

Woonvisie 2020-2025 'tHuis in Heusden, aanpassing 2023

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 19 december 2023;
gezien het voorstel van het college van 31 oktober 2023;
gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

de 'Woonvisie 2020-2025 'tHuis in Heusden, aanpassing 2023' vast te stellen.

Voorwoord

Voorwoord

Wonen is voor iedereen belangrijk, een heel leven lang. Of het nu gaat om een betaalbare woning voor de starter, een fijn gezinshuis, een seniorenwoning, huisvesting van arbeidsmigranten of huisvesting met zorg. Dit betekent een goede afstemming tussen het woningaanbod en de behoeften van onze inwoners. Natuurlijk is het logisch dat ontwikkelingen in de samenleving ervoor zorgen dat de behoefte verandert. Denk bijvoorbeeld aan veranderingen in de bevolkingssamenstelling, economische kansen en ontwikkelingen en de grootschalige wijzigingen die in de afgelopen jaren in ons zorgstelsel zijn doorgevoerd. Ook de coronacrisis zal zijn sporen achterlaten. Hoewel de prognoses niet heel gunstig zijn en het nog onduidelijk is hoe de crisis verder gaat verlopen, wordt de overheid gelijktijdig gevraagd om onder meer de woningbouwontwikkelingen op stoom te houden. Het is juist de overheid die in deze periode het verschil kan maken en ervoor kan zorgen dat er geïnvesteerd blijft worden in de samenleving. Al deze ontwikkelingen vragen om aanpassing van ons woonbeleid. Niet rigouzeus het roer om en breken met het verleden maar wel accentverschuivingen doorvoeren. In tegenstelling tot de woonvisie van 2014, blikken we met deze visie een periode van 5 jaar vooruit. Belangrijke onderwerpen zijn nieuwbouw (uitbreiding en inbreiding), het actueel houden van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving. Meer specifieke onderwerpen die in deze woonvisie een plek krijgen zijn wonen & zorg en de huisvesting van starters, senioren, arbeidsmigranten en woonwagengebruikers. Deze visie moet bijdragen aan verbreding en verruiming van de woonkwaliteiten in Heusden, voor iedereen. Mooie DROMEN, samen DOEN, tHuis in HEUSDEN.

1. Woonvisie in breder perspectief

1.1 Op hoofdlijnen

Deze woonvisie 2020-2025 'tHuis in Heusden' is een visie op hoofdlijnen die tot 2025 richting geeft aan jaarlijks op te stellen uitvoeringsprogramma's. Primair gericht op die onderdelen waarvoor we als gemeente aan de lat staan en waarop we als gemeente invloed hebben. Al dan niet samen met onze partners. Dit betekent niet vanzelfsprekend in de regelreflex schieten en proberen onze invloed op een doorgaans bewerkelijke manier juridisch af te dwingen. Hoewel bij sommige opgaven de gemeentelijke positie bestaat uit faciliteren en/of aanmoedigen, hebben ze toch een plek in de woonvisie gekregen wanneer ze een essentiële bijdrage leveren aan het thuis voelen in Heusden.

1.2 Wetgeving, flankerend beleid en dwarsverbanden

Niet enkel in de woonvisie is het beleid ten aanzien van wonen verankerd. Naast wet- en regelgeving, is beleid rondom wonen vastgelegd in regionale plannen en uiteenlopende gemeentelijke beleidsdocumenten over het sociaal domein (sociale cohesie, opvang dak- en thuislozen), welzijn, zorg (zorgverlening in wijken, maatschappelijk vastgoed in wijken), ruimtelijke ordening, duurzaamheid en werkgelegenheid. Hoewel je thuis voelen in Heusden veel verder reikt dan goed wonen in Heusden, richt deze woonvisie zich primair op de woonwensen, de woningen en de woonomgeving in Heusden, inclusief dwarsverbanden. Dit betekent overigens niet dat alle acties vanuit de overheid geïnitieerd en opgetuigd worden. De organisatiekracht van woningcorporatie, partners en inwoners is natuurlijk onmisbaar om samen, al dan niet met de gemeente, tot concrete acties te komen. Hiervoor is het beschikken over feitelijke informatie (data) en het hebben van inzicht in ervaringen (analyse) en woonwensen essentieel, evenals een goed interactief proces met de samenleving.

1.3 Regionale context

Heusden kijkt met open vizier naar haar naaste burens. Wat ons betreft intensief maar zeker niet exclusief één bepaalde richting op, gegeven de alzijdige oriëntatie van Heusden. Hierbij vinden wij het belangrijk om dichtbij de inhoud te blijven. Heusden stemt haar ruimtelijk beleid primair af in de regio Noordoost-Brabant. Dit betekent concreet dat afspraken over onder meer woningbouwprogrammering en bedrijvigheid met gemeenten binnen deze regio worden gemaakt. Daarnaast participeren we volop in de regio Hart van Brabant. We nemen bijvoorbeeld deel aan woningbehoefteonderzoeken (net als in Noordoost-Brabant) en stellen samen met regiogemeenten in Hart van Brabant beleid voor diverse doelgroepen op. In Langstraatverband wordt het meest intensief overlegd over diverse onderwerpen op het gebied van wonen. De jaarlijkse sleutelbijeenkomsten en de Monitor Wonen zijn hiervan concrete resultaten. De Heusdense woningcorporatie, als een van de belangrijkste partners op het gebied van wonen, opereert binnen de woningmarktregio Noordoost-Brabant. Soms leidt de alzijdige oriëntatie van Heusden tot uitdagingen. Zo opereren we binnen de Veiligheidsregio Brabant-Noord en maken we onze afspraken over programmering in Noordoost-Brabant, terwijl onze focus voor het sociaal domein op Midden-Brabant is gericht. Bij onderwerpen als bijvoorbeeld beschermd wonen en verwarde personen vraagt dit om goede afstemming.

