

Woonvisie 2020-2024

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 juni 2020;

gelet op de ;

Besluit

1. de woonvisie 2020-2024 vast te stellen
2. de verordening middenhuur vast te stellen
3. de verordening sociaal huur en koop vast te stellen

Inleiding

Gemeert-Bakel wil een aantrekkelijke woongemeente zijn en blijven. Prettig en passend wonen draagt bij aan de kwaliteit van leven, van huishoudens, de leefbaarheid van buurten, dorpskernen en de gemeente als geheel. Daartoe werkt de gemeente samen met haar partners aan een goed functionerende woningmarkt. De woonvisie is een sturingsinstrument in dit voortdurende streven.

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

Verder is de extramuralisering¹ van de zorg verder doorgevoerd. Mensen met een zorgvraag moeten langer zelfstandig wonen (en steeds meer zorgbehoevendenden willen dat ook).

Deze trends hebben consequenties voor de woningvraag, onze woningvoorraad en de woonomgeving. Het is zaak voor de gemeente Gemeert-Bakel om met beleid hierop in te spelen. Daarom stellen we u hierbij onze nieuwe Woonvisie voor; 'van plan naar realisatie'.

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 formuleren. Voor het opstellen van deze woonvisie is samen met Goed Wonen Gemert opdracht gegeven voor een extern woonbehoefteonderzoek. Het onderzoek richtte zich op de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte gemeenteniveau en daarna op kernniveau. De meest actuele data over demografie, woningvoorraad en 'wonen en zorg' is gebruikt. In bijlage 6 zijn de in het onderzoek gehanteerde bronnen, aannamen en definities opgenomen. Daarnaast is een breed scala van stakeholders betrokken bij de duiding van de data-analyse en vervolgens bij het opstellen van deze visie.

Doelgroepen

In een interactieve sessie werd de gemeentelijke woonopgave vertaald naar de ervaren posities van verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Aan deze sessie namen makelaars, dorpsraden en Goed Wonen Gemert deel. De ervaren posities van de volgende doelgroepen stonden centraal:

- Starters/ jongeren
- Ouderen
- Gezinnen
- Alleenstaanden/paren

Wonen en zorg

In een tweede interactieve sessie is de toekomstige opgave met betrekking tot wonen en zorg in beeld gebracht. De ontwikkeling van het aantal zorgvragers (doelgroepen) en gevolgen voor de woonbehoefte stonden centraal. Aan deze sessie namen verschillende partijen deel: zorgaanbieders en mensen die werkzaam zijn in de zorg, of zich er mee bezig houden. Hieronder vallen onder andere de Zorgboog,

1) Extramuralisering is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg)

dorpsondersteuners, werkgroepen zorg, de Zorgcoöperatie Gemert, GGZ, Stichting CASA, SMO en Goed Wonen Gemert.

Onze visie

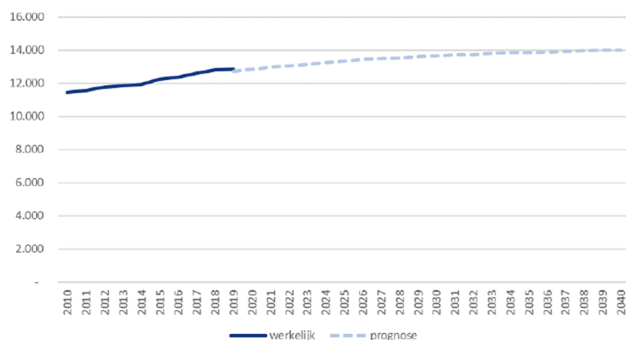
Zoals gezegd is de afgelopen jaren de woningmarkt als gevolg van diverse oorzaken sterk veranderd. Hierdoor sluit de vraag niet altijd aan bij het woningaanbod in Gemert-Bakel. We streven daarom de komende jaren naar een nieuw evenwicht, waarbij we woningen willen toevoegen en aanpassen, aan de hand 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. de woningbouwcorporatie, particuliere woningbezitters, zorgaanbieders, ontwikkelaars - naar creatieve oplossingen om het wonen in Gemert-Bakel nog aantrekkelijker te maken. Met andere woorden: we gaan van plannen maken naar uitvoering op weg naar een nieuw evenwicht in onze woningmarkt!

