

# Gemeente Bernheze



## Woonvisie 2016-2021

Creatief naar een nieuw evenwicht

24 mei 2016



**COMPANEN** ADVIES VOOR  
WONINGMARKT  
EN LEEFOMGEVING



# Inleiding

De woningmarkt is de afgelopen jaren grondig veranderd. Nog niet zo lang geleden verkeerde Nederland in een economische crisis die zijn weerslag kende op de woningmarkt. Nieuwbouwprojecten kwamen moeilijk van de grond, huizen kwamen 'onder water' te staan en de hypotheekmogelijkheden werden sterk ingeperkt. Hoewel de markt nog lang niet op haar oude niveau van voor 2008 terug is (en we wellicht moeten leren leven met strengere hypotheekvoorwaarden), zien we wel duidelijke tekenen van herstel.

Daarnaast is in 2015 de nieuwe Woningwet ingevoerd. Deze wet is van grote invloed op de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurders. De woonvisie is daardoor extra belangrijk geworden. Het dient als basis voor de later te maken prestatieafspraken tussen de partijen.

Verder is de extramuralisering van de zorg verder doorgevoerd. Mensen met een lichte zorgvraag moeten langer zelfstandig wonen (en steeds meer zorgbehoevenden willen dat ook).

Deze trends hebben consequenties voor de woningvraag, onze woningvoorraad en de woonomgeving. Het is zaak voor de gemeente Bernheze om met beleid hierop in te spelen. Daarom stellen we u hierbij onze nieuwe Woonvisie voor; 'creatief op weg naar een nieuw evenwicht'.

## Samen met onze partners in het wonen

In het licht van de ontwikkelingen van de laatste jaren is het ondenkbaar om als gemeente zonder verdere samenwerking een nieuw woonbeleid te formeren. In het proces om tot een nieuwe visie te komen zijn onze partners op het wonen dan ook nadrukkelijk betrokken geweest.

Aan het begin van het traject zijn de drie huurdersorganisaties van de corporaties in Bernheze geïnterviewd over wat volgens hen de opgaven zijn voor de corporatiesector in deze gemeente.

Vervolgens is op 12 april 2016 een discussie gevoerd met raads- en commissieleden over de kaders van de nieuwe woonvisie.

Op 20 april 2016 heeft het visiecafé plaatsgevonden waarin we de speerpunten voor de nieuwe woonvisie hebben verkend. Hierbij waren o.a. corporaties, huurdersorganisaties, dorpsraden, zorg- en welzijnsinstellingen, banken en makelaars vertegenwoordigd.

De woonvisie is daarna verder uitgewerkt in een werkgroep, bestaande uit de gemeente en een afvaardiging van de drie corporaties, Mooiland, Kleine Meierij en BrabantWonen.

## Bouwstenen

Naast het ophalen van wensen en ideeën uit de samenleving en onze maatschappelijke partners, hebben we voor het opstellen van de visie gebruik gemaakt van diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. Een belangrijke bouwsteen voor de visie vormt regionale woonwensenonderzoek dat in 2015 is gehouden. Verder hebben we gebruik gemaakt van de meest actuele provinciale bevolkingsprognose, om inzicht te krijgen in de toekomstige woningbehoefte. Tot slot zijn cijfers over de huidige woningvoorraad in beeld gebracht.

## Onze visie

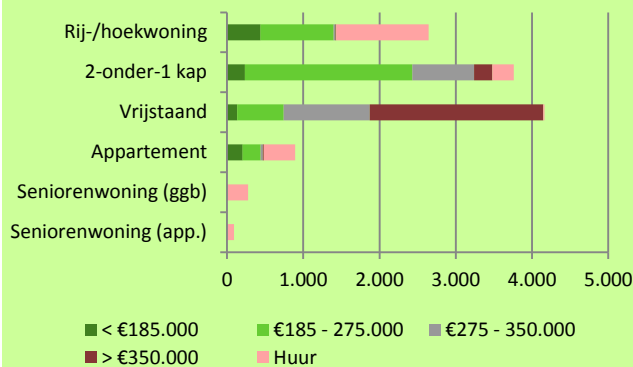
Zoals gezegd is de afgelopen jaren de woningmarkt als gevolg van diverse oorzaken sterk veranderd. Hierdoor sluit de vraag niet altijd aan bij het woningaanbod in Bernheze. We streven daarom de komende jaren naar een nieuw evenwicht, waarbij we woningen willen toevoegen en aanpassen, aan de hand van de wensen die er zijn. Om dit te bereiken botsen we soms tegen belemmeringen vanuit de markt of (Rijks)beleid. We gaan daarom geregeld op zoek –samen met onze partners in het wonen o.a. corporaties, particuliere woningbezitters, zorgaanbieders, ontwikkelaars) - naar creatieve oplossingen om het wonen in Bernheze nog aantrekkelijker te maken. Met andere woorden: we gaan creatief op weg naar een nieuw evenwicht in onze woningmarkt!



## Ruim wonen in het groen

Ruim wonen in het groen; dat typeert Bernheze! Onze woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit ruime 2-onder-1 kap- en vrijstaande woningen. Gemiddeld genomen staan onze woonwijken er prima bij. Wie in het groen wil wonen met de nabijheid van de stad, is bij ons aan het goede adres. Niet voor niets wonen er veel mensen in onze gemeente die werken in Den Bosch, Oss of Nijmegen, en vanwege de ruimte en het groen hebben gekozen om met hun gezin in Bernheze te komen wonen. De nabijheid van de A50 en A59 is daarbij uiteraard ook een groot voordeel.

Figuur 1: Huidige samenstelling woningvoorraad Bernheze naar type, eigendom en prijsklasse



Bron: WOZ Gemeente Bernheze (peildatum: 10 maart 2016)

### Vijf kernen met een eigen identiteit

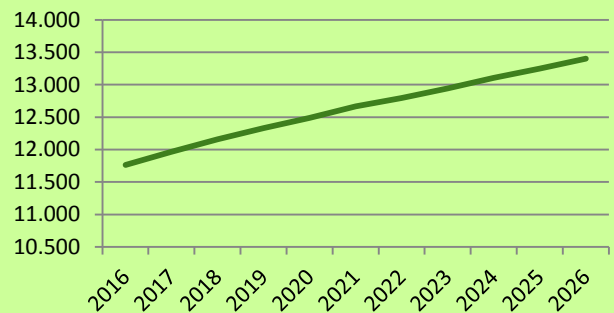
Onze gemeente bestaat uit vijf kernen, waarbij Heesch gezien kan worden als de hoofdkern met de meeste inwoners en het grootste aantal voorzieningen. Nistelrode en Heeswijk-Dinther zijn qua inwonertal wat kleiner, maar beschikken over de meeste basisvoorzieningen. In Vorstenbosch en Loosbroek is het goed wonen in een landelijke omgeving. Zeker in deze kleinere kernen is de sociale cohesie en de participatie in het maatschappelijk leven groot. Dit is onder andere te zien aan het verenigingsleven, maar ook initiatieven op het vlak van wonen met zorg die door bewoners zijn opgericht.