2. Terugblik Woonvisie Heusden 2014-2024 'Dromen waarmaken'

2.1 Een tijd van

De Woonvisie Heusden 2014-2024 'Dromen waarmaken' werd opgesteld in een tijd van economische recessie. Vanwege de gemeentelijke grondpositie lag een hoge prioriteit bij de grondexploitaties. Bovendien werden we ons meer en meer bewust van de intenties achter onze merkbelofte 'Dromen.Doen.Heusden.'. Vanuit deze merkbelofte willen we er immers alles aan doen om de dromen van onze inwoners waar te maken door initiatieven vanuit de samenleving een reële kans van slagen te bieden. In de afgelopen jaren hebben we hierop ingezet door bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap te promoten, het plan De Grassen van meet af aan met potentiële bewoners te ontwikkelen en de openbare ruimte in Geerpark samen met inwoners in te richten. Verder is de Woningwet in 2015 gewijzigd en heeft de Rekenkamercommissie in 2017 een aantal aanbevelingen gedaan met betrekking tot het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid waaronder een evaluatie en actualisatie van de Woonvisie. De economie is in de afgelopen jaren voorspoedig gegroeid maar de huidige coronacrisis zorgt inmiddels wel voor onzekerheid.

2.2 Resultaten

De woonvisie 'Dromen waarmaken' kent de volgende speerpunten:

- bewoners maken Heusden;
- betaalbaarheid gewaarborgd;
- inspelen op groeiende vraag naar wonen met zorg;
- nieuwbouw als kans voor variatie en initiatief van bewoners;
- benutten kracht bestaande wijken.

Per speerpunt is vervolgens aangegeven wat we willen bereiken en waaraan we het succes afmeten. Dit vormt de basis van de evaluatie die als bijlage I is toegevoegd. Bovendien is het gerealiseerde bouwprogramma voor de periode 2014-2019 tegen het licht gehouden. Een volledig overzicht, naar kern, huur, koop en woningtype treft u aan in de bijlage II. In de periode 2014-2019 zijn er 1.061 woningen opgeleverd, waarvan 229 nultrreden woningen (23%). Van het totaal aantal opgeleverde woningen is 75% in de koopsector en 25% in de huursector gerealiseerd. Onderverdeeld naar woningtype levert dit het volgende beeld op:

- 160 appartementen;
- 45 patiwoningen;
- 436 rijwoningen;
- 176 tweekappers;
- 244 vrijstaande woningen.

Aanvullend zijn er in de afgelopen jaren diverse kleinschalige woonvormen met zorg gerealiseerd en is een drietal locaties via collectief particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld. Op een totaal van achttien wijken in Heusden (indeling volgens de Wijkatlas) is inmiddels in tien wijken een Buurt Bestuurt actief. Een mooie basis om de kracht van bestaande wijken te versterken. De waardering voor de eigen woning en woonomgeving is hoog (ruim voldoende tot zeer goed) in alle kernen en buurten van Heusden. Het gemiddelde rapportcijfer voor de eigen woning ligt tussen 7,4 en 8,9 en voor de buurt tussen 6,9 en 8,1.

2.3 Aanbevelingen Rekenkameronderzoek

De Rekenkamer geeft in het eindrapport onderstaande aanbevelingen gedaan:

- evalueer de Woonvisie 2014-2024, zowel naar inhoud als proces;
- herstel de koppeling tussen de Woonvisie 2014-2024 en de woningbouwprojecten;
- betrek maatschappelijke en marktpartijen bij de herijking van de Woonvisie;
- construeer een systeem voor monitoring;
- kom tot afspraken met het college over de informatievoorziening;
- herstel zicht op uitvoering van regionale afspraken.

Destijds zijn wij in onze reactie hierop al nader ingegaan. Een aantal facetten komt echter verderop in deze woonvisie nog aan de orde.

3. Samen thuis in Heusden

Samen thuis in Heusden

Heusden is een aantrekkelijke woongemeente: dorps, landelijk en groen wonen in de nabijheid van (stedelijke) voorzieningen. De goed bereikbare kernen hebben elk een eigen karakter. Kenmerkend is het rijke verenigingsleven en de sterke sociale samenhang. In Heusden zijn de mensen doorgaans betrokken. Gezellig, dorps, kleinschalig, familie, compleet en stabiliteit zijn veel gebruikte woorden die wonen in Heusden typeren. Aanvullend laat Heusden zich ook karakteriseren met begrippen als natuur, sport, bereikbaar, ondernemend en doeners. Zoals verwoord in de toekomstvisie '**Samen thuis in Heusden**' is hier ruimte voor groei, ondernemerschap en innovatie, maar altijd met oog voor leefbaarheid, duurzaamheid, relevantie en haalbaarheid. Zo blijft het voorzieningenniveau op peil en is de gemeente aantrekkelijk voor jongere en oudere Heusdenaren.

We zijn trots op de variëteit aan identiteiten van de verschillende kernen. Kernen die elkaar met hun eigen uitstraling aanvullen en versterken. In deze visie staat wonen centraal waarbij we ons realiseren dat de woonsituatie en woonomgeving bepalend zijn voor het leven in Heusden. Concreet betekent dit wonen in een goede woning die is gesitueerd in een schone en hele woonomgeving. Gelijktijdig gaat het bij 'je thuis voelen' ook om identiteit, beleving en mogelijkheden voor mensen om elkaar te ontmoeten en voor kinderen om te spelen. De dorpse schaal is hierbij belangrijk, net als de ruimte om zelf vorm en inhoud te geven aan je eigen woon- en leefomgeving. Je eigen keuzes maken zonder toekomstige generaties met de gevolgen op te zadelen. Kortom een inclusieve duurzame samenleving als stip op de horizon.

Heusden is een gemeente waar gezinnen graag wonen. Door nieuwbouw in de afgelopen jaren is het aanbod voor deze groep behoorlijk vergroot. Hoewel het aandeel gezinnen in de toekomst afneemt, blijft het een belangrijke doelgroep. De verwachte toename van het aandeel kleine huishoudens komt onder andere voort uit de sterke individualisering, vergrijzing en de extramuralisering. Deze trend stelt continue eisen aan het woningaanbod en het voorzieningenniveau, waarin we zo goed mogelijk willen voorzien. Gegeven de huidige spanning op de woningmarkt, vraagt de positie van jongeren en starters in deze woonvisie om extra aandacht. Door krapte op de woningmarkt is het vinden van passende zelfstandige woonruimte een forse uitdaging.