Omgevingsvisie

Als gemeente Gemert-Bakel zijn we bezig om een integrale omgevingsvisie op te stellen. De woonvisie zal hier een onderdeel van vormen. Dit heeft tevens als consequentie dat de woonvisie zich sec beperkt tot de woonopgave en verdeling per doelgroep. De ambities op het gebied van o.a. duurzaamheid en dergelijke zullen in breder verband worden opgenomen in de omgevingsvisie.

De gemeente Gemert-Bakel had op 1 januari 2020 30.719 inwoners. Deze inwoners vormden in totaal 12.850 huishoudens. Het aantal huishoudens is voor de woningbehoefte relevanter dan het aantal inwoners aangezien het huishoudens zijn die een woning bewonen. In bijlage 7 is de demografische opbouw en de wijze waarop deze huishoudens zijn verspreid over de woningvoorraad per kern uitgebreid weergegeven.

Het aantal huishoudens neemt in de komende jaren toe als gevolg van bevolkingsgroei en krimp van de gemiddelde huishoudensomvang. Door vergrijzing en individualisering worden huishoudens al jaren kleiner, deze trend zet door. De totale huishoudensgroei 2019-2040 bedraagt 1270 huishoudens (zie fig. 3).



Figuur 3: prognose huishoudensgroei

Zeven kernen met een eigen identiteit

Onze gemeente bestaat uit zeven kernen, waarbij Gemert gezien kan worden als de hoofdkern met de meeste inwoners en het grootste aantal voorzieningen. Bakel is qua inwonertal wat kleiner, maar beschikken over de voldoende basisvoorzieningen. In Milheeze, Handel, de Mortel Elsendorp en de Rips 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 Gemert-Bakel. 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 noodzaak is om woningen aan onze voorraad toe te voegen. De groei dient circa 120 woningen per jaar te zijn om 'gaten' in de verkoop te voorkomen

Op dit moment hebben we voldoende plancapaciteit om de groei tot 2040 op te vangen. Hierbij is het wel zaak om de woningen voor de juiste doelgroepen te bouwen. En van planvorming naar uitvoering te gaan

Om Gemert-Bakel als samenleving goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor uitvallers op de arbeidsmarkt. Woningen dus voor elke portemonnee. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Waarbij vooral het toenemend aantal ouderen een beroep doet op de ontwikkeling van zorg(geschikte) woningen. Op deze zorgvraag dient te worden geanticipeerd. Daarnaast stellen we in deze woonvisie vast dat het huidige aantal van 39 standplaatsen op de woonwagenlocaties gehandhaafd blijft en wijzen we geen nieuwe locaties of standplaatsen aan (zie ook bijlage X). Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang en van de juiste kwaliteit.

Door het grote aantal plannen voor woningbouw zullen we keuzes moeten maken welke plannen doorgang vinden en wie te teleur moeten stellen. We kunnen niet onbeperkt blijven toevoegen. Als gemeente zullen we een afwegingskader moeten opstellen waaraan ontwikkelaars zich moeten houden willen zij bouwen.

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 eenoudergezinnen. Belangrijk is dat er een flexibel woonconcept wordt gecreëerd dat ook voor deze doelgroepen ingezet kan worden.

Goedkoper en meer levensloopbestendig

Veel inwoners vinden het 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.

Tot slot zien we dat de groep 65-plussers de komende jaren verder toeneemt. Zij blijven ook steeds vaker en langer zelfstandig wonen. Het is zaak om voor deze groep de voorraad levensloopbestendige 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 moeilijk verkoopbaar zijn. De gemeente wil sterker inzetten op het duurzaam aantrekkelijk houden van deze categorie woningen. Dat kan via het levensloopbestendig 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

Betaalbare woningen voor iedere doelgroep

De uitdagingen waarvoor we staan

Starters/jongeren: “tussen wal en schip”

Er worden twee groepen starters herkend: jongeren die nog thuis wonen en jongeren die uit de gemeente zijn vertrokken vanwege werk of studie, maar graag willen terugkeren. De algemene consensus met betrekking tot de eerste groep is dat zij in de knel zitten. Zij vallen tussen “wal en schip”, waarbij ze niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar ook niet kunnen kopen. De laatste groep is koopkrachtiger en ook gewend geraakt aan hogere woonlasten, zij keren vooral terug na gezinsvorming. De stakeholders merken op dat jongeren belangrijk zijn voor het behoud van de leefbaarheid in de (kleine) kernen.