### Inspelen op toekomstige woningbehoefte

Onze inwoners zijn op dit moment over het algemeen redelijk tevreden over het wonen in Bernheze. Maar het is zaak om dat zo te houden en knelpunten op de woningmarkt aan te pakken. Als gemeente moeten we samen met onze partners in het wonen daarvoor tijdig inspelen op de woningbehoefte die op ons af komt.

De verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt. Dat betekent dat er ruimte is om woningen aan onze voorraad toe te voegen. De woningbehoefteprognose van de Provincie Noord-Brabant laat voor de periode 2016-2026 een behoefte aan 1.635 extra woningen zien, waarvan 900 in de eerste vijf jaar (zie figuur 2). Dit is exclusief de taakstelling voor statushouders.

Figuur 2: Verwachte ontwikkeling woningbehoefte Bernheze 2016-2026



Bron: Bevolkingsprognose Provincie Noord-Brabant (2014)

Deze geprognosticeerde behoefte ligt wel aanzienlijk hoger dan we in de afgelopen jaren hebben gezien. Als gemeente monitoren we daarom de markt goed om te zien of het mogelijk is om deze verwachte woningproductie te realiseren.

### We zijn er voor kwetsbare groepen

Het aantal kwetsbare groepen op de woningmarkt is de afgelopen jaren toegenomen, denk aan mensen met een zorgvraag, lage inkomens en statushouders. Met name deze laatste groep zorgt voor een extra woningvraag bovenop de reguliere woningbehoefte. Op dit moment is de verwachting is dat de komende vijf jaar ongeveer 150 extra woningen voor statushouders en overige doelgroepen gerealiseerd moeten worden. Belangrijk is dat er een flexibel woonconcept wordt gecreëerd dat ook voor andere doelgroepen ingezet kan worden, mocht de woningbehoefte vanuit statushouders op termijn afnemen.

### Goedkoper en meer levensloopgeschied

Veel inwoners vinden het dus prettig wonen in onze gemeente. Toch zijn er enkele doelgroepen waarvan de woningbehoefte niet ingevuld kan worden met onze huidige woningvoorraad. Zo zien we dat er voor starters die in onze gemeente willen blijven wonen te weinig aanbod in de goedkope (koop- en huur)voorraad aanwezig is. Daarnaast is onze gemeente aantrekkelijk voor gezinnen, maar met name voor jonge gezinnen is het woningaanbod nog relatief duur in Bernheze.

Tot slot zien we dat de groep 55-plussers de komende jaren verder toeneemt. Zij blijven ook steeds vaker en langer zelfstandig wonen. Het is zaak om voor deze groep de voorraad levensloopgeschikte woningen te vergroten. In eerste instantie via het aanpassen van de bestaande voorraad, maar ook via nieuwbouw. Met name door het aanpassen van bestaande woningen maken we onze voorraad ook aantrekkelijker. We zien dat vooral ruime grondgebonden koopwoningen (in het duurdere prijssegment) moeilijk verkoopbaar zijn. De gemeente wil sterker inzetten op het duurzaam aantrekkelijk houden van deze categorie woningen. Dat kan via het levensloopgeschikt maken van woningen, maar ook door het vergroten van de energiezuinigheid. Omdat onze nieuwbouw- en financiële mogelijkheden niet oneindig zijn gaat de gemeente daarbij op zoek naar creatieve oplossingen, samen met onze partners in het wonen. Hoe we dit gaan doen, lichten we toe bij onze vier speerpunten.



# Speerpunt 1: inspelen op woonwensen

## De uitdagingen waar we voor staan

De afgelopen tien jaar groeide het aantal inwoners met ongeveer 500. Ondanks de groei was er lange tijd sprake van een vertrekoverschot. Voor de komende vijf jaar is er ruimte om maximaal 900 woningen toe te voegen. Het aantal plannen is lager (700 woningen). Het is belangrijk om de plancapaciteit te vergroten, zodat we de verwachte woningvraag ook daadwerkelijk kunnen invullen. Belangrijk is wel om de vraagontwikkeling goed te monitoren, zodat ontwikkelaars niet bouwen voor leegstand. De woningbehoefte zoals becijferd door de provincie ligt immers ruim boven het aantal woningen dat de afgelopen jaren in Bernheze is opgeleverd.

## Woonwensen per doelgroep

Naast een kwantitatieve opgave ligt er ook een duidelijke kwalitatieve opgave; juist die woningen toevoegen waar behoefte aan is. Het recent uitgevoerde regionale woningbehoefteonderzoek geeft duidelijke richtingen als het gaat om de gewenste woningen op gemeenteniveau. Dit onderzoek vormt voor de gemeente de basis voor het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat vooral jonge doorstromers en gezinnen op zoek zijn naar ruime grondgebonden koopwoningen in de klasse vanaf €225.000. Oudere huishoudens zijn op zoek naar een levensloopgeschikte huur- of (goedkope) koopwoning. Starters wensen vooral een goedkope grondgebonden woning (< €710 huur en < €185.000 koop). Vooral voor deze laatste twee doelgroepen is het aanbod in Bernheze beperkt. Starters en senioren vormen daarom voor ons de belangrijkste doelgroepen op het vlak van nieuwbouw. Belangrijk is daarbij om woningen te bouwen die voor meerdere doelgroepen (zowel jong als oud) aantrekkelijk zijn.

Kanttekening daarbij is dat steeds meer oudere huishoudens uiteindelijk helemaal niet meer verhuizen en hun huidige (vaak ruime) grondgebonden koopwoning gaan aanpassen. Dit is iets wat we ook als gemeente willen stimuleren (zie ook speerpunt 3). Nieuwbouw voor senioren moet daarom vooral aanvullend zijn (omdat niet alle bestaande woningen levensloopgeschikt te maken zijn). Dit heeft als voordeel dat hiermee ook de doorstroming wordt bevorderd (veelal ruime grondgebonden woningen worden vrijgespeeld voor gezinnen).