4. Wonen; visie en ambitie in een notendop

4.1 Visie

We vinden het belangrijk dat onze inwoners naar tevredenheid wonen en dat ze hier een wooncarrière kunnen doorlopen. De meeste inwoners van Heusden zijn prima in staat om verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen woonsituatie. Echter mensen met beperkte kansen op de woningmarkt vanwege inkomen, gezondheid of anderszins, hebben ook recht op woonruimte in Heusden en verdienen aandacht van ons en onze partners. Met oog voor de gewenste kwaliteiten, geven we samen met de expertise van onze partners in wonen, invulling aan de optimalisatie van plannen. Vanuit onze merkbeloofte 'Dromen. Doen. Heusden.' vinden we het logisch dat onze inwoners zo veel mogelijk zelf kunnen bepalen hoe ze willen wonen, zowel in bestaande wijken als in een nieuwbouwoomgeving. Als gemeente stellen we ons hierbij faciliterend op. Op die onderdelen waar de markt niet vanzelfsprekend aan de vraag tegemoet komt of waar gewenste kwaliteiten niet op een autonome wijze ontstaan, zien wij voor onszelf een regierol weggelegd.

4.2 Centrale ambities en overwegingen

Vanuit onze bovenstaande visie op wonen in Heusden, hebben we een aantal centrale ambities geformuleerd voor de periode 2020-2025.

Centrale ambities en overwegingen

- alle inwoners in Heusden hebben een passende woning;
- onze inwoners bepalen zo veel mogelijk zelf hoe ze willen wonen en nemen hierin hun eigen verantwoordelijkheid. Op die onderdelen waar de markt niet vanzelfsprekend aan de vraag tegemoet komt, of waar gewenste kwaliteiten niet op een autonome wijze ontstaan, zien wij voor onszelf een regierol weggelegd;
- vanuit de woningbehoefteonderzoeken in de regio's waarin Heusden participeert, wordt duidelijk dat de toekomstige woningbouwbehoefte zich vooral richt op 1 en 2- persoonshuishoudens voor starters en senioren;
- (toekomstige) inwoners denken van meet af aan mee over hun (toekomstige) woon- en leefomgeving. Dit zorgt voor een betere afstemming op de behoeften van de woonconsument;
- bij nieuwbouw dagen we partijen uit om zoveel mogelijk in te zetten op consumentgericht, levensloopbestendig, circulair en duurzaam bouwen, overeenkomstig 'Heel Heusden Duurzaam';
- ten aanzien van de bestaande woningvoorraad staat aandacht voor het toekomstbestendig maken centraal. Dit betekent zowel afgestemd op de toekomstige woningbehoefte als aandacht voor verduurzaming;
- op het snijvlak van wonen-welzijn-zorg draagt beleidsmatige afstemming en samenwerking van betrokken organisaties bij tot een aanpak die aansluit op de toenemende zorgbehoefte;
- hoewel we de intenties van 'Dromen. Doen. Heusden.' blijven onderschrijven, vraagt de huidige woningmarkt op onderdelen om sturing op woonkwaliteiten zodat naar de toekomst toe een duurzaam en divers woningaanbod gegarandeerd kan worden;
- naast aandacht voor nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad, krijgt herstructurering en transformatie een prominenter plek. Onder meer als gevolg van een afnemende behoefte aan winkelvloeroppervlak;
- de mogelijkheden die de bevolkings- en woningbehoefteprognose 2020 van de provincie naar verwachting gaat bieden voor verruiming in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, worden (zowel bij gemeentelijke als particuliere initiatieven) voor een substantieel deel ingezet voor de ontwikkeling van inbreidingslocaties voor 1 en 2-persoons huishoudens (sociale huur en betaalbare koop) en woon-zorgconcepten.

Hiermee wordt voorzien in extra woonkwaliteiten; een kwalitatieve en duurzame aanvulling op de segmenten binnen zowel de bestaande woningvoorraad als de exploitatiegebieden.

5. Analyse

5.1 Bevolkingssamenstelling

Om nadere invulling te kunnen geven aan een visie op wonen is inzicht in de bevolkingssamenstelling en -ontwikkeling een vereiste. Daarvoor hebben we dankbaar gebruik gemaakt van de nieuwe [Wijkatlas 2020](#) waarin statistische gegevens uit verschillende gegevensbronnen zijn samengebracht en bovendien uitgesplitst naar de kernen en wijken van onze gemeente.

Leeftijd en herkomst

Op 1 januari 2020 woonden er 44.691 inwoners in de gemeente Heusden, waarvan 18.305 (41%) in Drunen en 14.887 (33%) in Vlijmen. De overige 26% woont in een van de 9 andere kernen. Het totaal aantal inwoners is 1.386 hoger dan in 2016 (43.305). Het inwonertal is vooral gestegen in Vlijmen (+1.051) en dan met name in de nieuwe wijken Geerpark en De Grassen. Ook in Drunen (+126), Elshout (+125), Haarsteeg (+146) en Herpt (+23) nam het aantal inwoners toe. Binnen Drunen steeg het aantal inwoners vooral in Braken-Oost (+384) maar daalde het in Venne-West (-209). Het aantal inwoners stijgt met name in de kernen en wijken waar nieuwbouw gepleegd wordt. Daar waar geen woningen worden toegevoegd aan de voorraad daalt het aantal inwoners langzaam als gevolg van de huishoudensverdunding.

Van de totale bevolking is 26% jonger dan 24 jaar. Het aantal inwoners vanaf 65 jaar is sinds 2008 gestegen van 14% naar 21%. In de wijken Centrum Drunen en Heusden-Vesting wonen relatief veel ouderen en weinig jongeren. In Geerpark, De Grassen en Doeveren is dat juist andersom. Het aantal particuliere huishoudens is sinds 2016 met 1.024 gegroeid naar 19.289. Deze zijn onder te verdelen in alleenstaanden (30%), paren zonder kinderen (33%), paren met kinderen (29%), eenoudergezinnen (6%) en overige huishoudens (0,4%). Daarnaast wonen 300 personen niet zelfstandig (bijvoorbeeld in een verzorgingshuis). Zij worden niet gerekend tot de particuliere huishoudens. De laatste jaren

is het aandeel paren met kinderen fors gedaald (van 38% in 2006 naar 29% in 2020) en het aantal alleenstaanden navenant gestegen (van 24% in 2006 naar 30% in 2020).

