



Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oirschot houdende regels omtrent de Nieuwe Woonvisie De inwoners centraal

Samenvatting

Het speelveld van Wonen is doorlopend in verandering door wijzigingen in wet- en regelgeving, de blijvende druk op beschikbare middelen en de noodzaak om een rol te spelen in de huisvestingsbehoefte van onze (kwetsbare) doelgroepen. De aansluiting bij de behoefte van de inwoners van Oirschot is uitgangspunt voor deze visie. De visie heeft als doel dat er voor elke inwoner van Oirschot een passende woning beschikbaar is en sluit aan bij de kernboodschap: *“Oirschot: monumentaal, ondernemend en groen; daar voelt de MENS zich thuis”*¹

Vanuit dit uitgangspunt is onderstaande woonvisie geformuleerd.

Voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente.

Om te komen tot deze visie is naast data-analyse via bijeenkomsten en en-quêtes de huidige woonbehoefte opgehaald bij de inwoners en belanghebbenden. De huidige behoefte is geconfronteerd met de verwachte toekomstige behoefte zodat er een toekomstbestendige visie is ontstaan die op het gebied van wonen de koers voor de komende 5 jaar aangeeft. De wijze waarop uitvoering plaats vindt, kan naar verloop van tijd wijzigen. Deze samenvatting is voorzien van een verbeelding waarop in één oogopslag de grote lijnen van het beleid weergegeven staan.

De gemeente Oirschot heeft diverse ambities als het gaat om Wonen. In de woonvisie zijn deze ambities vormgegeven en toegelicht. De ambities zijn:

“...de MENS voelt zich thuis”

- **Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners**
- **Voorzien in een toekomstbestendige woningvoorraad**

“Oirschot: monumentaal ...en groen...”

- **Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te vergroten**
- **H erbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties**

“Oirschot:....ondernemend”

- **Ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking**
- **Het bieden van experimenteer- en innovatieruimte**

Deze woonvisie vormt het kader voor de prestatieafspraken met woningcorporatie(s) alsmede voor initiatiefnemers van woningbouwontwikkelingen. Haar uitwerking krijgt vorm in bestemmingsplannen en andere beleidsdocumenten.

De gemeente geeft invulling aan de woonvisie door zich als **motiverende, faciliterende** en **verbindende** partij op te stellen. De participerende inwoner en andere belanghebbende partijen hebben hierbij een duidelijke inbreng en verantwoordelijkheid. Zoals in het coalitieakkoord “Mensen voorop in ons Monument in ‘t Groen – 2014-2018” beschreven zal het gemeentebestuur deze rol helder en als hoeder van het algemeen belang uitvoeren.

Realisatie van de ambities is afhankelijk van een viertal pijlers:

- **Bevolking**
- **Zorg**
- **Bewustwording**
- **Woningbouw programma**

Op de volgende pagina's staan de concrete doelstellingen en bijbehorende uitvoeringsprogramma's per pijler weergegeven.

1) Mission Statement voor Oirschot



Bevolking

Doel

- Inspelen op de ontwikkeling van de woonbehoeften op basis van leeftijd, huishoudensomvang, inkomen en vermogen, zodat de woningvoorraad aan blijft sluiten bij de behoeften van de huidige en toekomstige inwoners

Uitvoeringsprogramma

- Monitoren migratiestromen, demografische, inkomens- en vermogensontwikkeling ontwikkeling Oirschotse bevolking
- Confronteren onderzoeksresultaten met woningbouwprogramma en eventueel bijsturen van woningbouwprogramma

Zorg

Doel

- Duurzame woningvoorraad ontwikkeling zodat de woningen aanpasbaar zijn op de ondersteuningsbehoefte van de inwoners
- Ruimte bieden aan alternatieve woonvormen en initiatieven die de (mantel)zorgfunctie kunnen opvangen
- Versterking netwerk tussen zorgverleners en zorgvastgoedeigenaren

Uitvoeringsprogramma

- Monitoren van de ontwikkeling zorgvraag, aanwezige woningvoorraad en bijbehorende woonbehoefte zodat hierop vroegtijdig geanticipeerd kan worden
- Opstarten overleg tussen zorgverleners en zorgvastgoedeigenaren
- Faciliteren van innovatieve initiatieven en verbinden van relevante partijen op het gebied van zorg, als deze bijdragen aan de realisatie van de doelstellingen

Bewustwording

Doel

- Verbetering van de energieprestaties bestaande koopwoningen
- Verbetering energieprestaties huurwoningen naar gemiddeld energielabel B in 2020
- Brabantse Deal Nul-op-de-Meter convenant ten uitvoer brengen
- Participatie, mede-eigenaarschap en zelfredzaamheid inwoners van Oirschot ten aanzien van woningkwaliteit vergroten
- Bewaken ruimtelijke kwaliteit
- Uiterlijk 2020 alle nieuwbouwwoningen nul-op-de-meter

Uitvoeringsprogramma

Energie / milieubelasting

- Verbeteren energieprestaties bestaande woningvoorraad
 - o Kansrijke gebieden voor Nul-op-de-Meter in kaart brengen
 - o Project aanwijzen voor Brabantse deal
 - o Opstarten bewustwordingscampagne verbetering energieprestaties bestaande woningen
- Herijking prestatieafspraken corporatie(s) op het gebied van energieprestatieverbetering en samen mogelijkheden onderzoeken tot aanwenden nationale subsidieregeling
- Faciliteren, motiveren en waar mogelijk verbinden van (innovatieve) initiatieven ter verbetering van de energieprestaties bestaande woningvoorraad

Woningkwaliteit

- Opstarten bewustwordingscampagne voor initiatiefnemers van woningbouwactiviteiten inzake de levensloopbestendigheid en kansen bij (ver)bouw.

Ruimte

- Richtlijnen voor woningsplitsing opstellen
- Opstellen richtlijnen acceptatie nieuwe woningbouw initiatieven
- Oprichten integrale werkgroep nieuwe woningbouw initiatieven

Woningbouwprogramma

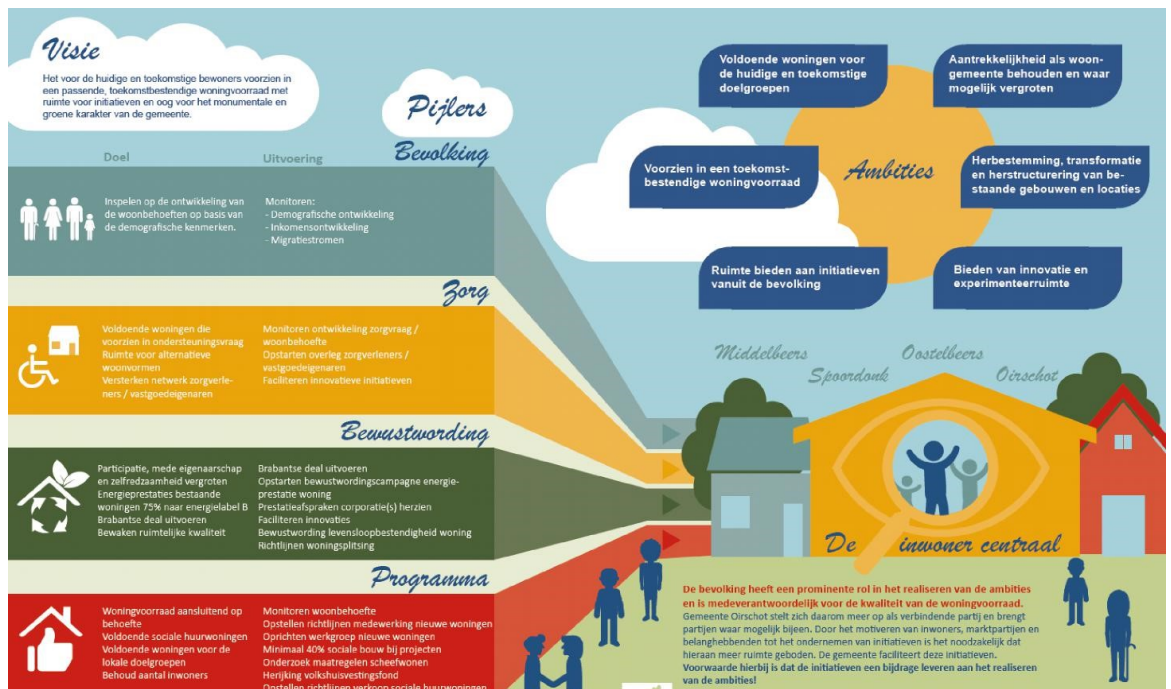
Doel

- Voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot
 - o Voldoende betaalbare en bereikbare sociale huurwoningen en koopwoningen
 - o Woningbouwprogramma realiseren dat aansluit op budget, huishoudensomvang en ondersteuningsvraag van de Oirschotse bevolking (doorstromers, starters, kleine huishoudens, (mantel)zorg)
 - o Voldoende duurzaam bruikbare woningen, zowel programma-tisch als energetisch
- Behoud (en uitbreiding) van het aantal inwoners

Uitvoeringsprogramma

- Monitoren lokale woonbehoefte
- Opstellen richtlijnen acceptatie woningbouwinitiatieven (zie ook bewustwording)
- Oprichten werkgroep woningbouw initiatieven (zie ook bewustwording)
- Bij projectmatige ontwikkeling woningen minimaal 40% sociale bouw realiseren
- Samen met corporatie(s) mogelijkheden onderzoeken om "scheefwoners" in sociale huurwoningen te verleden naar een passende (sociale huur)woning te verhuizen
- Herijking volkshuisvestingsfonds in relatie tot betaalbaarheid en bereikbaarheid van sociale huurwoningen
- Opstellen richtlijnen verkoop sociale huurwoningen

De visie en ambities zijn grafisch weergegeven op de volgende pagina.



De Nieuwe Woonvisie



1. Inleiding

In deze Nieuwe Woonvisie staan de visie en ambities van de gemeente Oirschot op het beleidsveld Volkshuisvesting (en Woningbouw) voor de komende jaren. In dit toekomstperspectief is rekening gehouden met het specifieke DNA van de gemeente Oirschot en haar inwoners, de nieuwe rol van huurdersverenigingen en woningcorporaties alsmede veranderde wet- en regelgeving. Als subtitel voor deze woonvisie is gekozen "De inwoners centraal". De concrete visie luidt als volgt:

Voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente.

Deze woonvisie is tot stand gekomen na data-analyse en consultatie van de inwoners, corporaties, huurdersvereniging, marktpartijen en overige belanghebbenden. Door het analyseren en confronteren van deze gegevens, behoeften en wensen is er een woonvisie ontwikkeld die de koers geeft voor de toekomstbestendige woningvoorraadontwikkeling van de gemeente Oirschot zodat zij als woongemeente aantrekkelijk blijft voor de huidige en toekomstige bewoners. Deze woonvisie volgt de Woonvisie 2009-2013 op. In bijlage 1 is een samenvatting van de destijds gestelde doelen en de bereikte resultaten weergegeven. Hierbij moet opgemerkt worden dat sinds de vorige woonvisie de gemeente zich aangesloten heeft bij het Stedelijk Gebied Eindhoven en het Woningbedrijf Oirschot is overgegaan naar Wooninc.

In 2015 zijn de Woningwet en Huisvestingswet herzien waardoor de huurdersorganisatie een prominere rol heeft bij het vaststellen van de prestatieafspraken, corporaties sociale huurwoningen passend toe moeten wijzen op basis van inkomen en de basis voor prestatieafspraken in een woonvisie vastgelegd moeten worden. In de Woningwet is vastgelegd dat de prestatieafspraken door gemeente samen met de woningcorporatie(s) en huurdersorganisatie(s) opgesteld en vastgesteld moeten worden. De huidige huurdersorganisatie(s) zijn momenteel in transitie zodat zij de belangen van de huurders nog beter kunnen vertegenwoordigen. Waar mogelijk ondersteunt de gemeente de huurdersorganisatie(s) hierbij. De Woningwet 2015 schrijft voor dat corporaties in maar in één woningmarkt-regio actief mag ontwikkelen. Deze regio's zijn tijdens het opstellen van deze woonvisie nog niet vastgesteld. Vanuit de Metropool Regio Eindhoven wordt voorgesteld de gehele Metropool Regio Eindhoven als één woningmarktregio te beschouwen.