## Blijvend betaalbare woningen

Voor starters en jonge gezinnen wil de gemeente het aantal kleine, goedkope koopwoningen vergroten. Belangrijk is dat deze nieuwe woningen duurzaam voor het goedkope segment behouden blijven. Dat betekent dat ontwikkelaars met de kavelgrootte en ontwerp van de woning rekening moeten houden dat deze woningen niet op de lange termijn alsnog uitgebreid worden en daarmee aanzienlijk in prijs stijgen. Als gemeente willen we daarop toezien.

Een deel van de starters wil graag zelfstandig of in een collectief zelf een woning bouwen. Om dit mogelijk te maken wil de gemeente de mogelijkheden voor CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) vergroten en beter onder de aandacht brengen van geïnteresseerde particulieren en hen ontzorgen in het verdere proces.

## Mooi wonen voor gezinnen

Tot slot is en blijft Bernheze een echte woongemeente die aantrekkelijk is voor gezinnen. Dit sterke imago willen we als gemeente graag zo houden. Daarom zal er in de nieuwbouw ook ruimte zijn om ruime woningen in het hogere segment toe te voegen. Jongeren, die in het verleden vanwege beperkt aanbod zijn vertrokken naar plaatsen als Veghel of Schijndel willen zich op termijn mogelijk weer vestigen in Bernheze. Voor hen wil de gemeente het aantal grondgebonden woningen in het segment tussen 2 en 3 ton vergroten. Hier is ook duidelijk vraag naar, zo blijkt uit het woningbehoefteonderzoek.

## Wat gaan we doen?

- Er worden maximaal 900 woningen in de periode 2016-2021 aan onze voorraad toegevoegd. Dit is exclusief de taakstelling voor statushouders.
- Er wordt gebouwd voor diverse doelgroepen, nader uitgewerkt in onderstaand woningbouwkader:

Tabel 1: Woningbouwkader gemeente Bernheze 2016-2021.

	Woningtype	Prijsklasse	Totaal
Huur	Grondgebonden	< €586	80
		€586-€710	40
		> €710	20
	Gestapeld	< €586	60
		€586-€710	20
	> €710	30	
Totaal huur (excl. taakstelling statushouders)			250
Taakstelling*			150*
Koop	Rij-/hoekwoning	< €185.000	50
		€185 – 225.000	100
		€225 – 275.000	120
		> €275.000	20
	2-onder-1 kap	< €225.000	40
		€225 – 350.000	90
		> €350.000	30
	Vrijstaande woning	< €225.000	10
		€225 – 350.000	50
		> €350.000	50
Gestapeld	< €185.000	40	
	€185 – 275.000	45	
	> €275.000	5	
Totaal koop			650
<b>Totaal (excl. taakstelling statushouders)</b>			<b>900</b>
<b>Totaal (incl. taakstelling statushouders)</b>			<b>1.050</b>

\*Woningen voor de taakstelling worden in eerste instantie in het sociale huursegment gerealiseerd. Uitvoering van de taakstelling wordt jaarlijks geëvalueerd door gemeente en corporaties. Bij aantoonbaar verminderde woningvraag van statushouders, krijgen corporaties ruimte om deze woningen te verkopen. De opgave in het koopsegment wordt in dat geval in gelijke mate verlaagd. De exacte uitvoering van deze taakstelling en eventuele verkoopmogelijkheden op lange termijn werken gemeente, corporaties en huurders nader uit in prestatieafspraken.

- De gemeente onderzoekt in samenspraak met eigenaar-bewoners de mogelijkheden voor een pilot om (op kleine schaal) lang te koop staande grondgebonden koopwoningen te splitsen, waarbij de benedenverdieping levensloopgeschikt wordt gemaakt en de bovenverdieping als starterswoning wordt ingericht.
- De gemeente monitort jaarlijks de markt en past zo nodig het woningbouwkader aan.
- De gemeente reserveert minimaal 5% van het nieuwbouwprogramma voor vrije kavels/CPO en geeft hierover informatie aan geïnteresseerden en stelt een gemeentelijk aanspreekpunt aan.
- Voor de periode 2021-2026 gaat de gemeente in gesprek met ontwikkelaars om de plancapaciteit te verhogen en aan te laten sluiten op de verwachte behoefte.

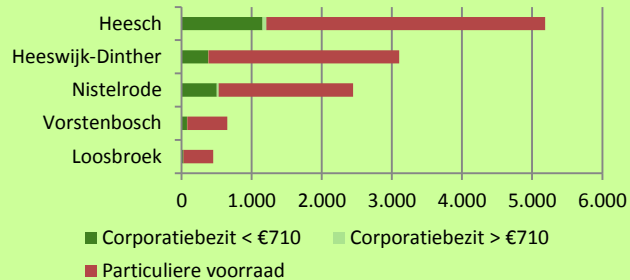


## Speerpunt 2: Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft

### De uitdagingen waar we voor staan

Gemeente en corporaties hebben een maatschappelijke taak om voor voldoende goedkope huurwoningen te zorgen voor mensen die daar zelf (gezien hun inkomen) niet in kunnen voorzien. Voor deze doelgroep zijn er op dit moment 2.145 sociale huurwoningen (huurprijs tot €710) in Bernheze voorhanden.

Figuur 3: Verhouding corporatiebezit versus particuliere voorraad.



Bron: Mooiland, Kleine Meierij, BrabantWonen (2016)

### Voldoende sociale huurwoningen

Maar het aantal huishoudens neemt de komende jaren toe. De economische perspectieven zijn gematigd tot licht positief. Op basis van deze trends zal de vraag naar sociale huur toenemen. De verwachting is dat de benodigde toename tussen de +100 woningen (bij jaarlijks +1,2% koopkrachtontwikkeling) en +295 woningen (bij jaarlijks 0% koopkrachtontwikkeling) zal liggen. Als richtlijn hanteert de gemeente voor de komende vijf jaar daarom een benodigde toename van 200 sociale huurwoningen. Deze toevoeging heeft voornamelijk betrekking op de grotere kernen (Heesch, Nistelrode en Heeswijk-Dinther).

Daarnaast behouden corporaties de ruimte om woningen te verkopen, op voorwaarde dat er in elke kern de mogelijkheid blijft om een sociale huurwoning te betrekken en dat er voldoende sociale huurwoningen zijn in 2021, conform de prognose (+200 woningen). Hierbij wordt wel eerst door corporaties gekeken of woningen met een verkooplabel geschikt zijn voor huisvesting van statushouders, alvorens een woning te koop wordt aangeboden.