De herkomst van personen wordt vastgesteld op basis van het geboorteland van de persoon en beide ouders. Uit die berekening blijkt dat 86% uit Nederland komt. Een groep van 8% heeft een andere westerse herkomst, waarbij Polen (963 personen), Indonesië (773 personen), Duitsland (480), Joegoslavië (194) en België (178) het meest voorkomen. Het aantal geregistreerde Polen is toegenomen van 203 in 2010 naar 560 in 2016 en 963 in 2020. Nog eens 7% heeft een niet-westerse herkomst met als meest voorkomende herkomstlanden Turkije (1.071), Marokko (373), Syrië (250), Suriname (139), Afghanistan (121) en de Nederlandse Antillen (120). Het aantal inwoners uit Syrië steeg van 114 in 2016 naar 250 in 2020. In Oudheusden en Venne-Oost is het aandeel inwoners met een niet-westerse herkomst het hoogst.

Bijna twee van de drie bewoners zijn geboren binnen de grenzen van de huidige gemeente Heusden. In Elshout en Haarsteeg wonen veel mensen die binnen de grenzen van de gemeente werden geboren. In Heusden-Vesting, Oudheusden en De Grassen zijn dat er juist relatief weinig. Van de 8.004 personen die in 2018 of 2019 een nieuw adres betrokken in de gemeente, kwam 30% uit het eigen dorp en 13% van elders uit de gemeente. Van de nieuwe bewoners was 37% afkomstig uit een andere gemeente in de provincie en 20% afkomstig van buiten de provincie. Het aantal nieuwe bewoners was in 2018-2019 duidelijk groter dan in de voorgaande jaren. Er waren vooral meer nieuwe inwoners uit andere gemeenten in de provincie, mede door de nieuwbouw in onder meer Geerpark en De Grassen.

Inkomen

De meest recente inkomensgegevens per wijk zijn die van 2017. Landelijk gezien behoort per definitie 40% van de huishoudens tot de laagste inkomens. In de gemeente Heusden bedraagt dit 32%. In Heusden-Vesting (47%), Centrum Drunen (42%) en Vliedberg (41%) wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen. In Hedikhuizen, Herpt, Haarsteeg en Elshout wonen juist veel huishoudens met een hoog inkomen. Vanuit het woonwensenonderzoek wordt geschat dat 36% van alle huishoudens tot de sociale doelgroep (primaire en secundaire doelgroep)¹ behoort. Het gaat hierbij om 6.400 huishoudens waarvan een groot deel alleenstaand is. Ruim driekwart (78%) van de huurwoningen wordt bewoond door huishoudens uit de sociale doelgroep terwijl ruim eenderde (37%) van alle huishoudens uit de sociale doelgroep in een koopwoning woont.

5.2 Woningvoorraad

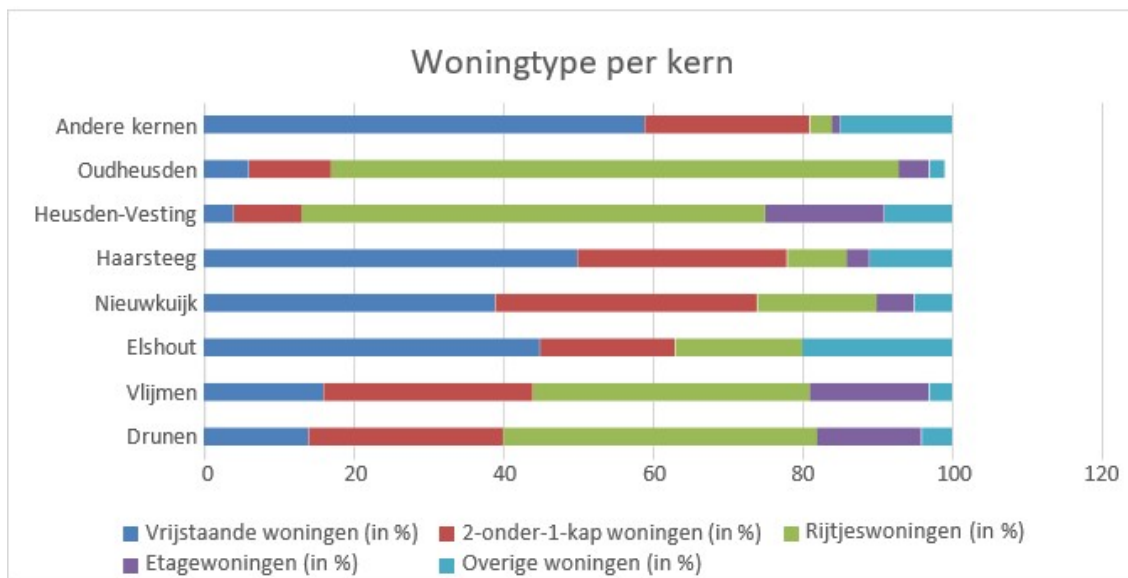
Samenstelling woningvoorraad

Op 1 januari 2020 stonden er 18.934 woningen in de gemeente Heusden. Dit zijn er 893 meer dan in 2016. De afgelopen vier jaar zijn er vooral nieuwe woningen opgeleverd in Geerpark (193), De Grassen (150), Braken-Oost (131), Vliedberg (116), Haarsteeg (84), Vlijmen-Dorp (62) en Elshout (43). In Heusden-Vesting, Hedikhuizen, Heesbeen en Doeveren stond minstens de helft van de huidige woningen er al in 1960. In Elshout, Haarsteeg en Herpt is dat ongeveer 40%. In de andere kernen is dat aandeel beduidend lager en in Oudheusden stond er toen slechts 10% van de huidige woningen.

De samenstelling van de woningvoorraad varieert sterk per kern. Gemeentebreed is de rijtjeswoning het meest voorkomende woningtype: 38% van de woningen. Verder zijn er twee-onder-een-kapwoningen (25%, inclusief geschakelde woningen), vrijstaande woningen (19%), etagewoningen (12%) en overige woningen (bedrijfswoningen en ouderenwoningen) (5%). In Haarsteeg en de kleinere kernen bestaat minder dan 10% van de woningvoorraad uit rijwoningen en meer dan de helft uit vrijstaande woningen. In Nieuwkuijk en Elshout ligt dat het aandeel vrijstaande woningen rond de 40%. Relatief de meeste rijwoningen vinden we in Oudheusden en Heusden-Vesting hoewel het in die laatste kern natuurlijk in de meeste gevallen niet om de standaard rijwoningen gaat.