Deze gemeentelijke woonvisie sluit aan op de prioriteiten 2016-2019 die door de rijksoverheid op het gebied van de sociale woningsector en de zorg zijn geformuleerd. De landelijke prioriteiten zijn als volgt samen te vatten:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad zoals vastgelegd in het Nationaal energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
- Huisvesten van urgente doelgroepen;
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met het langer zelfstandig wonen.

Leeswijzer

Op de afbeelding, die als losse bijlage bij deze nieuwe Woonvisie is gevoegd, staan de visie, ambities en doelstellingen van de gemeente Oirschot weergegeven.

Het hoofddocument **De Nieuwe Woonvisie "De Inwoners Centraal"** is een strategische document en wordt door de raad vastgesteld. Het geeft de visie en ambities weer voorzien van een algemene toelichting per hoofdpijler waar-op deze Woonvisie is gebaseerd (Bevolking, Zorg, Bewustwording en Woningbouwprogramma). Deze pijlers zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en hebben een duidelijke wisselwerking met elkaar.

Het uitvoeringsprogramma wordt na vaststelling van deze woonvisie verder uitgewerkt. Hierin krijgen de stappen, die we moeten zetten om de visie, ambities en doelen waar te maken, verder gestalte. De diverse richtlijnen, verordeningen en beleidsregels die direct in relatie staan met de woonvisie worden in de uitwerking opgenomen. Een deel van de huidige verordeningen, richtlijnen en bijlagen zijn nieuw of moeten na vaststelling van deze woonvisie herijkt worden. Verordeningen worden door de raad vastgesteld. De overige richtlijnen vallen onder de bevoegdheid van het college aangezien deze een uitwerking zijn van deze Woonvisie.

Schematisch is de opbouw van de nieuwe Woonvisie als volgt:



2. DNA van gemeente Oirschot

Deze *Nieuwe Woonvisie* sluit aan op de specifieke behoeften van de inwoners van Oirschot. Daarom hebben we allereerst de relevante kenmerken van de gemeente geanalyseerd.

Gemeente met veel gezichten

De gemeente Oirschot bestaat uit de kernen Spoordonk, Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot. De inwoners van deze kernen hebben eigen bevolkingskarakteristieken, woonbehoeften en zijn honkvast. Versterking van de specifieke kwaliteiten en het inspringen op lokale huisvestingsbehoeften zorgt ervoor dat er vitale woonkernen blijven bestaan. Hierbij zetten we in op het behouden en faciliteren van de lokale bevolking.

Gemeente met monumentaal karakter

In de gehele gemeente Oirschot zijn monumentale gebouwen en grote (park)tuinen aanwezig. Deze zijn beeldbepalend voor het karakter en de charme. Onderdeel van een monumentaal karakter is ruimte. Het is noodzakelijk zorgvuldig met deze ruimte om te springen en de kwaliteiten te bewaken. Het behouden en zo mogelijk versterken van het monumentale karakter is belangrijk om de aantrekkelijkheid als woongemeente te behouden.

Gemeente in ontwikkeling

Stilstand is achteruitgang. Met deze woorden wordt de kern van de *Nieuwe Woonvisie* geraakt. Om als gemeente aantrekkelijk en vitaal te zijn is het noodzakelijk aan te sluiten op de huidige en toekomstige behoeften van bewoners. Deze ontwikkeling wordt niet gevoed door een ongebreidelde uitbreidingsdrang maar vindt zijn kern in behoud en voorzien in en aansluiten op de aantoonbare behoefte. Op velerlei vlakken zijn er ontwikkelingen waar te nemen. De bevolkingsopbouw verandert: vergrijsd en ontgroent, de huishoudensgrote neemt af waardoor het aantal benodigde woningen groeit, zorg wordt zoveel mogelijk in eigen huis voorzien, er is behoefte aan andere vormen van samenleven en er zijn veel technologische verbeteringen op het gebied van energiezuinigheid en duurzaamheid. De snelheid van al deze ontwikkelingen zorgt ervoor dat er ruimte geboden moet worden om te experimenteren en soms nieuwe ontwikkelingen met onzekere uitkomst te proberen.

Gemeente in een andere rol

Gemeenten hebben jarenlang een actieve rol als ontwikkelaar op zich genomen. Dit is veranderd. De bevolking heeft een prominente rol in het realiseren van de ambities en is medeverantwoordelijk voor de kwaliteit van de woningvoorraad. Gemeente Oirschot stelt zich daarom op als **verbindende** partij en brengt partijen waar mogelijk bijeen. De gemeente **motiveert** inwoners, marktpartijen en belanghebbenden tot het ondernemen van initiatieven door hieraan ruimte te geven. De gemeente **faciliteert** deze initiatieven. Voorwaarde hierbij is dat de initiatieven een bijdrage leveren aan het realiseren van de volkshuisvestelijke visie en ambities. Door het activeren van de inwoners en particuliere initiatiefnemers wordt het mede-eigenaarschap en een duurzame ontwikkeling van de woningvoorraad gestimuleerd. Hiervoor is het noodzakelijk kaders, in de vorm van een woonvisie, op te stellen zodat voor inwoners en initiatiefnemers helder is welke verwachtingen zij mogen hebben.

Een krachtige Oirschotse samenleving

De Oirschotse mensen zijn in de diverse kernen sterk met elkaar verbonden. Met name deze eigenschap zorgt voor een krachtig fundament en biedt een solide basis voor vitale woondorpen. Vanuit de gemeente is veel aandacht besteed aan het versterken van deze maatschappelijke kracht. Mede-eigenaarschap en participatie van inwoners zowel bij beleidsvorming als uitvoering is immers essentieel. De bewustwording en aandacht van de Oirschotse bevolking voor de actieve rol die ze vervult bij de kwalitatieve en kwantitatieve realisatie van het Oirschotse woningaanbod is belangrijk.

Een bemiddelde gemeente



- Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te vergroten
- Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners
- Voorzien in een toekomstbestendige woningvoorraad
- Ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking
- Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties
- Het bieden van experimenteer- en innovatieruimte

Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te vergroten

De gemeente bestaat uit de kernen Spoorдонk, Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot. Alle kernen hebben een eigen karakter en een grote groep inwoners die er al van oudsher woonachtig is. Veelal bestaat de wens om "van wieg tot graf" te blijven wonen in de geboorteplaats. Daarom is het belangrijk om alle kernen te voorzien van een toekomstbestendige woningvoorraad zodat ze aantrekkelijk genoeg blijven als woonkern. De woningvoorraad moet aansluiten op de lokale behoefte en van voldoende omvang blijven zodat inwoners de keuze houden om in de gewenste kern te blijven wonen.

Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners

Gemeente Oirschot moet voorzien in een passend aantal woningen die aansluit bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners en de diverse doelgroepen. Deze doelgroepen zijn onder te verdelen naar demografische hoofdkenmerken. Dit zijn de levensfase waarin de inwoner zich bevindt (starter, doorstromer, senior), daarnaast speelt het inkomen een grote rol maar ook de huishoudensomvang is mede bepalend voor de woonbehoefte. Analyse van de aanwezige woningvoorraad geeft aan dat in alle kernen voor zowel voor starters, doorstromers, senioren als mensen met een ondersteuningsvraagruimte bestaat voor het toevoegen van woningen. Deze behoefte bestaat zowel in het koop- als het huursegment. Uitgangspunt hiervoor is een passende, bereikbare en betaalbare woningvoorraad.

Voorzien in een toekomstbestendige woningvoorraad

Deze ambitie is tweeledig. De toekomstbestendigheid wordt enerzijds bepaald door de milieubelasting en anderzijds door de aansluiting op de toekomstige woonbehoefte. Het is de ambitie van de gemeente om een klimaatbestendige woningvoorraad te realiseren.

De afname van de belasting op het milieu door het verbeteren van de bestaande woningen is hierbij even belangrijk als de verbeterde milieukwaliteiten bij de realisatie van nieuwe woningen. Bij de verbetering van de bestaande woningvoorraad zet de gemeente in op de bewustwording van de woningeigenaren en het motiveren tot uit het uitvoeren van verbeteringen, het verbinden van eigenaren en organisaties die de helpende hand kunnen bieden en waar mogelijk faciliterend optreden.

Het tweede deel van deze ambitie heeft te maken met de bevolkingsontwikkeling en de bijbehorende woonbehoeften. De geprognosticeerde ontwikkeling van de bevolking qua leeftijd en omvang speelt hierbij een belangrijke rol. We zien dat de bevolking langzaam vergrijsd en de huishoudensomvang neemt waardoor er in de toekomst de behoefte aan goedkopere, kleinere en levensloopbestendige woningen zal toenemen. Over het algemeen wil de Oirschotse bevolking een eigen woning bezitten waardoor de koopwoningvoorraad substantieel hoger is dan de huurwoningvoorraad. Om de woningen bereikbaar en betaalbaar te houden is vernieuwing en aanvulling van de woningvoorraad noodzakelijk. Hierbij ligt de focus op kleinere betaalbare woningen, levensloopbestendige woningen en woningen die geschikt zijn voor mensen met een (lichamelijke) beperking.

Ruimte voor initiatieven vanuit de bevolking

De ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente is steeds meer afhankelijk van initiatieven vanuit de bevolking. Het aantal woningbouwlocaties dat in bezit van de gemeente is, is zeer beperkt. Beleidsmatig wordt er niet gestuurd op het verwerven en risicovol ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties. Initiatieven van de eigenaren worden waar mogelijk en indien passend binnen het beleid, gefaciliteerd en verbonden met andere partijen waardoor locaties tot ontwikkeling kunnen komen. Met name projecten waarbij de toekomstige bewoners veel inspraak hebben, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) voorzien duidelijk in de aanwezige behoefte.

Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties

Met name in de herbestemming van monumentaal erfgoed en het vernieuwen van niet functionerende locaties ligt een opgave om de kernen vitaal en leefbaar te houden.

Vanuit die optiek sturen we om zoveel mogelijk nieuwbouw ontwikkelingen in te passen in de volgende systematiek:

- Waar mogelijk bestaande gebouwen herbestemmen,
- daarna onderzoeken welke locaties er in aanmerking komen voor herstructurering,
- ten slotte nieuwbouw op uitbreidingslocaties of verdichting.



Bij het bieden van ruimte voor initiatieven vanuit de bevolking staat duurzaam ruimtegebruik voorop. De tijd dat het grondgebruik door woningbouw ongelimiteerd uitgebreid wordt is voorbij. Dit uitgangspunt wordt mede ingegeven door het rijks overheidsbeleid (c.f. ladder duurzame verstedelijking). Alvorens

nieuwe ontwikkelingen toe te kunnen staan moet onderzocht worden of het project voorziet in een behoefte, aanvullend is op het aanwezige aanbod en niet concurreert met reeds bestaande of bestemmingsplanmatig vastgelegde initiatieven. Dit concurrentie onderzoek beperkt zich niet tot een bepaalde woonplaats maar moet ook regionaal afgestemd worden. Er moet onderzocht worden of bestaande gebouwen getransformeerd kunnen worden alvorens "maagdelijke" grond in te vullen met nieuwbouwinitiatieven, daarna krijgen geschikte locaties zijn voor herstructurering voorrang om te voorzien in de nieuwbouwbehoefte. Ten slotte komen nieuwe locaties in aanmerking.