Ouderen: “motor voor doorstroming”

Er worden ook hier twee subdoelgroepen onderscheiden: zij die kunnen kopen en zij die dat niet kunnen en qua inkomen zijn aangewezen op sociale huur. Vooral de eerste groep kan moeilijk de stap naar een meer passende woning maken. Ouderen worden gezien als mogelijke “motor voor doorstroming”. Door hen kansen te bieden op de woningmarkt komen woningen voor andere doelgroepen vrij.

Gezinnen: “Is het wel nodig om voor hen (veel) te bouwen?”

De stakeholders zien dat zowel gezinnen afkomstig uit Gemert-Bakel als gezinnen vanuit de regio en daarbuiten op zoek zijn naar een woning in de gemeente. Het is binnen de huidige markt lastig voor deze groep om een woning te bemachtigen. Deze trend is zichtbaar in de hele gemeente. Toch leidt de instroom van gezinnen van buitenaf niet zozeer tot verdringing op de woningmarkt. Om de instroom

van buitenaf te behouden is het belangrijk dat de verbindingen naar de grotere steden in de regio goed zijn en blijven, net als de fijne vorm van samenleven en de werkgelegenheid.

Alleenstaanden/paren: “Bouwen voor iedereen”

De groep alleenstaanden en paren blijkt lastig te definiëren. Deze groep bevat veel subgroepen met elk zijn eigen wensen. De stakeholders concluderen dat deze groep over het algemeen goed woont en in de huidige woning wil blijven wonen. Ze worden niet herkend als een groep waar speciale aandacht naar uit dient te gaan. Aan de andere kant overlapt deze groep met jongeren (starters) en ouderen. Bouw je voor deze groepen dan bouw je dus voor iedereen.

Waar gaan we op inzetten

Starters/jongeren

Voor beide groepen zullen we meer aanbod moeten generen in de middenhuur (tussen 750 en 1000 euro /mnd) en betaalbare koop. In alle kernen willen we meer experimenteren met tijdelijke woonvormen en gemengde woonvormen, voor bijvoorbeeld jongeren en ouderen aansluitend bij de provinciale lijn nieuwe woonvormen en zelfbouw.

Ouderen

Ook onder ouderen is de behoefte het grootst naar grondgebonden koopwoningen², maar is er ook een vraag naar koopappartementen (betaalbaar en middelduur). Er is behoefte aan meertredewoningen, zoals bungalows. Ook hier wordt ingezet op de segmenten middenkoop en middenhuur. En door tevens levensloopbestendig te bouwen, zodat deze woningen tegelijkertijd ook voor de jongeren beschikbaar zijn. Gemengd wonen van doelgroepen wordt niet als een belemmering gezien, maar als een kans, zeker in de kleine kernen.

Gezinnen

Op dit moment zien we een groot aanbod in het dure segment > €350.000. Veel gezinnen zijn juist op zoek naar de middeldure huizen € 275.000 – € 350.000. Om deze groep goed te faciliteren zal ook deze categorie de komende jaren extra aandacht krijgen.

Afstemming in de regio

Binnen de regio zijn afspraken gemaakt hoe we de regionale verdeling van woningen afstemmen.

- **Gemeenten hebben maximaal voor 10 jaar harde plancapaciteit**
Bij dreigende overschrijding van de 100% harde plancapaciteit bij een gemeente vindt, op initiatief van deze gemeente, overleg plaats om als regio tot een oplossing te komen.
- **Inbreidingsplannen binnen 100% harde plancapaciteit**
Geen probleem
- **Uitbreidingsplannen binnen 100% harde plancapaciteit**
Gemeenten moeten goed beargumenteren waarom inbreiding niet kan en dit toelichten in het ambtelijk overleg wonen De Peel. Ambtelijk kan worden aangegeven dat het plan ‘buitenproportioneel’/ een ‘exces’ is en dan wordt het geagendeerd voor het bestuurlijk overleg.