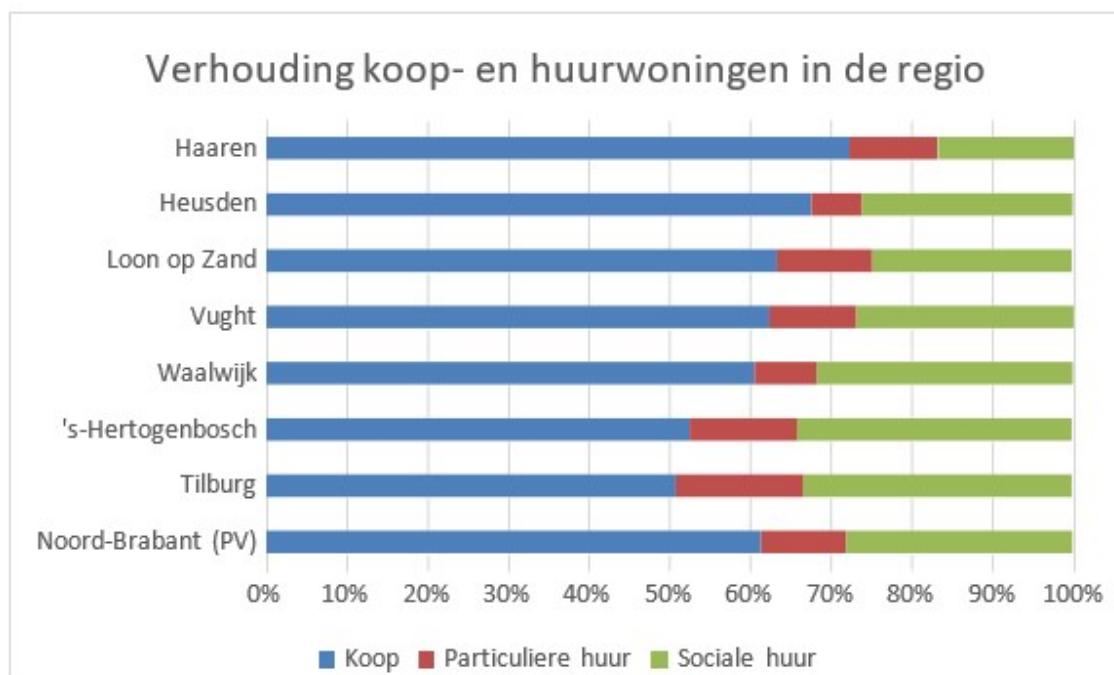
1) Woningcorporaties moeten tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 737,14) toewijzen aan hun doelgroepen.

- De primaire doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 39.055 (prijsspeil 2020). De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan deze doelgroep.
- De secundaire doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijsspeil 2020). Tot 2021 mogen corporaties 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan deze doelgroep.



Bron: *Wijkatlas gemeente Heusden*

Ruim tweederde deel van de woningvoorraad in Heusden bestaat uit koopwoningen. Het aandeel koopwoningen is daarmee hoger dan gemiddeld in Noord-Brabant (61%) en dan in de meeste van de omliggende gemeenten. Alleen in Haaren ligt het aandeel koopwoningen nog hoger (72%). Het aandeel sociale huurwoningen ligt in Heusden iets onder het Brabants gemiddelde (26% tegenover 28%) en is vergelijkbaar met dat in Loon op Zand en Vught. Waalwijk, 's-Hertogenbosch en Tilburg hebben relatief meer sociale huurwoningen. Wat verder opvalt is dat het aandeel particuliere huurwoningen in Heusden met 6% duidelijk lager is dan in de regio en de provincie (11%). Alleen Waalwijk komt met 8% in de buurt.

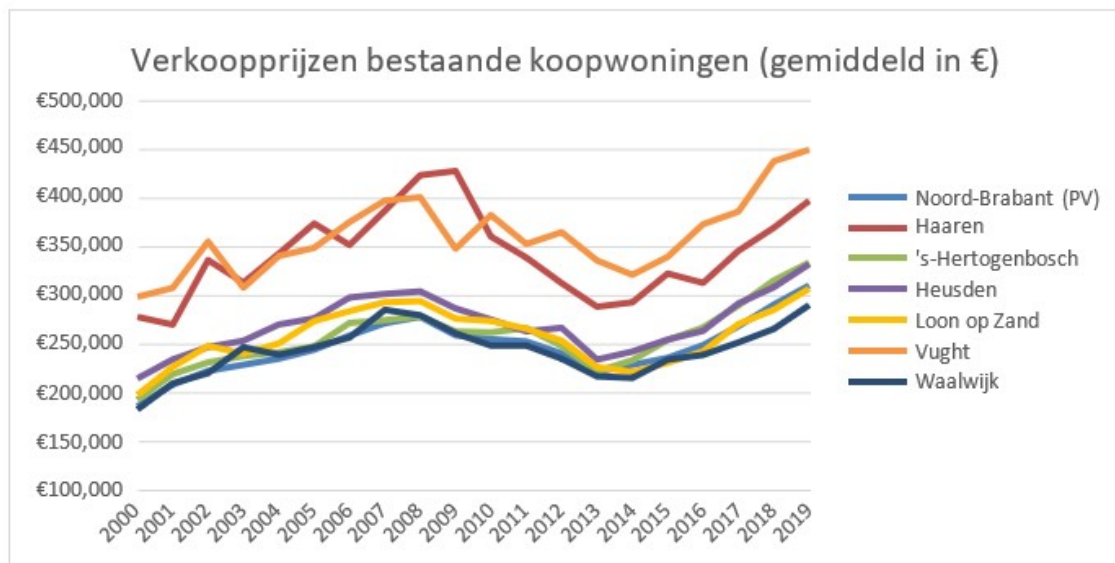


Bron: *CBS Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio*

Koopwoningmarkt

De ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijzen van bestaande koopwoningen loopt in Heusden redelijk parallel aan die in de provincie en de andere gemeenten in onze regio. De gemiddelde verkoopprijs lag vorig jaar in Heusden op € 331.000, iets hoger dan in de provincie als geheel (€ 310.000). In onze regio springen Haaren en vooral Vught eruit met € 396.000 en € 450.000. Bij de start van de economische crisis in 2008 lag de gemiddelde verkoopprijs in 's-Hertogenbosch nog zo'n € 25.000 lager

dan in Heusden, inmiddels liggen ze zelfs iets hoger (ongeveer € 2.000 in 2019). Het gaat hier om gemiddelden die erg afhankelijk zijn van het soort woningen dat is verkocht. Voor een vergelijkbare woning betaal je in 's-Hertogenbosch aanmerkelijk meer dan in Heusden.