De komende jaren staat de gemeente veel herbestemmings- en herstructureeringsopgaven van onder andere cultureel, maatschappelijk en religieus erfgoed te wachten. Een aantal van deze locaties liggen midden in de woonkernen waardoor deze uitstekend tot woonbestemming zijn om te vormen. Daarnaast zijn er ook minder aantrekkelijke of in onbruik geraakte locaties midden in woongebieden gelegen die door transformatie de aantrekkelijkheid van een kern sterk kunnen verbeteren. Het merendeel van de genoemde locaties is niet in eigendom van de gemeente. Het is de taak van de gemeente om de eigenaren te faciliteren en te motiveren om tot transformatie over te gaan. In aansluiting op de provinciale en regionale visie, ligt de focus voor de komende jaren op deze opgaven.

Het bieden van experimenteer- en innovatieruimte

Er zijn veel ontwikkelingen gaande op het gebied van wonen. Nieuwe vormen van samenleven in een leefgemeenschap, mantelzorg oplossingen, energie-zuinigheid maar ook goedkope en tijdelijke woningen zijn enkele voorbeelden van deze ontwikkelingen. Om op deze ontwikkelingen in te kunnen spelen moet er ruimte zijn voor innovaties en experimenten. Hieraan kan medewerking verleend worden als ze een bijdrage leveren aan de realisatie van de ambities en doelstellingen. Op deze wijze wordt er zonder precedentwerking ruimte geboden aan nieuwe ontwikkelingen die de aantrekkelijkheid van gemeente Oirschot als woongemeente continueren en vergroten.

4. De toekomst van gemeente Oirschot als woongemeente op vier stabiele pijlers

Om tot een evenwichtige ontwikkeling van de woningvoorraad en woningkwaliteit, die aansluit op de behoefte van de inwoners, te komen zijn er vier pijlers benoemd waar de woonvisie door gedragen wordt. Deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden waardoor er een sterke solide constructie ontstaat.

- Bevolking
- Zorg
- Bewustwording
- Woningbouwprogramma

Allereerst beginnen we met de pijler **Bevolking**. De huidige en toekomstige behoefte van de inwoners is leidend in De Nieuwe Woonvisie. Hieruit volgt de behoefte aan nieuwe woningen en specifieke woningtypen. Het faciliteren van de lokale bevolking en voorzien in de lokale behoeften spelen een primaire rol in de nieuwe Woonvisie. Vervolgens is de pijler Zorg opgericht. Deze pijler beslaat de woonbehoeften die voortkomen uit de ontvlechting van wonen en zorg. Voldoende en kwalitatief passende woningen voor mensen met een zorgvraag staat hierbij voorop. De derde pijler is Bewustwording. Binnen deze pijler wordt aangegeven welke ambities het gemeentebestuur heeft ten aanzien van de toekomstbestendigheid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en de nieuw te bouwen woningen. Hierbij ligt er een grote opgave om de bevolking bewust te maken van de rol die ze vervult bij het verwezenlijken van nieuwe woonopgaven, waarbij zorgvuldig ruimtegebruik voorop staat. Tenslotte is het belangrijk om bewoners bewust te maken van woningoptimalisaties die zij zelf uit kunnen voeren waardoor de woning levensloop bestendig blijft. Al deze drie pijlers hebben direct gevolg op de vierde pijler, het Woningbouwprogramma. Binnen de pijler Woningbouwprogramma wordt bepaald welke kwantitatieve en kwalitatieve woningontwikkelingen gefaciliteerd worden om de gemeente Oirschot een duurzame toekomst als vitale woongemeente te geven. Per pijler worden eerst beknopt het doel en beknopt het uitvoeringsprogramma weergegeven.

4.1 Bevolking

<p><u>Doel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Inspelen op de ontwikkeling van de woonbehoeften op basis van leef- tijd, huishoudensomvang, inkomen en vermogen zodat de woningvoorraad aan blijft sluiten bij de behoeften van de huidige en toekomstige inwoners <p><u>Uitvoeringsprogramma</u></p>

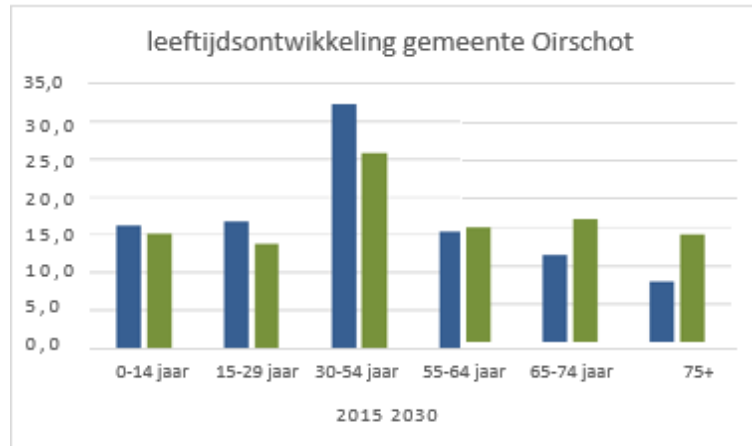


Monitoren migratiestromen, demografische, inkomens- en vermogensontwikkeling ontwikkeling Oirschotse bevolking
Confronteren onderzoeksresultaten met woningbouwprogramma en eventueel bijsturen van woningbouwprogramma

De bevolking bepaalt de woningbehoefte. Natuurlijk is het aantal inwoners van belang voor de kwantitatieve behoefte aan woningen maar leeftijd, huishoudensomvang en inkomen bepalen de kwalitatieve woningbehoefte.

Demografie

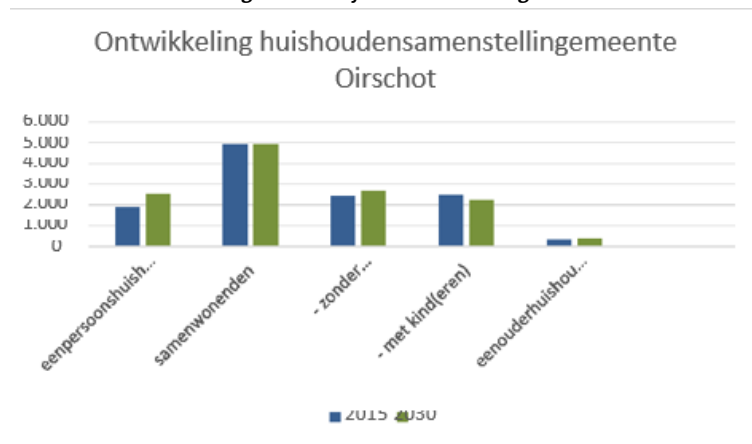
Absolute bevolkingsomvang



Bron: 'De bevolkings en woningbehoefteprognose NoordBrabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014)

De ontwikkeling van het totaal aantal inwoners blijft tot 2030 licht toenemen. De leeftijdsverdeling zal echter wel aanpassen. Naar 2030 toe zal het aandeel 65+ers van 19% naar 30% toenemen. Het aantal jongeren tot 14 jaar blijft redelijk stabiel. Op basis hiervan zou geconstateerd kunnen worden dat het aantal woningen voorziet in de huidige en toekomstige behoefte. Echter de hiernaast aangegeven parameters geven aan dat deze constatering niet correct is.

Huishoudensomvang en leeftijdsontwikkeling



Bron: 'De bevolkings en woningbehoefteprognose NoordBrabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014)

De huishoudensomvang daalt tot circa 2,2 bewoners per woning. Dit houdt in dat hetzelfde aantal inwoners meer woningen nodig heeft. Er zullen in de toekomst meer mensen alleen wonen. Deze huishoudensverdunding, vergrijzing en wijziging in de vervulling van de zorgtaken heeft tot gevolg dat er meer kleinere en levensloop bestendige woningen gevraagd worden. De opgave voor de komende 10 jaar bestaat uit het aanpassen of toevoegen van 130 woningen voor mensen met een lichamelijke beperking (Abf research, 2014).



Uit de analyse van de woonvisiebijeenkomsten en enquête blijkt dat vooral voor de starters en doorstromers een beperkt aanbod bestaat. Als de doorstromers ruimte krijgen om een andere woning te betrekken ontstaat er ook ruimte voor de starters om een wooncarrière te starten. De behoefte bij de Oirschotse starters bestaat voornamelijk uit woningen waar een gezin gestart kan worden en in mindere mate voor kleine woonruimten om zelfstandig te kunnen wonen. De laatste categorie starters verkiest hoofdzakelijk tijdelijk de steden Eindhoven of Tilburg en wil terug keren zodra men zich permanent wil vestigen.

Inkomen

Analyse wijst uit dat circa veertig procent van de Oirschotse bevolking op basis van het inkomen in aanmerking komt voor een sociale huurwoning (MRE, Woonbehoefteonderzoek Oirschot, 2014). Als we kijken naar de leeftijd van de inwoners met een inkomen waardoor ze in aanmerking komen voor een huurwoning dan zien we dat een groot deel boven de pensioenleeftijd is (Onderzoek sociale woningvoorraad en doelgroep in Stedelijk gebied ZuidOostBrabant, 2014). Deze groep senioren wil voornamelijk blijven wonen in de woning tot men vanwege beperkingen of bereikbaarheid van voorzieningen zich gedwongen voelt te verhuizen.

Op basis van het inkomen zou verondersteld kunnen worden dat er een tekort aan sociale huurwoningen bestaat, maar doordat het merendeel in een koopwoning woont blijkt dat deze conclusie genuanceerd moet worden. Confrontatie van het aanbod in (sociale) huurwoningen, inkomens en eigen woningbezit wijst uit dat er theoretisch een tekort bestaat aan middeldure (€ 409,92 tot € 710,68/ maand) en dure huurwoningen (> € 710,68 / maand) en een overschot aan goedkope huurwoningen (< 409,92/maand). De cijfers waarop deze analyse gebaseerd is, houden geen rekening met het "scheefwonen" door de huidige huurders van sociale huurwoningen. Ook de passendheid op basis van de huishoudensomvang is niet meegewogen. Ten slotte wordt er ook geen rekening gehouden met de eigenaren van een koopwoning die bijvoorbeeld door ouderdom naar een sociale huurwoning wensen te verhuizen. Wel mag geconcludeerd worden dat er theoretisch een passend aanbod tot een beperkt overschot aan sociale huurwoningen in Oirschot bestaat. De huidige huurders voldoen echter niet altijd aan de passendheidscriteria zoals door de rijksoverheid bepaald. Hierdoor wordt er in de praktijk een druk op de sociale huurwoningen ervaren. Doorstroming naar een passende woning biedt hierbij een oplossing.

Doel

Inspelen op de ontwikkeling van de woonbehoeften op basis van leeftijd, huishoudensomvang, inkomen en vermogen zodat de woningvoorraad aan blijft sluiten bij de behoeften van de huidige en toekomstige inwoners

Relatie inkomen en huurwoningen

De Rijksoverheid heeft door de nieuwe Woningwet de toewijzing van sociale huurwoningen aan banden gelegd. Het inkomen van de huurder(s) bepaalt de passendheid van de woning. In bijlage 2 is schematisch weergegeven welke maximale huurprijzen bij de diverse inkomens hoort. De inkomensgrens die recht geeft op een sociale huurwoning bedraagt in 2016 € 35.739, per huishouden (prijsspeil 2016). Meer dan de helft (65%) van de Oirschotse huishoudens met een inkomen onder deze grens bezit ondanks het beperkte inkomen een koopwoning (MRE, Woonbehoefteonderzoek Oirschot, 2014).

Een kleine groep inwoners woont in een sociale huurwoning die op basis van het inkomen niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, de zogenaamde "scheefwoners". Ook de passendheid van de sociale huurwoning op basis van de gezinssamenstelling sluit niet altijd aan. Oirschot bezit voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen in de sociale huursector. Een deel van de gezinswoningen die geschikt zijn voor vierpersoonshuishoudens is in gebruik door een of tweepersoonshuishoudens. Het "scheefwonen" op basis van inkomen wordt wettelijk aangepakt door een hogere jaarlijkse huurverhoging toe te staan. Het is echter aan de verhuurder om de huurverhoging door te voeren en blijkt in de praktijk erg moeilijk realiseerbaar. De gemeente neemt in het kader van de prestatieafspraken met de corporatie(s) op dat gezamenlijk wordt onderzocht of er stappen hierin ondernomen kunnen worden.