Naast voldoende woningen voor de reguliere woningzoekende heeft de gemeente ook een taakstelling voor het huisvesten van statushouders; namelijk 150 extra woningen in de komende vijf jaar. Deze groep zal voornamelijk via de sociale huursector gehuisvest moeten worden, gezien hun inkomenspositie.

### Passend toewijzen

Sinds 2016 moeten corporaties 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens 'passend' huisvesten. Dat betekent dat zij een woning tot maximaal de aftoppingsgrens krijgen toegewezen. Om daaraan te kunnen voldoen, maken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties samen afspraken om voldoende sociale huurwoningen in het goedkope segment voorradig te hebben.

### Goedkope scheefheid

Daarnaast wordt een deel van de sociale huurvoorraad bewoond door mensen die een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning (scheefwoners). Vaak doordat men in de loop der jaren meer is gaan verdienen. Daarom gaan gemeente en corporaties de komende jaren onderzoek doen naar de mogelijkheden om het scheefwonen te beperken, bijvoorbeeld door de optie van tijdelijke huurcontracten te onderzoeken voor (jonge) huurders waarbij de komende jaren nog een aanzienlijke inkomensontwikkeling wordt verwacht.

### Wat gaan we doen?

- In 2021 bestaat de sociale huurvoorraad in Bernheze uit 2.345 woningen in 2021. Dit betekent dat de corporaties circa 200 sociale huurwoningen aan de voorraad toevoegen. Jaarlijks monitoren gemeente en corporaties samen de voortgang van deze opgave.
- De verdeling van het aantal toe te voegen sociale huurwoningen per kern is als volgt:

Kern	Toevoeging sociale huur 2016-2021
Heesch	+100 woningen
Heeswijk-Dinther	+50 woningen
Nistelrode	+40 woningen
Vorstenbosch	+5 woningen
Loosbroek	+5 woningen
Gemeente totaal (excl. statushouders)	+200 woningen
Opgave taakstelling	+150 woningen

- Daarnaast worden 150 sociale huurwoningen voor statushouders en overige doelgroepen toegevoegd tot 2021. De exacte locaties hiervan worden nog nader bepaald, maar vertrekpunt is dat deze doelgroep verspreid over de gemeente wordt gehuisvest. Indien deze opgave niet volledig via de corporaties kan worden ingevuld, gaat de gemeente de mogelijkheden in de particuliere sector onderzoeken.
- De nadruk ligt bij nieuwbouw op woningen tot de aftoppingsgrenzen (< €586 en < €628), zodat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep.
- Gemeente en corporaties onderzoeken mogelijke pilots om het scheefwonen te beperken binnen de gemaakte afspraken (bijvoorbeeld tijdelijke huurcontracten).
- Corporaties mogen een deel van hun voorraad verkopen, op voorwaarde dat in elke kern sociale huurwoningen beschikbaar blijven.
- Corporaties zijn actief op het vlak van leefbaarheid in buurten waar zij bezit hebben. Het gaat om het creëren van een woonomgeving die schoon, heel en veilig is, actief zijn op het vlak van buurtbemiddeling en het ondersteunen van bewonersinitiatieven om de burgerkracht en zelfredzaamheid in het dorp of wijk te verbeteren.
- Voor de middeninkomens (€34.900 – €43.000) moeten er meer woningen in de vrije sector huur (€710 - €1.000) en goedkope koop (< €185.000) gerealiseerd worden. Hiervoor gaat de gemeente in gesprek met particuliere ontwikkelaars. We zien hierbij voorsnog geen rol voor onze corporaties weggelegd.
- Samen met bewoners en de corporaties doet de gemeente onderzoek naar een mogelijke pilot om in onze kleine kernen een wooncoöperatie op te starten / nader te ondersteunen. Hierbij nemen huurders het beheer van de woning en woonomgeving over van de corporatie.

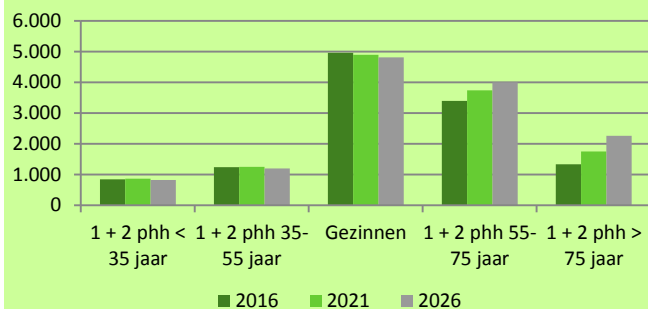


## Speerpunt 3: Onbezorgd wonen

### De uitdagingen waar we voor staan

De komende jaren zal het aantal ouderen in Bernheze sterk toenemen. Vooral het aantal 75-plussers neemt sterk toe.

Figuur 4: Ontwikkeling huishoudenssamenstelling Bernheze 2016-2026.



Bron: Provincie Noord-Brabant (2014)

### Focus op aanpassen bestaande voorraad

Deze mensen zullen steeds langer zelfstandig wonen. Deels doordat men dat zelf wil, deels omdat mensen met een lichte zorgvraag niet meer in aanmerking komen voor intramurale zorg (zorgindicatie met verblijf). Het is daarom belangrijk dat daarom het aantal levensloopgeschikte woningen wordt vergroot, in eerste instantie door bestaande woningen geschikt te maken, maar deels ook via nieuwbouw.

De gemeente biedt al de mogelijkheid aan particulieren om mantelzorgwoningen te bouwen, zodat de zorgbehoevende direct naast zijn of haar verzorger kan wonen. Deze mogelijkheden zijn echter bij veel mensen onvoldoende bekend en kunnen wellicht nog flexibeler (qua bestemmingsplanmogelijkheden), zodat meer zorgbehoevenden en mantelzorgers sneller en makkelijker bij elkaar kunnen wonen.

Daarnaast is er een zorgdoelgroep die niet meer in aanmerking komt voor intramurale zorg, maar eigenlijk ook niet meer volledig zelfstandig kan wonen. Samen met zorgpartijen, corporaties en ontwikkelaars gaat de gemeente kijken hoe het aanbod aan kleinschalige, zelfstandige woonvormen met zorg op afroep voor deze doelgroep vergroot kan worden. Deze woonvorm dient met name rondom de bestaande zorglocaties gecreëerd te worden (in Heesch, Nistelrode en Heeswijk-Dinther).