Bron: CBS Bestaande koopwoningen; verkooprijzen, regio
Huurwoningmarkt

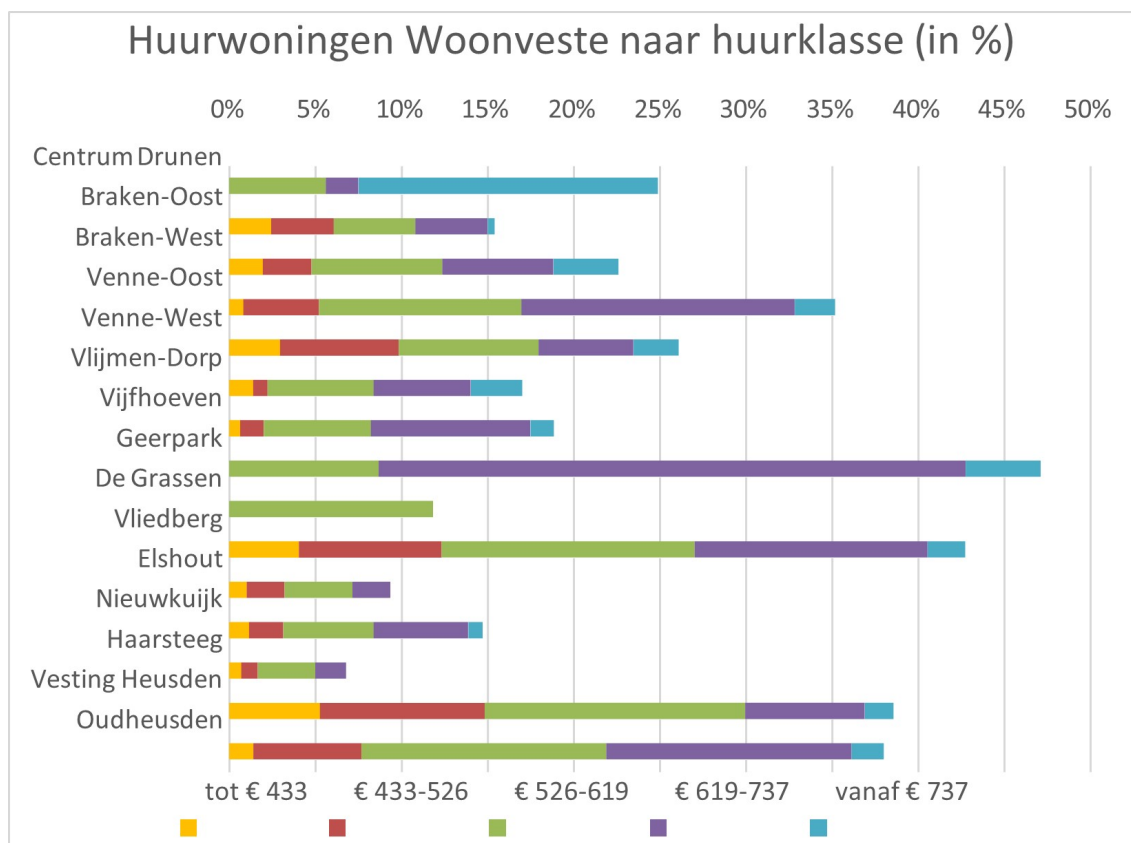
Van de 4.703 huurwoningen van Woonveste in de gemeente valt 7% in de categorie goedkoop (tot € 433) en 50% in de categorie betaalbaar (€ 433-619).

Woningen Woonveste in gemeente Heusden per huurprijsegment		
Grenzen <small>ikv</small> huurtoeslag		Aantal woningen
0 (<432,52)	Kwaliteitskortingsgrens	373
1 (432,52-619,02)	1e aftoppingsgrens (1-2 persoonshuishoudens)	2.414
2 (619,02-663,41)	2e aftoppingsgrens (3 of meer persoonshuishoudens)	649
3 (663,41-737,15)	Tot huurtoeslaggrens	942
4 (>737,15)	Geliberaliseerde woningen	325
Totaal		4.703

Bron: Woonveste 2020

Het aantal woningen in de duurdere categorieën (boven € 619 in 2020) is gestegen van 25% in 2011 via 40% in 2016 naar 43% in 2020 (waarvan nu 9% boven de maximale huurprijs in het kader van de huurtoeslag). Er is een grote differentiatie in de voorraad sociale huurwoningen per kern en wijk. Het hoogste aandeel sociale huurwoningen vinden we op dit moment in Geerpark (47%). Als alle woningen gebouwd zijn zal dat percentage aanmerkelijk lager liggen (28%). De overige wijken met relatief veel sociale huurwoningen zijn Vliedberg (43%), Heusden Vesting (39%), Oudheusden (38%) en Venne-Oost (35%). Het kleinste aandeel sociale huurwoningen (15% of minder) vinden we in Braken-Oost, De Grassen, Nieuwkuijk, Elshout en Haarsteeg².

2) De kleinste kernen zijn niet opgenomen in de grafiek. Herpt telt 5 sociale huurwoningen, Hedikhuizen 4 en in Heesbeen en Doeveren staan geen sociale huurwoningen.



Bron: Wijkatlas Gemeente Heusden

In de verdeling naar huurklasse zien we ook wel enige verschillen tussen de wijken. In Heusden Vesting staan relatief veel goedkope (kleine) huurwoningen. Dat geldt in iets mindere mate ook voor Vliedberg. In Geerpark vallen de meeste huurwoningen in de huurklasse tussen € 619 en € 737. Het Centrum van Drunen tenslotte kent het grootste aandeel geliberaliseerde huurwoningen (boven de huurtoeslaggrens van € 737).

Woningbouw en verhuisdynamiek

In de afgelopen 6 jaren zijn er gemiddeld 175 woningen per jaar gerealiseerd. Voor de komende 5 jaren staan er gemiddeld 195 woningen per jaar op de planning. Van de geplande nieuwbouwwoningen wordt 74% in de koopsector gerealiseerd en 26% in de huursector. De huidige planning gaat verder uit van 18% appartementen en 82% eengezinswoningen. Binnen de geplande nieuwbouw wordt 38% als nultraden woning gerealiseerd. In vervolg op de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie wordt de planning hierop aangepast.

6. Bewoners en wensen

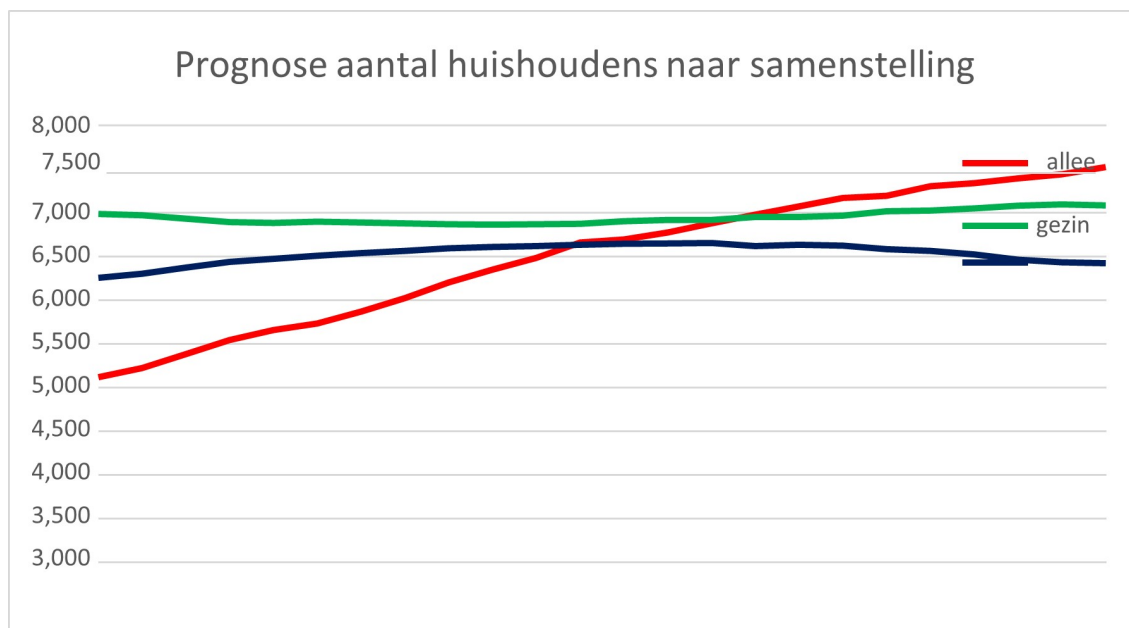
6.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

In het vorige hoofdstuk hebben we de beschikbare gegevens geanalyseerd die relevant zijn voor het opstellen van een woonvisie. Deze hebben echter vooral betrekking op heden en verleden. Om de juiste doelen van een nieuw woonbeleid te kunnen formuleren is het echter ook belangrijk om naar de nabije en verdere toekomst te kijken.

Een essentieel onderdeel hiervan is de bevolkings- en huishoudensprognose die de provincie iedere twee tot drie jaar opstelt. Deze vormt de basis voor de woningbouwafspraken die jaarlijks in de woningmarktregio's, in ons geval Noordoost-Brabant, gemaakt worden en voor onze gemeentelijke woningbouwprogrammering. De meest recente prognoses zijn vastgesteld in 2017. Naar verwachting worden de nieuwe prognoses in het derde kwartaal van 2020 door de provincie gepubliceerd.

In 2017 was de verwachting van de provincie dat het aantal inwoners in Heusden zou stijgen van 43.470 toen naar 46.360 in 2040. Door de grote woningbouwproductie van de afgelopen jaren telt Heusden op 1 juni 2020 echter al 44.767 inwoners. Een aantal dat volgens de provincie pas in 2026 bereikt zou worden. Het aantal huishoudens zal, naar verwachting, relatief nog sneller stijgen van 18.350 in 2017 naar 21.025 in 2040. Dus voor 2.890 extra inwoners zijn 2.675 nieuwe woningen nodig. Dat wordt veroorzaakt door de zogenaamde huishoudensverdunding, de trend dat het gemiddelde

aantal personen in een huishouden daalt. In Heusden daalt het gemiddelde aantal personen per huishouden van 2,35 naar 2,18. We zien dat terug in de figuur met de verwachte ontwikkeling van aantal huishoudens naar samenstelling.



Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2017)

Is het gezin in Heusden nu nog het meest voorkomende huishoudentype, vanaf begin jaren 30 zal dat waarschijnlijk de alleenwonende zijn. Het aantal gezinnen (inclusief éénoudergezinnen) schommelt gedurende de komende decennia rond de 7.000. Het aantal paren zonder kinderen neemt tot ongeveer 2030 licht toe om daarna weer te dalen. Het meest in het oog springende en de grootste uitdaging voor de samenleving in het algemeen en de woningmarkt in het bijzonder, is de spectaculaire stijging van het aantal alleenwonenden van iets boven 5.000 naar meer dan 7.500 in 2040.

6.2 Woonwensen

In 2019 heeft Onderzoek&Strategie 's-Hertogenbosch een woonwensenonderzoek uitgevoerd. In het verlengde van de toename van het aantal kleine huishoudens is de vraag naar kleinere en goedkopere woningen vergroot. Dit geldt voor gestapelde en grondgebonden woningen, zowel in de huur- als koopsector. Het onderzoek laat zien dat 62% van de verhuiscandidate starters en 73% van alle verhuiscandidate doorstromers in Heusden wil blijven wonen. Met name de doorstromers vanaf 65 jaar willen relatief vaak in of dichtbij het centrum wonen (88%). Verder wil 81% van de 65-plussers in Heusden het liefst zo lang mogelijk in de huidige woning blijven wonen, ook als de eigen gezondheid of die van de partner achteruit gaat. Ruim de helft hiervan voelt zich in dat geval genoodzaakt om de woning aan te passen terwijl dat voor 39% niet geldt. Tweederde geeft aan dat de huidige buurt geschikt is om te blijven wonen in geval de gezondheid achteruit gaat. Bij een verhuiscandidate geeft 65% van de starters, 71% van de doorstromers tot 65 jaar en 63% van de senioren aan open te staan voor één of meer bijzondere woonvormen. Bij starters en doorstromers tot 65 jaar staan zelfbouw op een eigen kavel (al dan niet met anderen) en wonen in getransformeerd vastgoed in de top 3. Verhuiscandidate 65-plussers hebben vooral belangstelling voor kleinschalige woonzorgprojecten, zelfstandige woonruimte met gemeenschappelijke voorzieningen en het wonen met gelijkgestemden.