Voor het verbeteren van de passendheid op basis van de gezinssamenstelling zijn geen instrumenten voorhanden. Deze categorie kan alleen verleid worden om te verhuizen naar een passend alternatief. Samen met de woningcorporatie(s) wordt in het kader van de prestatieafspraken onderzocht of hieraan vorm gegeven kan worden.



Ontwikkeling van onder andere kleine huishoudens, wijziging in behoefte en aanpassing van de toewijzingseisen sociale huurwoningen zorgt er voor dat toevoeging, herstructurering en nieuwbouw noodzakelijk blijft. Om deze ambi

Bij de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen is de gemeente niet alleen afhankelijk van de woningcorporatie(s). Ook marktpartijen zijn de sociale huurwoningmarkt aan het verkennen. Zij zijn niet gebonden aan de toewijzingseisen waardoor juist zij de categorie huurwoningzoekenden kunnen voorzien van een goedkope huurwoning die volgens de toewijzingseisen van de rijksoverheid niet als passend wordt gezien.

Om te voorzien in de hiervoor beschreven behoeften blijft de gemeente de ontwikkeling van sociale woningbouw initiatieven ondersteunen.

Relatie inkomen en koopwoningen

Starters op de woningmarkt en potentiële doorstromers vanuit een huurwoning hebben moeite de financiering voor een koopwoning rond te krijgen. De gemeente Oirschot heeft daarom ter ondersteuning van de starters enkele jaren geleden de starterslening ingesteld. Inmiddels heeft de gemeente al ruim 75 starters aan een koopwoning geholpen. In 2016 zijn er nog leningen beschikbaar en wordt nog nieuw budget aangevraagd.

Om de bereikbaarheid en betaalbaarheid te borgen stelt de gemeente bij projectmatige ontwikkelingen als voorwaarde dat minimaal 40% sociale woningbouw te realiseren. Dit kan zowel in de huur als koopsector. De prijsgrens van een goedkope koopwoning is in 2016 vastgesteld op € 195.000, (MRE, regionale begrippenlijst Wonen, 2016)

Bijzondere doelgroepen (vluchtelingen, vergunninghouders, urgenten, arbeidsmigranten en kenniswerkers)

Vluchtelingen

Door de huidige onrust in de wereld is er een grote toestroom van vluchtelingen gekomen. Deze mensen moeten in heel Nederland opgevangen en gehuisvest worden, dus ook de gemeente Oirschot heeft hierin een opgave. Er is inmiddels één opvanglocatie voor circa 200 vluchtelingen binnen de gemeente beschikbaar. Voor de overige toestroom, die nog onbekend is, wordt momenteel beleid geschreven. Huisvesting van deze doelgroep komt in dat beleidsstuk aan bod.

*Asielzoekers en vergunninghouders*²

Gemeente Oirschot heeft de opgave om asielzoekers met een verblijfsvergunning, de zogenaamde "vergunninghouders" te huisvesten. Halfjaarlijks wordt het aantal "vergunninghouders" dat gehuisvest moet worden door het ministerie bepaald. Deze doelgroep wordt in eerste aanleg gehuisvest in sociale huurwoningen. Hierbij wordt gelet op gezinssamenstelling, mogelijke gezinshereniging en het aanbod van sociale huurwoningen in een gemeente. De huisvesting heeft tot op heden nog niet tot een grote verdringing op de lokale sociale huurwoningenmarkt geleid. Onderzoek naar de verwachte toestroom en alternatieve invulling van deze opgave, al dan niet tijdelijk, moet blijvend plaatsvinden. De koersnotitie asielbeleid wordt momenteel opgesteld. Daarnaast is binnen het samenwerkingsverband Stedelijk Gebied Eindhoven het Actieplan Statushouders 2016/2017 geformuleerd en ondertekend door de samenwerkende partijen. Dit actieplan bevat acties drie categorieën: uitbreiden van (reguliere) huisvestingsmogelijkheden waaronder het realiseren van 800 extra woningen in de regio in de periode 2016 en 2017, maken van een betere match tussen huishoudens en woningen en zorgen voor een goede eerste begeleiding van statushouders. De dynamiek in toestroom van nieuwe Nederlanders vraagt om ruimte voor nieuwe initiatieven en creatieve oplossingen.

Arbeidsmigranten en kenniswerkers

Er zijn twee groepen die op tijdelijke basis in Nederland en gemeente Oirschot kunnen verblijven. Dit zijn de arbeidsmigranten en de kenniswerkers. Beleid omtrent huisvesting van deze tijdelijke inwoners is binnen de gemeente niet aanwezig. Indien er initiatieven voor de realisatie van huisvesting voor deze specifieke doelgroepen zijn, dan zal de gemeente hierin faciliteren mits de behoefte hiernaar aantoonbaar is. Bij deze huisvestingsinitiatieven kunnen ook combinaties met huisvesting van overige doelgroepen zoals bijvoorbeeld starters gemaakt worden.

Urgenten

In regionaal verband (Stedelijk Gebied Eindhoven) is er een urgentieverordening opgesteld. Deze regionale aanpak zorgt ervoor dat urgenten sneller een woning toegewezen kunnen krijgen. Hoewel het de ambitie is om urgent woningzoekenden binnen de vertrouwde omgeving te huisvesten biedt de regionale samenwerking de kans om zo snel mogelijk een woonruimte ter beschikking te krijgen. Deze kan in een andere gemeente van het Stedelijk Gebied Eindhoven staan. In de urgentieverordening staat

2) De term statushouders wordt niet meer gebruikt, hiervoor is de term vergunninghouders in gebruik genomen



beschreven wanneer iemand voldoet aan de urgentieregels en daarmee voorrang krijgt op de sociale huurwoningmarkt.

4.2 Zorg

<p><u>Doel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Duurzame woningvoorraad ontwikkeling zodat de woningen aanpasbaar zijn op de ondersteuningsbehoefte van de inwoners - Ruimte bieden aan alternatieve woonvormen en initiatieven die de (mantel)zorgfunctie kunnen opvangen - Versterking netwerk tussen zorgverleners en vastgoedeigenaren <p><u>Uitvoeringsprogramma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Monitoren van de ontwikkeling zorgvraag en bijbehorende woonbehoefte zodat hierop vroegtijdig geanticipeerd kan worden - Opstarten overleg tussen zorgverleners en zorgvastgoedeigenaren - Faciliteren van innovatieve initiatieven en verbinden van relevante partijen op het gebied van zorg als deze bijdragen aan de realisatie van de doelstellingen
--

Door het rijk wordt ingezet op de zelfredzaamheid van de bevolking en de decentralisatie van de zorgtaak. Zelfredzaamheid heeft zowel te maken met de fysieke als de sociale omgeving en moet daarom integraal worden aangepakt. In deze woonvisie komt het fysieke deel aan de orde, maar dit kan niet los worden gezien van de sociale factor. Een specifieke opgave ligt bij de huisvesting van mensen met een ondersteuningsvraag. Deze ondersteuningsvraag zal toenemen door de vergrijzing, maar er zijn ook andere groepen die ondersteuning nodig hebben. Hierbij valt te denken aan mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking. De prognose, opgesteld door de provincie Noord-Brabant, geeft aan dat de vraag naar woningen voor de groep inwoners met een ondersteuningsvraag de komende jaren toeneemt doordat mensen langer zelfstandig wonen (de extramuralisering).

Het langer zelfstandig blijven wonen zorgt niet alleen voor extra druk op de woningvoorraad door stagnerende doorstroming, maar kan ook zorgen voor extra druk op het Wmo budget.

Ontvlechting zorg en vastgoed

Door de rijksoverheid is een ontwikkeling ingezet om wonen en zorg te scheiden. Hierdoor worden wonen en zorg apart gefinancierd. De inwoner betaalt zelf voor het wonen via huur of koop. De zorg wordt apart gefinancierd via de zorgverzekeringswet, Wmo, Wlz en eventueel via eigen middelen. Inwoners hebben hierdoor meer keuzevrijheid en de diversiteit in wonen wordt vergroot. Het gevolg van deze beleidsmatige wijziging is dat in de gemeente aanwezige zorginstellingen wonen en zorg zullen moeten ontvlechten.

Voor de inwoners betekent het dat er meer mogelijkheden zijn om in de gewenste buurt te wonen en zelf op (creatieve wijze) invulling te geven aan de concrete woonbehoefte. Dit kan bijvoorbeeld ook door de vorming van woongroepen en andere samenlevingsvormen.

Mantelzorg

Om de druk op de beschikbare middelen te verkleinen en in het kader van zelfredzaamheid, zal meer gevraagd worden van mantelzorgers. Het bieden van mantelzorg waarbij de zorgbehoevende gehuisvest wordt nabij of in de eigen woning wordt door de gemeente gefaciliteerd. Hiervoor zijn specifiek voor mantelzorgwoningen richtlijnen opgesteld in het "Bestemmingsplan Mantelzorgwoningen 2005" en "Bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013". In de huursector leidt de aanpassing van de Huisvestingswet 2014 ertoe dat mantelzorgers in aanmerking komen voor voorrang op een sociale huurwoning (urgentie).

Zorg en de bestaande woningvoorraad

In navolging van de landelijke regelgeving omtrent de extramuralisering heeft de gemeente Oirschot een budget beschikbaar voor inwoners die onvoldoende financiële middelen tot hun beschikking hebben, om woningaanpassingen en voorzieningen te realiseren die noodzakelijk zijn om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen.

Zorg en nieuwbouwwoningen

De gemeente zal nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk aan laten sluiten op de richtlijnen van Woonkeur waardoor zij in ruime mate aanpasbaar zijn op de zorg aan huis. De maatregelen die Woonkeur voorschrijft hebben onder andere effect op de minimale afmeting van de verkeersruimten, douche en slaapkamers en daarmee van de woningen. Het dwingend opleggen van Woonkeur geeft een negatieve druk op de betaalbaarheid en wordt door de gemeente daarom niet gedaan. De levensloopbestendigheid van woningen kan binnen reguliere woningen met een kleine aanpassing ingevuld worden waardoor



er geen kostenverhogend effect is. Initiatiefnemers moeten bij nieuwe woningbouwontwikkelingen aantonen hoe zij een bijdrage leveren aan de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad. De komende jaren zal de gemeente zich richten op het verbinden van de diverse zorgverleners en vastgoedeigenaren die werkzaam zijn binnen de gemeente. Initiatieven vanuit de samenleving, die een bijdrage leveren aan de ambities, worden gefaciliteerd en is er ruimte voor experimentele samenlevingsvormen. Op die wijze zal de woningvoorraad beter aansluiten op de behoefte van de inwoners en wordt de (mantel)zorgtaak gefaciliteerd.