Deze afspraken zijn op 3 maart 2020 in het college van Gemeert-Bakel en in alle andere colleges in de Peel ingestemd. Dit zal worden bekrachtigd met provincie op de ontwikkeldag.

Adequate huisvesting alle doelgroepen

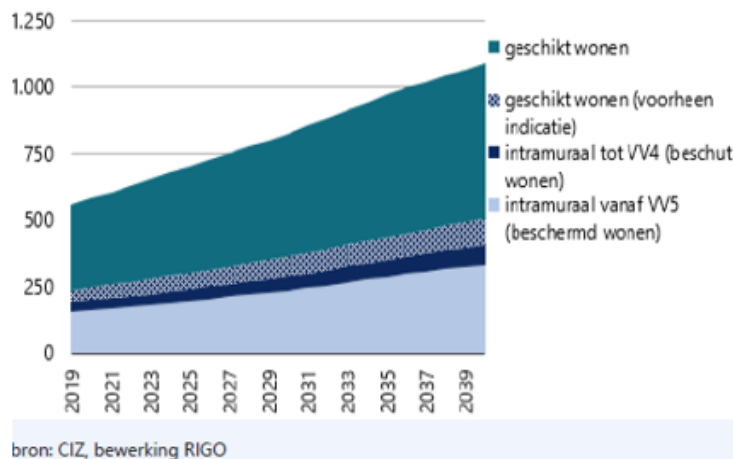
De uitdagingen waarvoor we staan

Op basis van CIZ indicaties van de afgelopen jaren in de gemeente en de bevolkingsprognose is door RIGO research en advies een inschatting gemaakt van de kwantitatieve behoefte aan intramurale/extramurale zorggeschikte woningen voor ouderen. Waarbij rekening is gehouden met het beleid van extramuralisering³. Steeds vaker willen of moeten ouderen, die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging zelfstandig blijven wonen.

2) Ouderen hebben als doelgroep in vergelijking met overige doelgroepen *relatief* een grotere vraag naar huur.

3) Het Lorentzgenootschap heeft in 2016 een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan intramuraal aanbod. Zij baseren zich ook op CIZ-indicaties. De uitkomst van deze prognose is gelijk aan de nieuwe RIGO-raming.

Anno 2019 is circa 19 procent van de inwoners van Gemert-Bakel 65 jaar of ouder. De verwachting is dat in 2040 circa 28% procent in deze leeftijdsklasse valt. Door de vergrijzing neemt in Gemert-Bakel de vraag naar zorggeschikte woningen toe. De behoefte aan intramurale zorggeschikte woningen neemt met circa 200 wooneenheden toe. De vraag naar extramurale woningen voor ouderen neemt met circa 300 wooneenheden toe (zie fig. 10). In bijlage 8 zijn de achterliggende cijfers bij deze grafiek in tabelvorm opgenomen.



Figuur 10: Toename behoefte wonen en zorg

Overige zorgdoelgroepen

Wanneer we kijken naar de omvang van de overige zorgdoelgroepen, dan zien we dat er circa 200⁴ indicaties zijn voor deze doelgroepen. Het gaat hierbij vooral om mensen met een verstandelijke beperking. Afgelopen jaren is de omvang van de overige zorgdoelgroepen met een indicatie ongeveer gelijk gebleven. Net als het absolute aantal inwoners in Gemert-Bakel, zal naar verwachting het aantal geïndiceerde licht toenemen (circa een tiental tot 2030).