Aandachtspunten op basis van (verwachte) vraag en aanbod

Zetten we vraag en aanbod (op basis van enquêteresultaten) van woningen in Heusden naast elkaar, dan resulteert dat in de volgende aandachtspunten naar de toekomst.

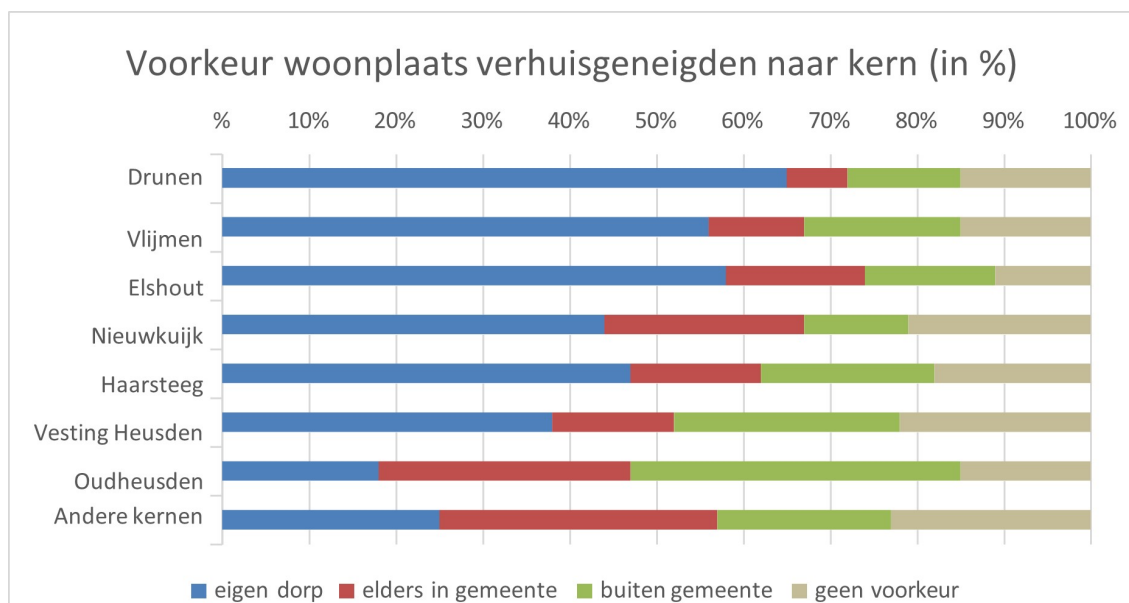
- **Tekort aan huurappartementen**
Dit type woning is gewild onder verhuiscandidate senioren en starters. Bijna de helft van de starters vraagt om een huurappartement terwijl zowel de groep doorstromers tot 65 jaar als de groep doorstromers vanaf 65 jaar elk voor ruim een kwart van de vraag naar huurappartementen zorgt.
- **Tekort aan koopappartementen**
De voorraad van dit type woningen is klein en komt daardoor in geringe mate vrij. Het aantal starters en doorstromers tot 65 jaar dat is geïnteresseerd in een koopappartement, is vergelijkbaar. De vraag bij senioren naar dit type woning is iets kleiner.

- *Tekort aan kleine woningen (1-3 kamers) zowel grondgebonden als gestapeld*
Vertaald naar aantallen blijkt de vraag naar kleine woningen vooral afkomstig van starters en doorstromers tot 65 jaar. Daarnaast zorgen senioren ook voor een deel van de vraag. Het tekort kan verklaard worden doordat doorstromers bij verhuizing relatief weinig kleine woningen achterlaten. Ook wordt de vraag bepaald door de toename van kleine huishoudens. Naar verwachting daalt de gemiddelde omvang van een huishouden naar de toekomst toe verder. De vraag naar kleinere woningen zal hierdoor nog wat verder toenemen.
- *Tekort aan betaalbare huurwoningen (< € 424 en € 424-€ 607)*
De vraag naar betaalbare huurwoningen wordt voor het grootste deel bepaald door starters en doorstromers tot 65 jaar. Het tekort wordt veroorzaakt doordat de behoefte aan dit type woning bij starters en doorstromers groter is dan doorstromers bij verhuizing achterlaten.
- *Tekort aan goedkope koopwoningen (<€ 225.000)*
De vraag naar goedkope koopwoningen is voornamelijk afkomstig van starters en groter dan het aantal verhuisgeneigde doorstromers dat over een dergelijke woning beschikt.
- *Tekort aan dure huurwoningen (>€ 720)*
De vraag naar dure huurwoningen is voor het grootste gedeelte afkomstig van doorstromers. De voorraad van dit type woningen is relatief klein. Bovendien kom het bij verhuizing weinig beschikbaar.
- *Klein overschot aan huurwoningen (€ 607-€ 720)*
De vraag naar dit type woning is vooral en in gelijke mate afkomstig van starters en doorstromers tot 65 jaar. In omvang is het aanbod van dit type woning door verhuizing van doorstromers groter dan de vraag.
- *Overschot aan (middel)grote koopwoningen*
Doorstromers, zowel onder als boven de 65 jaar, laten bij verhuizing vaak dit type woning achter. Vooral doorstromers boven de 65 jaar verhuizen bij voorkeur naar een kleinere woning.

Bij deze analyse is overigens geen rekening gehouden met woonwensen van personen die momenteel niet in Heusden wonen maar wel geïnteresseerd zijn om zich in Heusden te vestigen. De conclusies omtrent 'tekort' en 'overschot' geven enkel het effect weer wanneer de woonwensen van Heusdense inwoners ook werkelijk realiteit worden. