens; en 'dure huurwoningen' met een huurprijs boven de aftoppingsgrens en tot de maximale huursubsidiegrens.

Intramuraal verblijf

Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook be-

handeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden tezamen met verblijf.

Kernvoorraad

De goedkope en bereikbare voorraad, met andere woorden: alle woningen waarvan de huur beneden de hoogste aftoppingsgrens ligt. Omdat bij de definities hiervan de relatie ligt met de Huursubsidiewet, wordt bij de huur steeds uitgegaan van de subsidiabele huur.

Leefbaarheid

De zorg voor een adequate voorzieningenstructuur en woningbouw, aandacht voor de kwaliteit van de sociale leefomgeving (vrijwilligers, cohesie, identiteit) en voor de fysieke kwaliteit van de leefomgeving.

Levensloopbestendige woningen

Dit zijn woningen die voldoen aan drie criteria:

1. Nultreden toegankelijk, dus extern en intern toegankelijk. In principe zijn zij geschikt voor bewoning in alle levensfasen, dus ook voor ouderen en mensen met een handicap, maar bovendien voldoen zij aan een aantal aanvullende eisen, te weten:
2. Ze zijn ook intern geschikt, dat wil zeggen er is voldoende ruimte om te manoeuvreren met rollator of rolstoel.
3. Deze woningen liggen in een geschikte woonomgeving (met essentiële voorzieningen binnen loopafstand: winkels voor dagelijkse levensbehoeften, halte openbaar vervoer, bankfiliaal of postkantoor).

Voor nieuwbouw geldt voor levensloopbestendige woningen als eisenpakket het consumentenkeurmerk Woonkeur (voorheen: Seniorenlabel), als norm voor bestaande woningen geldt het SEV-Oppluslabel.

Luxe wonen met service

Op basis van onderzoek naar leefstijlgroepen wordt in de nieuwe kengetallen aangenomen dat een klein deel van de ouderen behoort tot de dynamisch individualisten. Deze oriënteren zich, als het gaat om het vervullen van hun wensen op het terrein van wonen en zorg, niet enkel op de eigen wijk. Zij zijn daaraan niet gebonden en oriënteren zich op de regionale, nationale of zelfs internationale woningmarkt. Specifiek aanbod voor deze categorie ouderen kan dus ook ouderen aantrekken uit andere wijken, kernen of delen van het land.

Middeldure koopwoning

Koopwoning met een verkoopprijs (V.O.N.) van € 200.000,- tot € 300.000,-.

Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw

Een verzameling van concepten en maatregelen die de basis vormen voor afspraken tussen bouwpartners over wat er in de praktijk onder duurzaam bouwen moet worden verstaan. De volgende thema's komen aan bod: ener-

gie, water, materialen (woning-, utiliteits, en grond-, weg- en waterbouw), *binnenmilieu* (woning- en utiliteitsbouw), *omgeving* (utiliteitsbouw en gww), *natuur en landschap/ecologie* (stedebouw en gww), en *leefbaarheid en verkeer* (stedebouw).

Nultredenwoningen

Dit zijn woningen die extern en intern toegankelijk zijn.

Senior

Persoon die de leeftijd van 55 jaar heeft bereikt.

Starter

Persoon die niet over een zelfstandige woning beschikt (bijvoorbeeld nog thuiswonend bij ouders of wonend in een studentenhuis).

Starter op de koopmarkt

Iemand die uit een huurwoning komt en belangstelling heeft om een woning te kopen. Deze is per definitie ook doorstromer, omdat hij bij een verhuizing een andere woning vrijmaakt.

Verhuringen

Woningen die opnieuw verhuurd worden (inclusief nieuwbouw).

Verzorgd wonen

Woningen in deze categorie zijn zelfstandige woningen of wooneenheden die naast de eisen van toegankelijkheid en levensloopbestendigheid ook voldoen aan de eis van de aanwezigheid van zorginfrastructuur in de directe omgeving. Deze zorginfrastructuur maakt het mogelijk woonzorgarrangementen aan te bieden met zorg op afroep. Voor de zorginfrastructuur wordt momenteel het referentiekader bouwkundige zorginfrastructuur van het College Bouw gehanteerd.

Onder deze categorie vallen woonzorgcomplexen voor ouderen, begeleide woonvormen voor verstandelijk gehandicapten en Fokuswoningen voor ernstig lichamelijk gehandicapten. Zij hebben gemeen dat op complexniveau gearrangeerde verzorging, begeleiding of dienstverlening wordt aangeboden. Er is echter geen sprake van 24-uurszorg met toezicht.

Zorgcontinuüm

= woonservicezone.