4.3 Bewustwording

<p><u>Doel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbetering van de energieprestaties bestaande koopwoningen - Verbetering energieprestaties huurwoningen naar gemiddeld energielabel B in 2020 - Brabantse Deal Nul-op-de-Meter convenant ten uitvoer brengen - In 2020 75% van de woningvoorraad energielabel B - Participatie, mede-eigenaarschap en zelfredzaamheid inwoners van Oirschot ten aanzien van woningkwaliteit vergroten - Bewaken ruimtelijke kwaliteit <p><u>Uitvoeringsprogramma</u></p> <p><u>Energie / milieubelasting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbeteren energieprestaties bestaande woningvoorraad <ul style="list-style-type: none"> o Kansrijke gebieden voor Nul-op-de-Meter in kaart brengen o Project aanwijzen voor Brabantse deal o Opstarten bewustwordingscampagne verbetering energieprestaties bestaande woningen - Herijking prestatieafspraken corporatie(s) op het gebied van energieprestatieverbetering en samen mogelijkheden onderzoeken tot aanwenden nationale subsidieregeling - Faciliteren, motiveren en waar mogelijk verbinden van (innovatieve) initiatieven ter verbetering van de energieprestaties bestaande woningvoorraad <p><u>Woningkwaliteit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Opstarten bewustwordingscampagne voor initiatiefnemers van woningbouwactiviteiten inzake de levensloopbestendigheid en kansen bij (ver)bouw. <p><u>Ruimte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Richtlijnen voor woningsplitsing opstellen - Opstellen richtlijnen acceptatie nieuwe woningbouw initiatieven - Oprichten werkgroep nieuwe woningbouw initiatieven

Met bewustwording wordt invulling gegeven aan de toekomstbestendigheid van de huidige en toekomstige woningen in de gemeente. Binnen deze pijler zijn drie hoofditems te onderscheiden te weten;

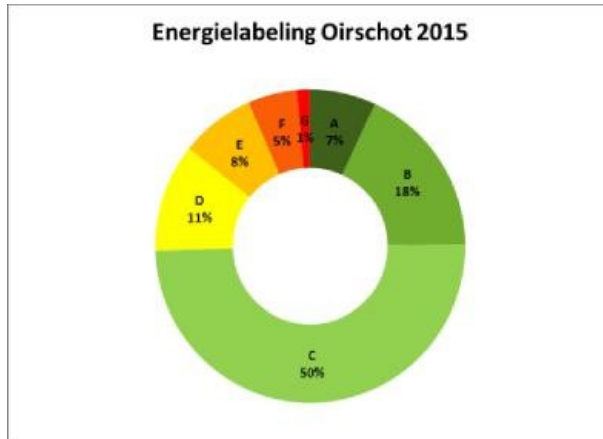
- energiegebruik
- ruimtegebruik
- woninggebruik

Er is met reden gekozen voor de naam bewustwording omdat het welslagen van deze ambities mede afhankelijk is van de wijze waarop inwoners er invulling aan geven.

Energie

Het grootste deel van de woningvoorraad in de gemeente is in eigendom bij individuele particulieren (82%). De klimaatbestendigheid van de woningvoorraad is direct afhankelijk van de wijze waarop de eigenaren de verduurzaming ter hand nemen. Gemeente Oirschot ondersteunt het initiatief van Stroomversnelling Brabant en de Brabantse Deal Nulopdemeter. Hieruit volgt dat de gemeente voor 1 januari 2018 een concreet project of activiteit aanwijst dat er toe bijdraagt dat Brabantbreed de eerste 1000 bestaande woningen aangepast worden tot energie neutrale woningen. Daarnaast zal de gemeente de kansrijke gebieden met Nulopdemeter in kaart brengen.

De gemeente heeft de ambitie om in 2020 minimaal 75% van de woningvoorraad te voorzien van energielabel B. De gemeente zal hierbij motiverend, faciliterend en verbindend optreden tussen de vastgoedeigenaren, initiatiefnemers en overige betrokken partijen. Met de corporaties worden afspraken gemaakt over verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en vastgelegd in de prestatieafspraken. Het rijksoverheidsbeleid zorgt voor een verregaande verbetering van de energieprestaties van nieuwbouwwoningen waarbij in 2020 nul op de meter bereikt wordt.



Doel

- Verbetering van de energieprestaties bestaande koopwoningen
- Verbetering energieprestaties huurwoningen naar gemiddeld energielabel B in 2020
- Brabantse Deal Nul-op-de-Meter convenant ten uitvoer brengen
- In 2020 75% van de woningvoorraad energielabel B

Woninggebruik

Eigenaren zijn mede verantwoordelijk voor het geschikt maken van de woning als lichamelijke ongemakken zich voordoen. Bewustwording dat tijdens woningverbeteringen ook aanpassingen meegenomen kunnen worden die de woning levensloopbestendig maken is een zaak die de gemeente motiveert en faciliteert. De uitwerking van de bewustwordingscampagne wordt de komende jaren opgepakt en uitgevoerd.

Doel

- Participatie, mede-eigenaarschap en zelfredzaamheid inwoners van Oirschot ten aanzien van woningkwaliteit vergroten

Ruimte

Ten slotte is de bewustwording van zorgvuldig ruimtegebruik van belang om te zorgen dat nieuwbouwprojecten doorgang kunnen vinden. Het herstructureren en herbesteden van bestaande gebouwen of bebouwd gebied geeft vaak reden tot maatschappelijke discussie. Het is echter niet mogelijk om ongelimiteerd nieuwe gronden rondom de kernen aan te leggen voor woningbouw. Het herbesteden van waardevolle panden en herstructureren van in onbruik geraakte of minder aantrekkelijke locaties biedt daarbij de kans om de woonkernen de aantrekkelijkheid te laten behouden of zelfs te versterken. Herbesteden en herstructureren zorgt voor een zorgvuldig ruimtegebruik en geeft daarnaast de mogelijkheid om de woonomgeving kwalitatief hoogwaardig te houden. Deze locaties zijn vaak in eigendom van particulieren of bedrijven waardoor de gemeente eigenaren alleen kan motiveren en faciliteren zodat overgegaan wordt tot herbesteding of herstructurering. Waar mogelijk verbindingen legt met andere partijen zodat herstructurering aantrekkelijk(er) wordt. Bij herstructurering en herbesteding, al dan niet door middel van innovatieve en creatieve oplossingen, is het belangrijk dat het cultuurhistorische karakter van Oirschot wordt behouden en waar mogelijk versterkt.

Doel

- Bewaken ruimtelijke kwaliteit

4.4 Woningbouw programma

Doel

- Voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot



- o Voldoende sociale huurwoningen
 - o Woningvoorraad en toevoeging nieuwe woningen aan laten sluiten op budget, huishouden-somvang en ondersteuningsvraag van de Oirschotse bevolking (doorstromers, starters, kleine huishoudens, (mantel)zorg)
 - o Voldoende duurzaam bruikbare woningen, zowel programmatisch als energetisch
- Behoud (en eventueel uitbreiding) van het aantal inwoners

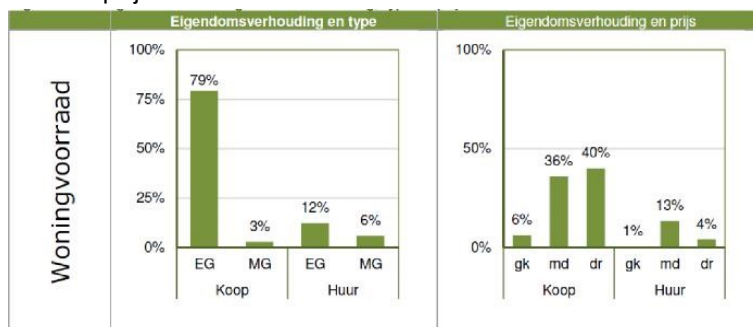
Uitvoeringsprogramma

- Monitoren lokale woonbehoefte
- Bij projectmatige ontwikkeling woningen minimaal 40% sociale bouw realiseren
- Samen met corporatie(s) mogelijkheden onderzoeken om "scheefwoners" sociale huurwoningen te verleiden naar een passende (sociale huur)woning te verhuizen
- Herijking volkshuisvestingsfonds
- Opstellen richtlijnen verkoop sociale huurwoningen
- Opstellen richtlijnen acceptatie nieuwe woningbouwinitiatieven (zie ook bewustwording)
- Oprichten werkgroep nieuwe woningbouw initiatieven (zie ook bewustwording)

De huidige en toekomstige inwoners zijn bepalend voor de behoefte aan woningen en specifieke woningtypen. Daarbij wordt de koppeling gemaakt met de demografische ontwikkeling van de bevolkingsoopbouw zodat de woningvoorraad zich toekomstbestendig ontwikkelt. De toekomstige behoefte en daarbij behorende gewenste ontwikkelingen veranderen ten opzichte van de huidige behoefte. Het is belangrijk om vooruit te kijken zodat de gemeente Oirschot een aantrekkelijke woongemeente blijft. Op regionaal niveau is de afspraak gemaakt dat woningtoevoeging moet voorzien in de lokale behoefte. Op provinciaal niveau wordt het aantal woningen aangegeven dat per gemeente, de komende 10 jaar, toegevoegd kan worden. Dit aantal wordt bepaald aan de hand van de demografische opbouw en de verwachte toekomstige ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en omvang. De huidige prognoses laten een verandering in de vraag en behoefte zien. Dit heeft niet alleen gevolgen voor het aantal woningen maar ook voor de flexibele gebruiksmogelijkheden. Toevoeging van woningen is niet alleen de nieuwbouw van woningen maar ook bijvoorbeeld de splitsing van grote woningen en boerderijen in meerdere zelfstandige woningen of appartementen.

Huidige woningvoorraad

Gemeente Oirschot heeft op 1 januari 2016 een woningvoorraad van 7395 woningen. Hieronder staat in een figuur weergegeven hoe de verdeling van de woningvoorraad is onderverdeeld. Meer dan 80% is een koopwoning. Ongeveer 3% is een appartement of meergezinswoning (MG). Van de totale woningvoorraad is 12% een eengezins huurwoning (EG). De prijsklassen in de rechter kolom geven aan dat bijna 93% van de huurwoningen in de middeldure (md) of dure (dr) prijsklasse vallen. Tot de middeldure prijsklasse behoren ook een deel van de sociale huurwoningen.



Bron: MRE, Woonbehoefteonderzoek Oirschot, 2014³

Huidige en toekomstige woningbehoefte

Zoals onder pijler Bevolking aangegeven ontstaat er een veranderende behoefte aan woningen. Bij ontwikkeling van nieuwbouwprojecten is het niet voldoende om alleen naar de bestaande voorraad te kijken maar vooral te kijken naar de huidige en toekomstige behoefte. Onderzoek naar de woonbehoefte moet periodiek plaats vinden zodat de aansluiting bij de behoefte blijft behouden.

Huidige behoefte

3) Prijsklassenkoop: gk tot € 195.000,-, md € 195.000,- tot € 337.000,-, dr vanaf € 337.000,-huur gk tot € 409,92/mnd, md € 409,92 tot € 710,68/mnd, dr vanaf € 710,68



Het woonbehoefteonderzoek dat onder leiding van het Stedelijk Gebied Eindhoven is uitgevoerd, gebaseerd op een enquête die in 2014 onder de Oirschotse bevolking verspreid en met een respons van 841 ingevulde formulieren, biedt veel informatie over de huidige behoefte onder de inwoners. Daarna is in 2015 nogmaals een enquête door de gemeente onder het burgerpanel gehouden. Wederom een goede respons van meer dan 500 ingevulde formulieren. De enquête uit 2015 bevestigde de resultaten van het onderzoek uit 2014. Er zijn daarnaast diverse bijeenkomsten gehouden om de behoefte van de Oirschotse inwoners op te halen.

Bijna 70% van de mensen die een andere woning zoekt behoort tot de groep doorstromers. Automatisch blijft er dan een groep van ca 30% starters over.

Er is een tweedeling in de categorie starters waar te nemen. Een groot deel van de starters heeft de mogelijkheid, al dan niet met hulp van de ouders, om een woning aan te schaffen die ver boven de sociale koopwoninggrens ligt (€ 195.000, v.o.n. prijspeil 2016 conform regels Metropool Regio Eindhoven). De mogelijkheden die minder bedeelde starters hebben zijn vandaag de dag beperkt. De financieringsmogelijkheden voor een koopwoning zijn streng aan banden gelegd, waardoor een koopwoning soms buiten bereik ligt. De regels omtrent toewijzing van sociale huurwoningen zijn aangescherpt waardoor starters regelmatig een te hoog inkomen hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning maar een te laag inkomen voor een koopwoning. Gemeente Oirschot heeft hiervoor enkele jaren geleden budget voor Startersleningen beschikbaar gesteld. De groep starters is door financieringsregels van een koopwoning meer en meer aangewezen op de vrije sector huurmarkt.

Om in die behoefte te voorzien heeft gemeente Oirschot een tweetal locaties uitgegeven voor de realisatie van vrije sector huurwoningen.

Voor een goed functionerende woningmarkt is doorstroming van groot belang. Een deel van de woningen die doorstromers achterlaten kan qua prijsniveau en omvang voorzien in de behoefte van de starters. De groep doorstromers is divers qua samenstelling. Een deel bestaat uit huishoudens met een veranderde ruimtebehoefte / wens (groter of kleiner willen wonen), een deel is huishoudens of personen die moeten verhuizen vanwege een zorgbehoefte of andere persoonlijke omstandigheden.

Het grootste aandeel woningzoekenden bestaat uit één of tweepersoonshuishoudens en er zijn iets meer mensen die een kleinere woning zoeken dan een grotere woning. Er zijn evenveel woningzoekenden die naar een huurwoning willen verhuizen als naar een koopwoning. Zowel de woningzoekenden naar een huur als koopwoning vindt dat het aanbod in de gemeente te beperkt is. De behoefte in de huurwoningen bestaat hoofdzakelijk uit rijwoningen en appartementen met lift. Ten aanzien van de maandelijkse huursom zoekt bijna de helft een woning die maximaal € 550, / maand kale huur kost. Hierbij is niet bekend of zij volgens de Woningwet 2015 voldoen aan de criteria. Bijna 20% zoekt een huurwoning boven de sociale huursom (> € 700,/maand). Verreweg de meeste woningzoekenden naar een koopwoning zoeken een vrijstaande woning. Van de koopwoning zoekenden zoekt bijna 20% een woning in de prijsklasse tot € 200.000,.

Onderzoek wijst uit dat er zowel behoefte bestaat aan zowel huur als koopwoningen in diverse prijsklassen. De grootste behoefte bestaat uit woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens. Herbestemming en herstructurering van bestaande monumentale gebouwen en locaties bieden hiervoor kansen.

De inwoners van de gemeente Oirschot realiseren graag zelf hun eigen woonwensen. Het voorzien in bouwkavels of ruimte voor CPOprojecten is daarom belangrijk. De beperkte eigendommen van de gemeente Oirschot op het gebied van woningbouwgronden zorgt ervoor dat deze behoefte op andere wijze ingevuld moet worden. De gronden die door sanering van agrarische veebedrijven vrijkomen zullen middels de Ruimte voor Ruimte regeling van Provincie NoordBrabant ingezet worden voor de toevoeging van bouwkavels in het hogere segment. Particuliere initiatieven en CPO ontwikkelingen in de kernen die een bijdrage leveren aan de realisatie van de ambities worden door de gemeente gefaciliteerd.

Toekomstige behoefte

In het woonbehoefte onderzoek dat uitgevoerd is in opdracht van de Metropool Regio Eindhoven (2014) is het huidige woningaanbod geconfronteerd met de demografische ontwikkeling en de huidige behoefte van de Oirschotse bevolking. Uit dit onderzoek blijkt dat er de komende tien jaar ruimte is voor de toevoeging van circa 790 woningen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de behoeften van de diverse doelgroepen zoals de starters, doorstromers, senioren en mensen met een ondersteuningsvraag alsmede de verschillende eigendomsverhoudingen. De toevoeging moet zowel in de koopals de huursector plaats vinden.

Het aantal alleenstaanden neemt toe en de huishoudensverdunning zal verder toenemen. De behoefte aan kleinere betaalbare woningen wordt daardoor groter. Om deze woningen bereikbaar en betaalbaar te houden is toevoeging van woningen in dit segment noodzakelijk.



Doel

- Voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot
 - o Woningvoorraad en toevoeging nieuwe woningen aan laten sluiten op budget, huishoudensomvang en ondersteuningsvraag van de Oirschotse bevolking (doorstromers, starters, kleine huishoudens, (mantel)zorg)

Wonen en zorg

De invulling van de ondersteuningsvraag in de eigen woning neemt de komende jaren toe. De toename in deze ondersteuningsvraag heeft tot gevolg dat er tot 2025 circa 130 woningen aangepast of toegevoegd moeten worden die geschikt zijn (te maken) voor mensen met een lichamelijke beperking. Het merendeel van de huidige woningvoorraad is geschikt om aan te passen op de ondersteuningsvraag. Het huidige budget dat jaarlijks beschikbaar is om inwoners financieel te ondersteunen bij woningaanpassingen is voldoende om in de huidige vraag te voorzien. Mogelijk dat in de toekomst een groter budget nodig is om in de financiële ondersteuningsvraag te voorzien.

Het aantal beschikbare verzorg en verpleegplaatsen voorziet in de huidige en toekomstige behoefte. Dit komt mede doordat de wet en regelgeving omtrent de invulling van de zorgplicht zijn aangepast. Ondanks dat er geen behoefte bestaat om verzorg en verpleegplaatsen toe te voegen is voortdurende kwalitatieve vernieuwing noodzakelijk.

Doel

- Voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot
 - o Voldoende duurzaam bruikbare woningen, zowel programmatisch als energetisch

Sociale huurwoningvoorraad

De sociale huurwoningvoorraad moet voldoende op peil blijven en daarbij van passende kwaliteit en afmeting zijn. De passendheid is door de rijksoverheid bij toewijzing van sociale huurwoningen afhankelijk gesteld van het verzamelinkomen van de huurder(s). Analyse van het aanbod sociale huurwoningen versus het gebruik toont aan dat er in absolute zin een klein overschot van goedkope sociale huurwoningen in de gemeente aanwezig is (sociale woningvoorraad en doelgroep in het stedelijk gebied ZuidoostBrabant, okt 2014). Met name in de middeldure en dure huur categorie bestaat een beperkt tekort. In paragraaf 4.1 is deze problematiek al uitgebreid toegelicht. Het bedrag dat de inwoners aan huur wensen te betalen voor een huurwoning is soms lager dan de inkomens afhankelijke huurprijs die wettelijk is vastgesteld. Deze onevenwichtigheid is niet door de gemeente of corporatie(s) op te lossen. Indien het inkomen ontoereikend is om de huursom te betalen dan is hiervoor de landelijke huursubsidie beschikbaar. Mede door de inkomensafhankelijke toewijzingscriteria worden de corporatie(s) gedwongen zich te richten op de oorspronkelijke taak: 'huisvesting verzorgen voor mensen die anders geen woonruimte kunnen betalen'. In bijlage 2 staat het overzicht weer

gegeven welke inkomensvoorwaarden er worden gesteld bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Er moet voorkomen worden dat er een overaanbod in een bepaalde categorie sociale huurwoningen ontstaat. De locatie van de sociale huurwoningen bepaalt vaak of een woning door een potentiële huurder als geschikt wordt ervaren. Herbestemming of herstructurering van in onbruik geraakte gebouwen op geschikte locaties bieden hiervoor kansen. Gezien de verwachte ontwikkelingen in de woningbehoefte zal er de komende jaren blijvend ingezet worden om bij nieuwe projectmatige woningbouwontwikkelingen minimaal een aandeel van 40% sociale woningbouw te realiseren. Dit aandeel kan zowel in de koop als huursector gerealiseerd worden. Hierdoor wordt de transformatie van de bestaande sociale voorraad opgevangen en blijft er ruimte om ook "nieuwe Nederlanders" op te vangen en te huisvesten.

Voor het stimuleren van de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen heeft de gemeente Oirschot een Volkshuisvestingsfonds ingesteld ter compensatie van de onrendabele top (het deel dat niet terugverdiend wordt door de verhuur van de woning). Het fonds is ingezet om de realisatie van sociale huurwoningen te versnellen en huurprijzen te verlagen. Het fonds is momenteel alleen beschikbaar voor nieuwbouw door corporaties. Herijking van de Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds Oirschot is noodzakelijk vanwege de wijziging gewijzigde wet en regelgeving (Wet Markt en Overheid). Onderdeel van de herijking behelst onder meer het onderzoek naar de mogelijkheid om het fonds revolverend in plaats van subsidiair in te zetten. Daarnaast wordt onderzocht of inzet voor herbestemming en herstructurering naar sociale huurwoningen mogelijk is.



De analyse van de inkomens van de Oirschotse bevolking versus de huurprijzen van de sociale huurwoningen geeft aan dat er theoretisch voldoende huurwoningen voor deze doelgroep aanwezig zijn. Een corporatie mag immers geen woning met een huurprijs < € 586,68 toewijzen aan eenpersoonshuishoudens met een verzamelinkomen boven € 22.100, per jaar of meerpersoonshuishoudens met een verzamelinkomen boven € 30.000, per jaar (prijspeil 2016, zie bijlage 2). Het is van belang dat de sociale huurwoningen worden bewoond door de doelgroepen die volgens de wet en regelgeving recht op deze woningen heeft. Er vinden jaarlijks ongeveer 100 mutaties in de sociale huurwoningen plaats. De mogelijkheden om doorstroming vanuit de sociale huurwoningen naar een passende (sociale huur)woning te bevorderen worden samen met de corporatie(s) in het kader van de prestatieafspraken onderzocht. De wettelijke instrumenten zijn echter beperkt waardoor er gezocht moet worden naar manieren om de huurders te verleiden om naar een passendere woning te verhuizen.

Vanuit de diverse enquêtes, woonbehoefteonderzoeken en bijeenkomsten met de inwoners van Oirschot is naar voren gekomen dat er nog steeds meer behoefte aan sociale huurwoningen bestaat dan er aangeboden worden. Daarom moeten we zorgvuldig met de bestaande voorraad omgaan en de verkoop van deze woningen aan particulieren aan banden leggen. Er moeten richtlijnen opgesteld worden waaronder verkoop plaats kan vinden. Deze zullen onderdeel uit gaan maken van de prestatieafspraken met de corporatie(s).

Doel

- Voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot
 - o Voldoende sociale huurwoningen

Sociale koopwoningvoorraad

De prijsgrens voor sociale koopwoningen is in 2016 vastgesteld op € 195.000,.-. Ongeveer 10% van de koopwoningvoorraad bestaat uit sociale koopwoningen (analyse WOZwaarden 1 jan 2016 gemeente Oirschot). Dit aantal geeft geen indicatie voor de behoefte en of deze woningen beschikbaar komen voor nieuwe woningzoekenden. Het woonbehoefteonderzoek dat in samenwerking met de Metropool Regio Eindhoven uitgevoerd is, geeft aan dat er momenteel een tekort van circa 100 sociale koopwoningen in de gemeente Oirschot is. Alleen door toevoeging kan dit tekort weggewerkt worden. Zoals eerder aangegeven wordt bij projectmatige ontwikkelingen verplicht een aandeel van minimaal 40% sociale woningbouw gerealiseerd zodat dit tekort weggewerkt wordt.

Toekomstige woningvoorraad

De investeringskracht van corporaties is gebonden aan boekhoudkundige regels die het rijk heeft opgelegd ter voorkoming van excessen. Als er afwijkingen geconstateerd worden dan krijgen zij geen financiering om nieuwe woningen te realiseren. Daarnaast zijn corporaties wettelijk verplicht de sociale huurwoningen toe te wijzen op basis van inkomen. Hierdoor wordt het "scheefwonen" tegen gegaan. Zowel voor het realiseren van goedkope huurwoningen (< € 450, huur per maand) als goedkope koopwoningen (< € 150.000, v.o.n.) is de gemeente, naast de woningcorporaties, aangewezen op particuliere initiatiefnemers en investeerders. In de goedkope huursector zijn particuliere beleggers niet gebonden aan de toewijzings-eisen. De gemeente zal de ontwikkeling van sociale woningbouw initiatieven, indien passend binnen de overige kaders van deze woonvisie, faciliteren.

Aangezien het gemeentelijk bezit van nieuwbouwlocaties beperkt is en het geen ambitie is om actieve grondpolitiek te voeren en de grondvoorraad uit te breiden is de gemeente Oirschot mede afhankelijk van de initiatieven van inwoners en marktpartijen voor de realisatie van de ambities op het gebied van wonen. Daarom worden de komende periode richtlijnen opgesteld voor de acceptatie van nieuwe woningbouwinitiatieven. De initiatieven worden beoordeeld door een nog op te richten werkgroep die periodiek bijeen komt en waarin ambtenaren vanuit diverse beleidsvelden zoals zorg, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, woningbouw, verkeer en milieu deel zullen nemen. Zij bewaken de bijdrage die een initiatief levert aan de ambities en beoordelen aan de hand van de nog op te stellen richtlijnen of de gemeente medewerking kan verlenen.

Samengevat zijn de volgende conclusies ten aanzien van uitbreiding van de woningvoorraad te formuleren

- Uitbreiding van de woningvoorraad in de komende 10 jaar met 790 woningen
 - o Minimaal 40% van de projectmatige ontwikkelingen uitvoeren als sociale woningbouw
 - o 130 woningen toevoegen of aanpassen naar levensloopbestendige woningen
 - o Betaalbare en kleine woningen toevoegen
 - o Voldoende (nieuwe) woningen die voorzien in de huisvesting van bijzondere doelgroepen

**Doel**

- Voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot
- Behoud (en eventueel uitbreiding) van het aantal inwoners

5. Uitwerking

In hoofdstuk 4 is per pijler een concreet uitvoeringsprogramma beschreven. Om tot realisatie van het uitvoeringsprogramma is samenwerking met de inwoners van Oirschot cruciaal. De inwoners staan centraal bij deze Nieuwe Woonvisie. De woningvoorraad moet op de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners aan (blijven) sluiten zodat Oirschot een aantrekkelijke woongemeente blijft. Vanuit de rol die de gemeente inneemt moeten de inwoners bewust zijn van de actieve rol die van hen verwacht wordt en deze positie ook innemen. Hierbij moet er niet alleen gekeken worden naar de korte termijn maar ook naar de toekomst. Alleen door in te spelen op de toekomstige ontwikkelingen kan Oirschot haar aantrekkelijkheid behouden.

Voor de realisatie van de sociale huurwoningopgave is een goede samenwerking tussen de gemeente, de woningcorporatie(s) en huurdersvereniging(en) noodzakelijk. Deze "driepartijensamenwerking" krijgt veel aandacht en wordt ondersteund door veranderde wet en regelgeving. In verdere versteviging van deze samenwerking wordt door alle partijen veel geïnvesteerd. Ook bij dit proces zijn de inwoners (huurders) nauw betrokken.

Met name de bereikbaarheid en betaalbaarheid spelen een grote rol. De bereikbaarheid kan vergroot worden door enerzijds woningen toe te voegen en anderzijds door de doorstroming te bevorderen. Diverse acties om dit te realiseren zijn in de betreffende uitvoeringsprogramma's beschreven. Hieronder is een overzicht gegeven naar de financiële middelen die aanwezig zijn of aanvullend noodzakelijk zijn om de uitvoering van deze Woonvisie te realiseren.

De gemeente heeft een aantal budgetten beschikbaar voor stimuleringsmaatregelen:

- Het Volkshuisvestingsfonds wordt ingezet voor de dekking van de "onrendabele top" van nieuwbouw sociale huurwoningen. Het doel van deze subsidieregeling is het versneld toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen en het verlagen van de huurprijzen. Onderzoek naar de herijking van de fondsrichtlijnen ter vergroting van de inzetbaarheid (herstructurering / herbestemming) loopt. Het basisprincipe dat het fonds alleen ingezet mag worden voor de realisatie van sociale huurwoningen blijft hierbij ongewijzigd. De raad neemt in 2016 hierover een besluit.
- De Starterslening wordt ingezet om starters op de woningmarkt een steuntje in de rug te geven. Op deze wijze wordt de financierbaarheid van een koopwoning voor deze doelgroep vergroot. Voor 2016 zijn nog enkele startersleningen beschikbaar. Na 2016 veranderen de fiscale regels voor de lening waardoor de aantrekkelijkheid afneemt en deze mogelijk na 2016 niet meer beschikbaar zal zijn. De raad neemt in 2016 hierover een besluit.
- Door de gemeenteraad is op 27 oktober 2015 besloten een éénmalig budget van € 100.000, beschikbaar te stellen ten behoeve van duurzaamheidsinitiatieven die innovatief zijn, vanuit de inwoners geïnitieerd worden, de bewustwording vergroten en rechtstreeks ten gunste van de inwoners komen. Door de gemeenteraad is op 27 oktober 2015 besloten dat er een budget van € 150.000, beschikbaar wordt gesteld voor de verduurzaming van de sociale woningvoorraad.

In bijlage 3 is de planning opgenomen voor de realisatie van het uitvoeringsprogramma. Een groot deel van de acties die in het uitvoeringsprogramma staan opgenomen, worden in regionaal verband opgepakt of behoren tot de taken van de beleidsmedewerker Volkshuisvesting. Eventueel additioneel geprognostiseerde kosten voor de diverse acties uit het uitvoeringsprogramma staan naast de planning genoemd in bijlage 3.

De ambities die in de Nieuwe Woonvisie zijn weergegeven worden verder uitgewerkt in een separaat document De Nieuwe Woonvisie toegelicht. Aangezien de ontwikkelingen op het gebied van wonen sterk aan verandering onderhevig zijn, is ervoor gekozen een uitvoeringsdocument op te stellen met een meer dynamisch karakter. De aanzet tot wijziging van deze toelichting is de verantwoording van het college. Hierin worden de uitvoeringsprogramma's behorende bij de vier pijlers van de Nieuwe Woonvisie verder uitgewerkt, toegelicht en voorzien van concrete acties.



Bijlage 1: terugblik ambities Woonvisie Oirschot 2009/2013

Woningvraag/ aanbod			
	Onderwerp	Intentie Woonvisie	Stand van zaken
1a	Nieuwbouwwoningen	135 woningen per jaar	Bij het opstellen van dit aantal was er nog geen enkele indicatie voor een economische en/of woningmarktcrisis. Dit aantal is niet gehaald.
1b	Verdeling over kernen	Verdeling 5-3-1-1	Deze verdeling over de kernen was destijds een afspraak in het coalitieakkoord. Deze afspraak is niet opgenomen in het huidige coalitieakkoord. Centraal staat de behoefte vanuit de inwoners en de opname van nieuwbouwwoningen per kern.
2	Bouwlocaties	Bijlage bij Woonvisie 2009	De aangegeven woningbouwlocaties zijn gedeeltelijk tot ontwikkeling gebracht danwel nog in ontwikkeling. De Hille Middelbeers, H2O Oostelbeers, Moorland-Oost Oirschot, Lubberstraat Spoordonk, Ruimte voor Ruimte De Kruij/Slingerbos zijn nog in ontwikkeling – uitvoering. Op voorgenoemde woningen zijn afgelopen jaren diverse woningen ontwikkeld, al dan niet in CPO verband. Tamboer is afgerond.
3	Bestemmingsplannen	Bijlage bij Woonvisie 2009	De betreffende bestemmingsplannen zijn inmiddels herzien vastgesteld door de raad.
4	Aanvullende eisen	Woonkeur	De afgelopen jaren hebben we op diverse bouwlocaties de mogelijkheid geboden voor woningen voor mediores of senioren. In De Reep worden bijvoorbeeld 2 levensloopbestendige woningen gebouwd, op de locatie Tamboer zijn 4 bungalows gebouwd. In de Hille is er in het CPO-project ook ruimte voor en tevens bouwt Wooninc er 5 levensloopbestendige huurwoningen.
5	Bestaande huurwoningvoorraad	Actualiseren voorraadbeheer	Was al gereed in 2009
6a	Regierol gemeente	Overzicht beschikbare locaties	Was al gereed in 2009
6b	Verdeling huur en koop per plan	Obv woonvisie verdeling sociale huur en koop vaststellen	In Tamboer - Oirschot, De Hille - Middelbeers en Moorland-Oost - Oirschot is of wordt 40% sociale woningbouw gerealiseerd.
7	Grondnota aanpassen en actief uitvoeren	Aan eisen en mogelijkheden nieuwe Wro	Uitgevoerd in 2010

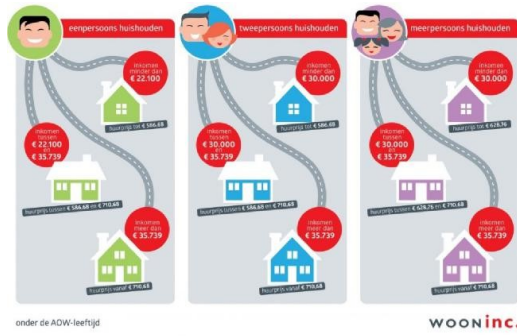
Huisvesten doelgroepen van beleid			
	Onderwerp	Intentie Woonvisie	Stand van zaken
8	Onderzoek huisvesting starters in huursector	In kaart brengen wensen en eisen en alternatieven/ eigen wbo-onderzoek	In 2011 is door SOAB i.s.m. Laurentius uitgevoerd. 2014 heeft er in SGE verband gemeentelijk onderzoek plaats gevonden. Het rapport is in mei 2015 met een raadsinformatiebrief toegezonden.
9	Onderzoek naar bereikbaarheid koop voor starters	Mogelijkheden in kaart brengen	In 2008 was het eerste CPO-project gestart. Daarna hebben we ook CPO-projecten gestart in Spoordonk en de Reep. In het voorjaar van 2016 starten we met CPO in De Hille en daarnaast komt er in 2016 ook een CPO-project in Haagakkers 2. De gemeente heeft de starterslening ingesteld. In Moorland-Oost, De Hille en H2O zijn goedkope koopwoningen gerealiseerd.
10	Afspraken tussen gemeenten en bouwpartijen over starterswoningen	Afspraken vastleggen	Per project worden afspraken met ontwikkelaars gemaakt over het aandeel sociale woningbouw. Dit kan zowel in de koop- als huursector.
11	Zorg en woonvoorzieningen voor ouderen	Uitbreiding bij St Joris en Amalia	In 2009 leek er sprake van een fors tekort. Door de wijziging in het Rijksbeleid over wonen en zorg, is hiervan geen sprake meer. Wel onderstreept deze wijziging het groter wordende belang van aanpasbare en levensloopbestendige woningen.
12	Eisen aan zorgwoningen	Voldoen aan zorgbehoefte ouderen	De invulling van de zorgbehoefte is door de wijziging van het Rijks overheidsbeleid aangepast. In MRE verband is in 2015 onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige behoefte.
13	Kleinschalige zorgcomplexen	Meewerken aan ontwikkelen	Op de locatie van het voormalige postkantoor is een complex gebouwd voor Lunetzorg.
14	Grondgebonden seniorenwoningen	Meewerken aan ontwikkelen	De afgelopen jaren hebben we op diverse bouwlocaties de mogelijkheid geboden voor woningen voor mediores of senioren. In De Reep worden bijvoorbeeld 2 levensloopbestendige woningen gebouwd, op de locatie Tamboer zijn 4 bungalows gebouwd. In de Hille is er in het CPO-project ook ruimte voor en tevens bouwt Wooninc 5 levensloopbestendige huurwoningen.
15	Convenant wonen en zorg	Herijking en actualisering convenant uit 2002	Dit is door de grote beleidswijzigingen van het Rijk niet uitgevoerd
16	Peilen woonbehoefte 55-plussers	Onderzoeken woonbehoefte 55-plussers zonder zorgvraag	In 2011 is door SOAB i.s.m. Laurentius uitgevoerd. 2014 heeft er in SGE verband gemeentelijk onderzoek plaats gevonden. Het rapport is in mei 2015 met een raadsinformatiebrief toegezonden.



17	Stimuleren bouw middeldure woningen	Verschuiving van duur naar middelduur realiseren	Volgens de Woonvisie zou dit opgenomen moeten worden in de structuurvisie. Er is geen structuurvisie opgesteld. Er wordt momenteel gewerkt aan een omgevingsvisie. Confrontatie van de inkomens versus de toewijzingsseisen corporaties en woonbehoefte onderzoek wijst uit dat deze verschuiving niet noodzakelijk is. Het voorzien in passende woningen voor doorstromers is van belang.
18	instandhouding kernvoorraad betaalbare huurwoningen	Instandhouding huidige bestand	In de prestatieafspraken met Wooninc. is vastgelegd dat Wooninc een verzoek tot verkoop van huurwoningen onder de huurtolsgrenzen moet voorleggen aan de gemeente. Richtlijnen voor verkoop van sociale huurwoningen worden opgesteld.
19	Urgent-woningzoekendenregeling	Toepassen huidige regeling	In december 2015 heeft de raad ingestemd met de nieuwe Urgentieverordening 2016. Deze is samen met de gemeenten in het Stedelijk gebied opgesteld, waardoor de urgentieregeling in alle 9 gemeenten gelijk is.
20	Particuliere bouw	Aanbieden 10 kavels per jaar	Het aanbod van bouw kavels heeft afgelopen periode plaats gevonden. De opname was onder invloed van de economische crisis beperkt.
21	Cascowoningen	Verruimen aanbod door afspraken met partijen	Door de economische situatie hebben veel ontwikkelaars uit zichzelf de woningen (in verschillende mate) casco aangeboden.
22	Huisvesting mensen met een beperking	Meewerken aan initiatieven	Op de locatie van het voormalige postkantoor is een complex gebouwd voor Lunetzorg. Overige initiatieven zijn niet voldoende tot wasdom gekomen om tot uitvoering te brengen.
23	Woonwagewoners	Prestatieafspraken met WBO	Wooninc. Heeft deze prestatie afspraak overgenomen. Diverse locaties zijn onderzocht. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt onderzocht of de prestatieafspraken vervuld kan worden.
24	Tijdelijke arbeidsmigranten	Meewerken aan oplossingen in Kempenverband, o. a. peiling bij bedrijven	De peiling is uitgevoerd. Door de crisis zijn er tijdelijk veel minder arbeidsmigranten geweest. In Eersel is een logiesgebouw voor arbeidsmigranten geopend. Ook Best heeft een logiesgebouw gerealiseerd
25/26	Statushouders	Prestatieafspraken met WBO en andere verhuurders over huisvesting	De prestatieafspraken zijn gemaakt, ook met Wooninc. Tot nu toe heeft Oirschot de taakstelling steeds behaald.

Woon- en leefklimaat			
	Onderwerp	Intentie Woonvisie	Stand van zaken
27	Inbreiding versus uitbreiding	Inbreiding gaat voor uitbreiding	Dit is nog steeds bestaand beleid. De Ladder Duurzame Verstedelijking zorgt ervoor dat we eerst locaties moeten benutten die in aanmerking komen voor herbestemming en herstructurering of al zijn bestemd voor woningbouw.
28	Veiligheid	In kaart brengen onveilige plekken via buurtschouw	Dit gebeurt doorlopend. Met de diverse buurt en wijkorganisaties zijn afspraken vastgelegd.
29	Nieuwbouwaspecten	Rekening houden met sociale veiligheid bij nieuwe woonwijken	Hiemee werd en wordt nog steeds rekening gehouden bij het maken van de plannen het voorbereiden van de uitvoering.
30	Woningvraag in Spoordonk	Onderzoek, in kaart brengen	In 2012 zijn we gestart met een CPO-project in de Lubberstraat, we hadden signalen dat hier in Spoordonk vraag naar was. In 2015 is het tweede CPO-project daar gestart.
31	IDOP Westelbeers en Middelbeers	Ontwikkelen	IDOP is opgesteld. Uitvoering hiervan is conform bepaalde planning nog gaande.
32	Kempische Klimaatvisie	Basis voor beleid	Deze is in september 2009 vastgesteld.
33	EPC bij nieuwbouw	Tot 2011: 0,6 en van 2011 tot 2015: 0,4	EPC is in 2015 verlaagd tot 0,4.
34	Nieuwbouwwijken (minimaal 50 woningen)	Onderzoek EPL 8	We hebben geen nieuwe woonwijk met meer dan 50 woningen gerealiseerd. De uitvoeringsmaatregelen naar aanleiding van de EPL rekenmethode zijn daarnaast in de praktijk moeilijk controleerbaar gebleken.
35	Energiebesparing in bestaande woningvoorraad	Afspraken met WBO bij groot onderhoud	Afspraken met Wooninc over groot onderhoud liggen vast in de prestatieafspraken.
36	Woningkwaliteit	Onderzoek GPR Gebouw ivm beoordeling woningkwaliteit	Door landelijke regelgeving die voldoende aanknopingspunten geven is beoordeling op GPR Gebouw niet meer relevant.
37	Energienulwoningen	Project opstarten	Door de crisis heeft de ontwikkeling hiervan stil gelegen. Inmiddels is het eerste project in Spoordonk in ontwikkeling genomen.

Bijlage 2 overzicht maandhuur sociale huurwoningen en inkomen in het kader van passend toewijzen (bron: Wooninc. 2016)





Bijlage 3 Uitvoeringsprogramma – planning & financiën

Bevolking						
Doel						
Inzicht behouden in ontwikkeling woonbehoefte obv leeftijd, huishoudensomvang en inkomensomvang zodat woningvoorraad aan blijft sluiten						
Uitvoeringsprogramma						
Monitoren demografische ontwikkeling Oirschotse bevolking	2-jaarlijks	2016	2017	2018	2019	2020
Monitoren inkomensontwikkeling Oirschotse bevolking	2-jaarlijks	x		x		x
Monitoren migratiestromen Oirschot	2-jaarlijks	x		x		x
Kostendekking						
Onderzoekskosten vallen onder de standaard begrotingsbudget Volkshuisvesting						

Zorg						
Doel						
Woningvoorraad aan laten sluiten / aanpasbaar maken op de lokale ondersteuningsvraag						
Ruimte bieden aan alternatieve woonvormen die de (mantel)zorgfunctie op kunnen vangen						
Versterking netwerk tussen zorgverleners en vastgoedeigenaren						
Uitvoeringsprogramma						
Monitoren van de ontwikkeling zorgvraag en bijbehorende woonbehoefte	2-jaarlijks	2016	2017	2018	2019	2020
Opstarten overleg tussen zorgverleners en zorgvastgoedeigenaren	2x per jaar	x		x		x
Faciliteren van innovatieve initiatieven en verbinden van relevante partijen op het gebied van zorg (indien passend in woonvisie)	continu	2x	2x	2x	2x	2x
Kostendekking						
Onderzoekskosten vallen onder de standaard begrotingsbudget Volkshuisvesting						
Overleg, motiveren, faciliteren en verbinden vallen binnen begrotingsbudget Volkshuisvesting en overige beleidsvelden						

Bewustwording						
Doel						
Verbetering van de energieprestaties bestaande koopwoningen						
Verbetering energieprestaties huurwoningen naar gemiddeld energielabel B in 2020						
Brabantse Deal Nul-op-de-meter convenant ten uitvoer brengen						
In 2020 75% van de woningvoorraad energielabel B						
Participatie, mede-eigenaarschap en zelfredzaamheid inwoners van Oirschot ten aanzien van woningkwaliteit vergroten						
Bewaken ruimtelijke kwaliteit						
Uitvoeringsprogramma						
<i>Energie</i>						
Verbeteren energieprestaties bestaande woningvoorraad	continu	2016	2017	2018	2019	2020
- kansrijke gebieden voor Nul-op-de-meter in kaart brengen	éénmalig	X				
- project aanwijzen voor Brabantse Deal	éénmalig		x			
- opstarten bewustwordingscampagne verbetering energieprestaties bestaande woningen	continu		x	x	x	x
Herijken prestatieafspraken corporatie(s) op het gebied van energieprestatieverbetering woningvoorraad	jaarlijks	x	x	x	x	x
Onderzoeken mogelijkheden tot aanwenden nationale subsidieregeling door corporatie		x	x			
Faciliteren, motiveren en waar mogelijk verbinden van (innovatieve) initiatieven ter verbetering van de energieprestaties bestaande woningvoorraad	continu	x	x	x	x	x
<i>Woningkwaliteit</i>						
Opstarten bewustwordingscampagne voor initiatiefnemers van woningbouwactiviteit inzake de levensloopbestendigheid en kansen bij (ver)bouw	continu		X	x	x	x
<i>Ruimte</i>						
Richtlijnen woningsplitsing opstellen	éénmalig			x		
Opstellen richtlijnen acceptatie nieuwe woningbouwinitiatieven	éénmalig	x				
oprichten werkgroep nieuwe woningbouwinitiatieven	continu 7x /jr	7x	7x	7x	7x	7x
Kostendekking						
Onderzoekskosten vallen onder de standaard begrotingsbudget Volkshuisvesting						
Overleg, motiveren, faciliteren en verbinden vallen binnen begrotingsbudget Volkshuisvesting en overige beleidsvelden						
Het herijken van de prestatieafspraken wordt uitgevoerd uit het standaard begrotingsbudget Volkshuisvesting						
Ten behoeve van de bewustwordingscampagne energiematregelen is (onder voorwaarden) door de raad een budget van € 100.000,- beschikbaar gesteld						
Ten behoeve van de energieverbetering sociale woningbouw is een budget van € 150.000,- beschikbaar						
Ten behoeve van de uitvoering Brabantse deal moet de raad nog verzocht worden om hiervoor budget vrij te maken						
Ten behoeve van de bewustwordingscampagne woningkwaliteit moet de raad nog verzocht worden om hieroor budget vrij te maken						
Het opstellen van richtlijnen woningsplitsing valt binnen het begrotingsbudget Volkshuisvesting - Woningbouw en Ruimtelijke Ordening						
Het opstellen van de beoordelingsrichtlijnen en het oprichten van de werkgroep valt binnen het begrotingsbudget Volkshuisvesting en overige beleidsvelden						



Woningbouwprogramma						
Doel						
Voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot						
- voldoende sociale huurwoningen						
- woningvoorraad en toevoeging nieuwe woningen aan laten sluiten op budget, huishoudensomvang en ondersteuningsvraag Oirschotse bevolking (doorstromers, starters, kleine huishoudens, (mantel)zorg - betaalbaar en bereikbaar)						
- voldoende duurzaam bruikbare woningen, zowel programmatisch als energetisch behoud (en eventueel uitbreiding) van het aantal inwoners						
Uitvoeringsprogramma						
		2016	2017	2018	2019	2020
Monitoren lokale woonbehoefte	2-jaarlijks	x		x		x
Opstellen richtlijnen acceptatie nieuwe woningbouwinitiatieven (zie bewustwording)	éénmalig	x				
Oprichten werkgroep nieuwe woningbouw initiatieven (zie ook bewustwording)	continu 7x /jr	7x	7x	7x	7x	7x
Bij projectmatige ontwikkeling woningen minimaal 40% sociale bouw	continu	x	x	x	x	x
Samen met corporatie(s) mogelijkheden onderzoeken om "scheefwoning" te verleiden naar een passende (sociale huur) woning te verhuizen	éénmalig		x			
Herijking volkshuisvestingsfonds	éénmalig	x				
Opstellen richtlijnen verkoop sociale huurwoningen	éénmalig	x				
Kostendekking						
Onderzoekskosten vallen onder de standaard begrotingsbudget Volkshuisvesting						
Het herijken van het Volkshuisvestingsfonds wordt uitgevoerd uit het standaard begrotingsbudget Volkshuisvesting						
Het opstellen van richtlijnen verkoop sociale huurwoningen wordt uitgevoerd uit het standaard begrotingsbudget Volkshuisvesting en overige beleidsvelden						