### Samen met zorgcoöperaties

In verschillende dorpen zijn zorgcoöperaties ontstaan waarbij bewoners zelf investeren in het op peil houden en verbeteren van zorg- en welzijnsdiensten. Samen met de betrokken zorgaanbieders willen we als gemeente deze coöperaties ondersteunen door hen informatie te geven en de samenwerking met zorg- en welzijnsaanbieders te verbeteren. Daarnaast wil de gemeente samen met de zorgcoöperaties de bewustwording bij particuliere woningeigenaren over het tijdig aanpassen van de woning vergroten. Om hen hierin te stimuleren, kan een financiële prikkel een positief effect hebben.

### Wat gaan we doen?

- De prognose van de provincie geeft een eerste indicatie van de huisvestingsopgave op het vlak van wonen met zorg:

Tabel 2: Behoeftte aan wonen met zorg in Bernheze 2012-2029

Type wonen met zorg	2012-2024	2024-2029
Intramuraal wonen (plaatsen)	+75	+50
Beschut wonen (plaatsen)	-65	+10
Verzorgd wonen (woningen)	+140	+45
Geschikt (woningen)	+860	+260

Bron: Provincie Noord-Brabant (2014)

Voor definities van de verschillende typen wonen met zorg, zie bijlage II.

- Met ontwikkelaars, corporaties en zorgaanbieders maakt de gemeente afspraken om deze opgave de komende jaren te realiseren. De kaders in de notitie 'Woonzorginitiatieven gemeente Bernheze' (2015) vormen daarbij ons uitgangspunt.
- Bij nieuwbouwprojecten met levensloopgeschikte woningen wordt het seniorenplatform in de gelegenheid gesteld om mee te denken of woning en woonomgeving in voldoende mate tegemoetkomen aan de eisen in het kader van langer zelfstandig wonen.
- De gemeente gaat samen met zorgcoöperaties particuliere woningeigenaren informeren over het tijdig levensloopgeschikt maken van de eigen woning en de mogelijkheden om een mantelzorgwoning te creëren.
- De gemeente onderzoekt de haalbaarheid en wenselijkheid van de Blijverslening als financiële stimulans voor eigenaren om hun woning aan te passen. Na vijf jaar evalueren we deze lening.
- Gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheid om een collectief pakket aan woningaanpassingen voor particuliere woningeigenaren en huurders aan te bieden, zodat de kosten voor hen beperkt worden.
- Gemeente en zorgcoöperaties kijken samen waar bestemmingsplannen flexibeler kunnen maken om meer mantelzorgunits mogelijk te kunnen maken.
- Woningcorporaties kijken bij groot onderhoud in hoeverre woningen met kleine aanpassingen meer levensloopgeschikt gemaakt kunnen worden (drempels wegnemen, 2<sup>e</sup> toilet op de bovenverdieping, etc.). Corporaties maken hiervoor een inventarisatie van welke mogelijkheden hun eigen bezit hiervoor biedt.
- Als gemeente zien we erop toe dat er in elke kern tenminste één ontmoetingsruimte aanwezig is voor ouderen en andere zorgbehoevenden, passend bij de schaal van het dorp en daarbij zoveel mogelijk aansluitend bij de bestaande voorzieningen.
- De gemeente brengt de woningbehoefte van overige zorgdoelgroepen (verstandelijke beperking en psychiatrische problematiek) nader in beeld en gaan in gesprek met zorgaanbieders, ontwikkelaars en corporaties over het bieden van passende huisvesting.

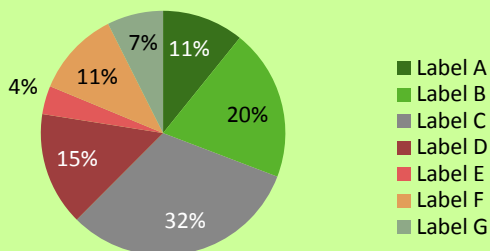


## Speerpunt 4: Een duurzame woningvoorraad

### De uitdagingen waar we voor staan

De aandacht voor het energiezuiniger maken van de woningvoorraad neemt de laatste jaren steeds meer toe. Bij de nieuwbouw worden duurzaamheidseisen aangescherpt die op den duur leiden tot het enkel nog toevoegen van energieneutrale woningen. In de bestaande voorraad is de opgave wellicht groter. Hierbij valt nog een slag te maken. De huidige cijfers laten zien dat nog ruim een derde van de voorraad in Bernheze label D of lager heeft.

Figuur 5: Samenstelling energielabels huidige voorraad Bernheze.



Bron: EP-online (RVO), 2015.

### Bestaande woningvoorraad

De gemeentelijke ambitie is om als Bernheze in 2030 energieneutraal te zijn. Hiervoor gaat de gemeente op het vlak van de bestaande huurvoorraad afspraken met de corporaties maken over het verduurzamen van de huursector. In de particuliere sector is de gemeentelijke beïnvloedingsruimte minder groot. Maar gezien het grote aantal woningen hiervan in Bernheze (70% van onze woningvoorraad bestaat uit koopwoningen), ligt hier wel de grootste opgave. Het is vooral van belang om particuliere woningeigenaren te informeren en te stimuleren om zelf hun woning te verduurzamen.

### Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is het vanaf 2020 verplicht om energieneutraal te bouwen (EPC = 0). Als gemeente willen we ontwikkelaars stimuleren om bij nieuwbouw vanaf 2016 al zoveel mogelijk uit te gaan van deze toekomstige norm. Daarbij is het niet alleen belangrijk om te zoeken naar energiebesparende (en opwekkende!) mogelijkheden in de woning, maar ook in de woonomgeving.

### Wat gaan we doen?

- Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties maken afspraken om energiebesparende maatregelen in de sociale huurvoorraad te treffen. Uitgangspunt voor de gemeente is om in 2021 de sociale huurvoorraad gemiddeld op label B-niveau te hebben. Voorwaarde is wel dat er voldoende goedkope huurwoningen beschikbaar blijven in het kader van 'passend toewijzen'.
- De gemeente start een informatiecampagne richting eigenaar-bewoners voor de mogelijkheden om de eigen woning te verduurzamen en betreft hier de Bernheze Energie Coöperatie (BECO) bij. Deze campagne wordt gekoppeld aan het bewustwordingstraject rondom het levensloopgeschikt maken van de woning.
- Gemeente en woningcorporaties zetten de informatievoorziening richting huurders over de bewustwording over het energieverbruik en het aanpassen daarvan voort.
- Bij nieuwbouw van koopwoningen en vrije sector huurwoningen gaan we als gemeente ontwikkelaars stimuleren om vanaf 2016 al een EPC norm van 0 (energie neutraal bouwen) te hanteren. Bij goedkope koop en sociale huur is voor de gemeente het bouwbesluit nog steeds het uitgangspunt (EPC = 0 vanaf 2020), om zo voldoende betaalbare woningen in de nieuwbouw te garanderen.
- Bij het ontwerp van nieuwbouwlocaties toetst de gemeente plannen nadrukkelijk op de zonligging, in relatie tot het plaatsen van zonnepanelen.
- Samen met de Bernheze Energie Coöperatie (BECO) gaat de gemeente op zoek naar nieuwe mogelijkheden om collectieve besparingsmogelijkheden te bieden en deze breder bekend te maken onder particuliere woningeigenaren.
- Gemeente onderzoekt samen met ontwikkelaars de mogelijkheid om op een nieuwbouwlocatie een pilot te starten om te komen tot een 100% 'gasloze' nieuwbouwwijk.