Waar gaan we op inzetten

Kansen in kleine kernen

In de (kleine) kernen zien we mogelijkheden om te experimenteren met zorgvoorzieningen en ouderwoningen. In de kernen Gemert en Bakel wordt gezorgd voor basis-zorgvoorzieningen. In de dorpen kunnen kleinschalige zorgvoorzieningen worden gefaciliteerd waarbinnen het zorgaanbod wordt afgestemd op de behoefte in de betreffende kern. De doelstelling is dat iedereen oud kan worden in de eigen kern. Bij nieuwe woonvormen tbv zorg kunnen we denken aan:

- Kangoeroe-woningen⁵;
- Gelijkvloerse (of levensloopbestendige) woning voor iedereen;
- Het splitsen van boerderijen, waar gezinnen en ouderen samen kunnen wonen;
- Gemengde woon-zorggroepen, waar verschillende zorgdoelgroepen samenleven.

Gemengde woonvorm

Binnen deze woonvorm is er aandacht voor ontmoeting en kan geclusterde zorg worden gefaciliteerd. Deze gemengde woonvorm kan in alle kernen gecreëerd worden. Om dit succesvol te laten zijn dient ook de huisvesting van jongeren in de kernen gefaciliteerd te worden, waardoor verschillende leeftijdsgroepen iets voor elkaar kunnen betekenen. Dit komt bovendien de leefbaarheid in de kernen ten goede.

Betrekken van de samenleving

Dit kan door nieuwe samenwerkingsverbanden met welzijn en het creëren van de juiste infrastructuur hiervoor. Zo wordt het aantrekkelijker voor burgers om zorgtaken uit te voeren. Hierbij kunnen we ook

4) De cijfers gaan uit van de huidige situatie. Dit kan een vertekend beeld geven, omdat er nu ouderen extramuraal wonen zonder indicatie, terwijl ze eigenlijk intramuraal met indicatie zouden moeten wonen. De indicatie wordt echter niet aangevraagd vanwege de lange wachtlijst en de hoge eigen bijdrage

5) Een kangoeroewoning is een combinatie van twee (zelfstandige) woningen of wooneenheden onder één dak. De woonruimtes hebben elk een aparte voordeur en hebben een interne afsluitbare verbingsdeur. Ook wel buidelwoning of meergeneratiewoning genoemd.

denken aan het inzetten van zorgarrangementen: combinaties van zorgpakketten en samenwerking van zorgaanbieders, waarin ook een rol is weggelegd voor de samenleving.

Overige aanbevelingen

Wonen met ondersteuning vanuit de GGZ kan meer geclusterd aangeboden worden. Toekomstige ouderen worden "voorbereid" op ouderdom en dat in dit kader levensloopbestendige woningaanpassingen worden gestimuleerd. Er is aandacht voor de betaalbaarheid van wonen voor ouderen omdat dit een groeiend probleem is. Tenslotte is er behoefte aan meer nood- en tijdelijke opvang in de gehele gemeente. Deze opvang is zowel voor zorgdoelgroepen, als andere doelgroepen die met spoed een woning zoeken, van belang.

Ruime gemeentelijke plancapaciteit

Gemert-Bakel kan op basis van de provinciale prognose 2017 in de komende 10 jaar 1040 woningen bijbouwen⁶. In het woningbouwprogramma zijn al 1795 woningen opgenomen. De totale plancapaciteit is daarmee 170% van de gegeven prognose ruimte. Van de totale plancapaciteit vallen 282 woningen onder harde plancapaciteit, deze zijn niet meer beïnvloedbaar. Dit is 27% van de prognoseruimte. Overige woningen vallen onder plannen die nog beïnvloedbaar zijn, deze plannen zijn nog "zacht".

Plan­capaciteit	Absoluut	Prognoseruimte	Relatief
Hard	282	1040	27%
Zacht	1513	1040	146%
Totaal (hard en zacht)	1795	1040	173%

Er wordt bij de realisatie van de totale plancapaciteit gestreefd naar de onderstaande verdeling over de verschillende marktsegmenten.