## Accenten per dorp

De woonvisie heeft betrekking op de gemeente Bernheze, maar de situatie van onze dorpen is heel verschillend, qua inwoners, woningen, woonomgeving en toekomstige opgaven. In de basis ligt de visie voor de verschillende dorpen in de lijn van de gemeentelijke visie, maar waar nodig zetten we hier enkele accenten per dorp.

	Woningtype	Prijsklasse	Totaal	
Huur	Grondgebonden	< €586	++	<b>Heesch</b> <b>Inspelen op woonwensen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Vergroten voorraad met 395 woningen (excl. statushouders) tussen 2016 en 2021</li><li>Nieuwbouw goedkope koopwoningen voor starters</li></ul> <b>Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Nieuwbouw van 100 sociale huurwoningen</li><li>Mogelijkheden nieuwbouw vrije sector huur onderzoeken</li></ul> <b>Onbezorgd wonen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Kleinschalige vormen wonen met zorg bij zorglocaties</li></ul>
		€586-€710	+	
		> €710	+	
	Gestapeld	< €586	++	
		€586-€710	+	
		> €710	+	
Koop	Rij-/hoekwoning	< €185.000	++	
		€185-275.000	++	
		> €275.000	+	
	2-onder-1 kap / vrijstaand	< €225.000	+	
		€225-350.000	++	
		> €350.000	+	
Gestapeld	< €225.000	+		
	€225-275.000	+		
	> €275.000	+		
Totaal			395	
Huur	Grondgebonden	< €586	++	<b>Heeswijk-Dinther</b> <b>Inspelen op woonwensen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Vergroten voorraad met 240 woningen (excl. statushouders) tussen 2016 en 2021</li><li>Nieuwbouw middeldure koopwoningen voor jonge gezinnen (o.a. terugkeerders uit ander gemeenten)</li><li>Pilot voor transformatie matig verkoopbare grote grondgebonden koopwoningen (splitsing)</li></ul> <b>Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Nieuwbouw van 50 sociale huurwoningen</li></ul> <b>Onbezorgd wonen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Kleinschalige vormen wonen met zorg met name in de nabijheid van De Laarhof</li></ul>
		€586-€710	++	
		> €710	+	
	Gestapeld	< €586	++	
		€586-€710	+	
		> €710	+	
Koop	Rij-/hoekwoning	< €185.000	++	
		€185-275.000	++	
		> €275.000	+	
	2-onder-1 kap / vrijstaand	< €225.000	+	
		€225-350.000	++	
		> €350.000	++	
Gestapeld	< €225.000	+		
	€225-275.000	+		
	> €275.000	+		
Totaal			240	
Huur	Grondgebonden	< €586	++	<b>Nistelrode</b> <b>Inspelen op woonwensen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Vergroten voorraad met 185 woningen (excl. statushouders) tussen 2016 en 2021</li><li>Locaties voor (C)PO-projecten aanwijzen en onder aandacht brengen</li></ul> <b>Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Nieuwbouw van 40 sociale huurwoningen</li></ul> <b>Onbezorgd wonen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Kleinschalige vormen wonen met zorg bij zorglocaties</li><li>Vergroten aantal levensloopgeschikte woningen (huur en koop)</li></ul>
		€586-€710	+	
		> €710	+	
	Gestapeld	< €586	++	
		€586-€710	+	
		> €710	+	
Koop	Rij-/hoekwoning	< €185.000	++	
		€185-275.000	++	
		> €275.000	+	
	2-onder-1 kap / vrijstaand	< €225.000	+	
		€225-350.000	++	
		> €350.000	++	
Gestapeld	< €225.000	+		
	€225-275.000	+		
	> €275.000	+		
Totaal			185	
Huur	Grondgebonden	< €586	++	<b>Vorstenbosch</b> <b>Inspelen op woonwensen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Vergroten voorraad met 45 woningen (excl. statushouders) tussen 2016 en 2021</li><li>Nieuwbouw betaalbare grondgebonden koopwoningen voor starters</li><li>Nieuwbouw betaalbare grondgebonden koopwoningen voor jonge gezinnen</li></ul> <b>Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Consolideren c.q. beperkte toevoeging sociale huur (circa 5 woningen toevoegen)</li><li>Onderzoeken mogelijkheden wooncoöperatie</li></ul> <b>Onbezorgd wonen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Vergroten aantal levensloopgeschikte woningen (huur en koop)</li></ul>
		€586-€710	++	
		> €710	+	
	Gestapeld	< €586	++	
		€586-€710	+	
		> €710	+	
Koop	Rij-/hoekwoning	< €185.000	++	
		€185-275.000	++	
		> €275.000	+	
	2-onder-1 kap / vrijstaand	< €225.000	+	
		€225-350.000	++	
		> €350.000	++	
Gestapeld	< €225.000	+		
	€225-275.000	+		
	> €275.000	+		
Totaal			45	
Huur	Grondgebonden	< €586	+	<b>Loosbroek</b> <b>Inspelen op woonwensen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Vergroten voorraad met 35 woningen (excl. statushouders) tussen 2016 en 2021</li><li>Herbestemming leegkomend agrarisch vastgoed</li><li>Nieuwbouw ruime grondgebonden koopwoningen voor gezinnen</li><li>Nieuwbouw betaalbare grondgebonden koopwoningen voor jonge gezinnen</li></ul> <b>Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Consolideren c.q. beperkte toevoeging sociale huur (circa 5 woningen toevoegen)</li><li>Onderzoeken mogelijkheden wooncoöperatie</li></ul> <b>Onbezorgd wonen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Vergroten aantal levensloopgeschikte woningen (huur en koop)</li></ul>
		€586-€710	+	
		> €710	+	
	Gestapeld	< €586	+	
		€586-€710	+	
		> €710	+	
Koop	Rij-/hoekwoning	< €185.000	+	
		€185-275.000	++	
		> €275.000	+	
	2-onder-1 kap / vrijstaand	< €225.000	+	
		€225-350.000	++	
		> €350.000	++	
Gestapeld	< €225.000	+		
	€225-275.000	+		
	> €275.000	+		
Totaal			35	



# Bijlage I: van woonvisie naar prestatieafspraken

In de nieuwe Woningwet van 2015 is een duidelijke rolverdeling gemaakt voor de gemeente, corporatie en huurdersorganisatie in het proces om tot prestatieafspraken te komen. Kern is dat de maatschappelijke investeringen door de corporatie hun verankering krijgen in het woonbeleid dat de gemeente vaststelt. Met het opstellen van de nieuwe Woonvisie heeft de gemeente Bernheze daaraan voldaan. Ook in deze stap zijn Mooiland, BrabantWonen en Kleine Meierij nauw betrokken, net als hun huurdersorganisaties.

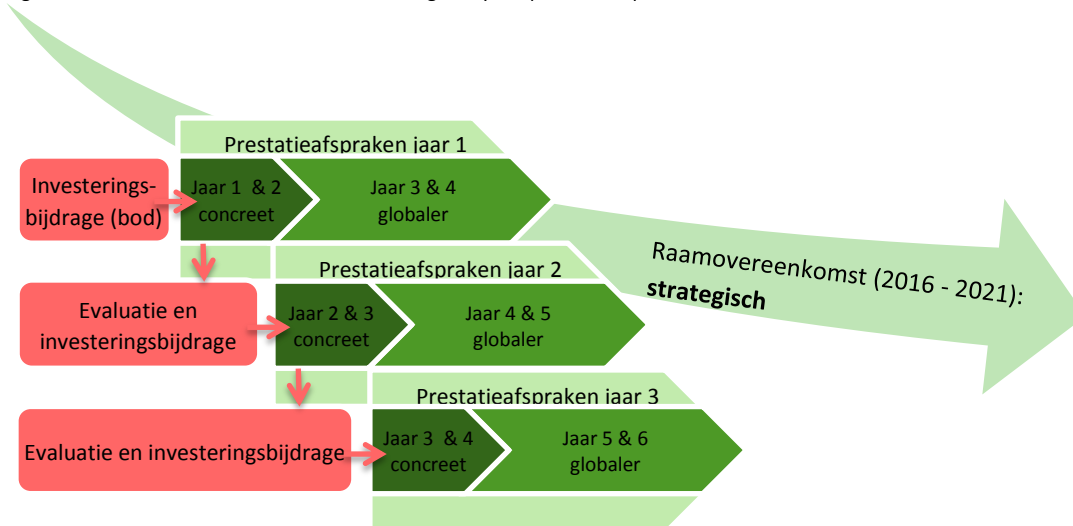
De Woningwet geeft wel de procedure aan voor de lokale samenwerking (op basis van gelijkwaardigheid aan tafel zitten), maar stelt daaraan geen vormvereisten.

## Vijf jaarlijkse cyclus: Woonvisie en raamovereenkomst prestatieafspraken

Een keer in de vijf jaar stelt de gemeente Bernheze haar Woonvisie op. De tweede stap is dat de corporaties op basis van hun inzichten en bedrijfsvoering een voorstel doet van hun (redelijke) bijdrage aan de uitvoering van het woonbeleid in de gemeente; het bod. Bij het bod zit tevens een financiële paragraaf waarin duidelijk wordt wat de investeringsruimte van de corporatie is.

Het bod gaat gepaard met een uitnodiging richting gemeente en de huurdersorganisaties voor het maken van prestatieafspraken. De prestatieafspraken worden gemaakt voor ongeveer vijf jaar. Deze afspraken vormen de raamovereenkomst die jaarlijks wordt geactualiseerd. Bij de herijking worden telkens de acties in de eerstkomende twee jaar nader geconcretiseerd, de voorgenomen acties in de daarop volgende jaren worden meer in globale zin benoemd.

Figuur: Gemeente Bernheze. Schematische weergave cyclus prestatieafspraken.



## Voorjaar: evaluatie uitgevoerde prestatieafspraken

Jaarlijks houden gemeente, huurders en corporaties een evaluatiemoment over de uitgevoerde prestatieafspraken in het voorgaande jaar. Dit dient tijdig te gebeuren, omdat uiterlijk 1 juli de corporaties met een geactualiseerd bod op de Woonvisie moeten komen.

### 1 juli: indienen bod

Naar aanleiding van de gezamenlijke evaluatie gaan de corporaties aan de slag met het opstellen van het nieuwe bod op het woonbeleid, met daarin hun bijdrage aan het woonbeleid voor het komende jaar. Uiterlijk 1 juli dient het bod naar de gemeente en huurdersorganisaties te zijn gestuurd met daarin de uitnodiging om prestatieafspraken te maken.

### 15 december: nieuwe prestatieafspraken

In het najaar gaan de verschillende partijen met elkaar in gesprek om tot nieuwe, geactualiseerde prestatieafspraken te komen. Hierin worden opnieuw de afspraken voor met name de eerste twee jaar geconcretiseerd. Daarnaast wordt een globale doorkijk gegeven naar de acties voor de jaren daarna. Uiterlijk 15 december dienen de prestatieafspraken te zijn geactualiseerd.

## Bijlage II: Definities typen wonen met zorg

### Beschermd wonen

Omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen (ZZP 5 – 8). Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen –veelal in niet-zelfstandige wooneenheden- vallen onder het beschermd wonen. Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan.

### Beschut wonen

Plaatsen in intramurale instellingen - veelal verzorgingshuisplaatsen - ten behoeve van personen met een ZZP- indicatie 1-4. Als gevolg van 'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen.

### Verzorgd wonen

Het 'verzorgd wonen' heeft betrekking op de situatie, waarbij een huishouden in een (ouderen)woning gebruik kan maken van de verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt ('zorg op afroep').

### Geschikt wonen

Tot het 'geschikt wonen' behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Hierbij gaat het om de als zodanig aan te duiden ouderenwoningen, waarbij de woningen ook onderdeel uit kunnen maken van een complex met extra diensten, zoals maaltijdverzorging, gemeenschappelijke recreatieruimte etc. ('wonen met diensten'). Ook de (ingrijpend) aangepaste woningen en de (overige) nultredenwoningen vallen onder het geschikt wonen.

(Bron: Bevolkingsprognose Noord-Brabant, 2014)

# Bijlage III: hoofdpunten raadsvergadering en visiecafé

## Raadsvergadering speerpunten woonvisie (12 april 2016)

Onderstaande punten vormen een beknopte samenvatting van alle punten die zijn ingebracht tijdens de raadsvergadering van 12 april 2016. Met de nieuwe woonvisie heeft de gemeente getracht zoveel mogelijk recht te doen aan de input die door raads- en commissieleden is gegeven. Niettemin blijft het opstellen van een woonvisie ook altijd een afweging van verschillende belangen, waardoor niet alle input 1-op-1 kon worden overgenomen. Wel vormen de opmerkingen van de raadsvergadering, samen met de woningmarktanalyses, het visiecafé en de interviews de belangrijkste input voor de nieuwe woonvisie.

### Thema nieuwbouw

- Toevoegen goedkope koop- en huurwoningen voor starters en behoud deze woningen langdurig voor het goedkoopste segment
- Ouderen willen kleiner en levensloopgeschikt wonen
- Hou bij de uitwerking van de woonvisie rekening met de uitkomsten het regionale woningmarktonderzoek
- Vergroot de plancapaciteit om invulling te geven aan de verwachte lokale woningbehoefte
- Biedt ruimte voor CPO initiatieven (voor jong en oud) en ontzorg mensen die hier interesse in hebben

### Thema betaalbaar wonen

- Behoeft aan uitbreiding sociale huur
- Vooral behoefte aan meer goedkope huurwoningen (tot aftoppingsgrens) i.h.k.v. passend toewijzen
- Er is een inhaalslag wat betreft sociale huur voor Heeswijk-Dinther nodig
- We moeten de goedkope scheefheid verminderen
- Maak afspraken over de (beperking van) verkoop van huurwoningen
- Hoe kunnen we initiatieven in de vrije sector huur faciliteren? Met name in Heesch lijkt hier vraag naar.
- Bij leefbaarheid moet de zelfredzaamheid van huurders vergroot worden (bijvoorbeeld deel servicekosten vrij besteden voor onderhoud openbare ruimte?)

### Thema langer zelfstandig wonen

- Focus op aanpassen bestaande voorraad. Biedt financiële prikkel zodat eigenaar-bewoners in beweging komen (o.a. Blijverslening)
- Aanvullend nieuwbouw van levensloopbestendige woningen. Bouw deze woningen dichtbij voorzieningen, maar wel in het betaalbare segment (huur: sociaal, koop < €225.000). De nadruk moet daarbij liggen op grondgebonden woningen.
- Verzorgd wonen (met zorg op afroep) rondom zorglocaties
- Zorg ervoor dat je intramuraal vastgoed flexibel kunt inzetten (zowel intra- als extramuraal), afhankelijk van de zorgvraag.
- Aandacht voor ontmoetingsmogelijkheden
- Hoe kunnen we de aanwezige zorgcoöperaties verder versterken?
- Er is beleid op het gebied van mantelzorgwoningen, maar dit is te weinig bekend. Geef hier meer ruchtbaarheid aan.
- Heb ook aandacht voor de huisvestingsvraag van andere zorgdoelgroepen (verstandelijke beperking en psychische problematiek)
- Voeg meer domotica toe in de woningen van ouderen / zorgbehoevenden

### Thema duurzaamheid

- We moeten inzetten op bewezen technieken bij het verduurzamen van onze woningvoorraad. We willen geen koploper zijn (met het risico op hoge kosten als vernieuwende technieken niet werken)
- Nieuwe woningen willen we loskoppelen van het gasnet (creëer gasloze wijken)
- Aandacht voor goede verkaveling, gelet op zonnepanelen
- Energieneutraal (nu al EPC 0?)
- Bestaande woningvoorraad:
  - Inzet op bewustwording + informatievoorziening bij particuliere woningeigenaren
  - Verduurzamen van de huursector is goed, maar betaalbaarheid belangrijker
  - Aandacht voor bewustwording huurders over aanpassing energieverbruik

## Visiecafe (20 april 2016)

Onderstaande punten vormen een beknopte samenvatting van alle punten die zijn ingebracht tijdens het visiecafé door de aanwezige stakeholders. Met de nieuwe woonvisie heeft de gemeente getracht zoveel mogelijk recht te doen aan de input die door de stakeholders is gegeven. Niettemin blijft het opstellen van een woonvisie ook altijd een afweging van verschillende belangen, waardoor niet alle input 1-op-1 kon worden overgenomen. Wel vormen de opmerkingen van het visiecafé, samen met de woningmarktanalyses, de raadsvergadering en de interviews de belangrijkste input voor de nieuwe woonvisie.

### Thema nieuwbouw

- Betaalbare woningen voor jongeren en alleenstaanden
- Goede prijskwaliteit verhouding. Grondprijs naar beneden!
- Meer inzetten op doelgroep ouderen (zorgeloos wonen). Nadruk op huur
- Flexibiliteit in bouwconcept – toekomstbestendig
- Balans tussen koop en huur
- Bouwen voor middeninkomens
- Invulling woningbouwprogramma in breder overleg met bewoners
- Inzet starterslening
- Meer CPO
- Kleinere / sobere woningen voor kleine huishoudens (huur en koop)
- Mogelijkheid tot splitsen te grote woningen bestaande voorraad

### Thema betaalbaar wonen

- Totale woonlasten als uitgangspunt
- Meer inzet op innovatieve bouw
  - Systeembouw om kosten te drukken
  - Prikkel de markt (prijsvragen). Uitgangspunt moet woning tot €130.000 / 140.000 zijn
- Verbeter slaagkans voor alle doelgroepen: starter, middeninkomen, ouderen
- Relatie tussen hypotheekhoogte (bank) en energielabel (duurzaamheid)
- Meer sociale huur. Vooral in Heeswijk Dinther
- Aandacht corporaties rol leefbaarheid

### Thema langer zelfstandig wonen

- Verder uitbouwen mogelijkheden mantelzorg
- Mogelijkheden binnen eigen kern zoeken
- Faciliteren zorg en welzijn per kern
- Stimuleren zelfredzaamheid binnen kern
- Lokaal oplossen huisvesting mensen met beperking
- Blijverslening
- Ontmoetingsmogelijkheid / buurtkamer in de wijk

### Thema duurzaamheid

- Hef meer OZB op woningen met laag label en minder op woning met a-label
- Promoten innovatieve bouwvormen
- Gasloze wijken
- Glasvezel
- Meer bewustwording en kennis bij particuliere eigenaar