Prijssegmentatie		
Sociale Huur		
Sociale huur	<€737,14	30%
Middeldure huur/betaalbare koop		
Middeldure huur	>€737,14 tot €1000	15%
Betaalbare koop	<€200.000	
Koop		
Laag middelsegment	€200.000 tot €275.000	20%
Hoog middelsegment	€275.000 tot €345.000	15%
Duur	>€345.000	15%

Er is in bovenstaande verdeling bewust afgeweken van de raming uit het woonbehoefteonderzoek van RIGO. Hiervoor is gekozen omdat er in het onderzoek een behoorlijke discrepantie zit tussen (1) de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens naar inkomensgroepen en (2) de verwachte woonbehoefte naar prijsklassen. Het woonbehoefteonderzoek voorspelt dat de behoefte aan duurdere koopwoningen (vanaf € 345.000) het meest zal toenemen, terwijl de demografische prognose nauwelijks een toename van het aantal huishoudens met een hoger inkomen laat zien. Volgens het onderzoek is juist de doelgroep die qua inkomen is aangewezen op sociale huur of koop, die de komende jaren het meest zal groeien.

Deze discrepantie wordt veroorzaakt door het prognosemodel dat RIGO gebruikt, waarbij wordt uitgegaan van vaste woonpatronen. Dit betekent dat er in het onderzoek vanuit wordt gegaan dat woningen die nu acceptabel zijn, ook in de toekomst acceptabel zullen zijn voor gelijksoortige huishoudens. Bijvoorbeeld: van de huishoudens met een lager inkomen (tot € 38.000) woont 14% momenteel in een dure koopwoning. Het onderzoek gaat er vanuit dat dit percentage in de toekomst gelijk blijft. Omdat deze doelgroep tot 2040 het hardst groeit, resulteert dat in het prognosemodel in een relatief grote toename in de vraag naar dure koopwoningen. Een vraag die dus volgens het onderzoek deels afkomstig zou zijn van lage inkomens. We vinden dit deel van de prognose niet reëel: huishoudens met een laag inko-

6) Voor de periode 2020-2030: De 10-jaarsprognoseruimte verandert elk jaar doordat er niet voor elk jaar gelijke woningbouwaantallen worden verwacht. Bij 100 procent harde plancapaciteit kan de gemeente conform de woonafspraken de Peel in overleg treden met de peelgemeenten om de plannen alsnog door te zetten.

men, die nu nog niet in een dure koopwoning wonen, zullen dat in de toekomst ook niet gaan doen. Deze woningen zijn immers niet betaalbaar voor hen.

Op basis van de inbreng door stakeholders uit de verschillende dorpen en een kleine benchmark met omliggende vergelijkbare gemeenten is gekomen tot bovenstaande, aangepaste verdeling. We streven ten opzichte van de raming uit het woonbehoefteonderzoek naar een groter aandeel aan middeldure huur/betaalbare koop. Wij verwachten hierbij recht te doen aan alle uitgangspunten.

Middeldure huur en betaalbare koop communicerende vaten

Tot slot nog een toelichting op de categorie 'middeldure huur/betaalbare koop'. Voor deze twee categorieën is gezamenlijk één percentage benoemd. Uit het woonbehoefteonderzoek blijken deze twee categorieën namelijk uitwisselbaar: bij gebrek aan betaalbare koopwoningen neemt de behoefte aan middeldure huurwoningen toe. Als er wél voldoende betaalbare koopwoningen op de markt komen, dan valt de vraag naar middeldure huurwoningen juist weg. De middeldure huurwoningen zijn daarbij tweede keus: de voorkeur van huishoudens, die qua inkomen zijn aangewezen op dit prijssegment, gaat duidelijk uit naar koopwoningen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 juli 2020.

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

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 Gemeert-Bakel daaraan voldaan. Ook in deze stap is Goed Wonen, net als hun huurdersorganisaties nauw betrokken.

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

Een keer in de vijf jaar stelt de gemeente Gemeert-Bakel haar Woonvisie op. De tweede stap is dat de corporatie op basis van haar inzicht 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. In 2019 hebben Goed Wonen, Stichting Huurdersbelang Gemeert-Bakel en gemeente meerjaren prestatieafspraken opgesteld voor de periode 2020-2025. Deze meerjaren prestatieafspraken worden jaarlijks gemonitord en er is een actielijst die jaarlijks geactualiseerd wordt. De prestatieafspraken worden dus gemaakt voor ongeveer vijf jaar. Deze afspraken vormen de raamovereenkomst die jaarlijks wordt geactualiseerd. Bij de herijking worden telkens de acties in de eerstkomende een tot twee jaar nader geconcretiseerd, de voorgenomen acties in de daarop volgende jaren worden meer in globale zin benoemd.

Bijlage II: Definities typen wonen met zorg

Wonen met zorg en welzijn

Onder de noemer 'wonen met zorg en welzijn' wordt onderscheid gemaakt in beschermd wonen, beschut wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen. Het gaat hierbij grotendeels om ouderen.

Beschermd wonen

Het '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; ZZP staat voor zorgzwaartepakket). Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen – veelal in niet-zelfstandige wooneenheden – vallen onder het beschermd wonen. Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan. De 'overige intramurale plaatsen' (ZZP 9-10), waartoe bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices behoren, zijn eveneens tot het beschermd wonen gerekend.

Beschut wonen

Tot het 'beschut wonen' worden gerekend de 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.

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. Er wordt onderscheid gemaakt in drie woningtypen (informatie hierover is ontleend aan het WoON2015).

- Geclusterde ouderenwoningen Woningen die deel uitmaken van een complex of een groep van woningen, speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats.
- Aangepaste (ouderen)woningen Een woning is een aangepaste woning als er ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Hierbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.
- Nultredenwoningen Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of de woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.

(Bron: Regionale begrippenlijst Wonen MRE 2020-2021)

Bijlage III: factsheet woningbehoefteonderzoek

Bijlage IV: Woonwagenbeleid

Woonwagenbewoners

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

Rijksbeleid: Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid

In 1999 is de Woonwagenwet ingetrokken en werd het woonwagenbeleid gedecentraliseerd. Vanaf dat moment geldt dat de zorg van de overheid in het voorzien in passende woonruimte voor alle burgers hetzelfde is. Een gemeente is dus niet langer verplicht om een woonwagencentrum in stand te houden. Het beleidskader dat toen is ontwikkeld voldoet niet meer. Vandaar nu dit beleidskader vanuit het ministerie – het op lokaal niveau gevoerde standplaatsenbeleid in overeenstemming brengen met de geldende mensenrechtelijke kaders. Het beleidskader is met name opgesteld omdat een aantal gemeenten in Nederland een uitsterfbeleid hanteert. De visie die ten grondslag ligt aan dit nieuwe beleidskader heeft als kern inzake huisvesting het beschermen van woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid.

Uit het beleidskader: "Woonwagenbewoners zijn mensen die zich van generatie op generatie als zodanig manifesteren en die zich beschouwen als een bevolkingsgroep met een van andere bevolkingsgroep te onderscheiden cultuur. Hieronder vallen Roma, Sinti, 'reizigers' die in een woonwagen wonen of binding hebben met het woonwagenleven."⁷

Concreet uit het beleidskader van het rijk

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners;
- Hiervoor is het nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is;
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- Een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats.

De huidige situatie in Gemeert-Bakel

Er zijn vier woonwagenlocaties, namelijk De Peij (18 plaatsen), Viool (8 plaatsen), Strijboscheweg (6 plaatsen) en Neerakker (7 plaatsen). In totaal gaat het om 39 standplaatsen. Er wonen in totaal 104⁸ bewoners op de genoemde locaties.

Beleid Gemeert-Bakel

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid, het maakt onderdeel uit van deze woonvisie;
- Het huidige aantal van 39 standplaatsen binnen onze gemeente handhaven en geen nieuwe locaties of standplaatsen aan te wijzen;
- Een wachtlijst per locatie bij gaan houden (door WoonMaat / Goed Wonen). Voorstel is om dit op een zelfde manier te doen als gemeente Helmond doet: een voorranglijst (voor de kinderen en andere personen die nu al op een locatie wonen op staan) en een wachtlijst (voor alle anderen).
- We gaan er vanuit dat we op deze manier een duidelijk beleid vast kunnen stellen. Eventuele jurisprudentie zal moeten uitwijzen of het beleid toereikend is.
- Indien in de toekomst blijkt dat er behoefte is aan meer locaties, dan vraagt de gemeente Goed Wonen om deze huisvestingsvraag op te pakken.

7) Bron: Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018.

8) Op 20 januari 2020.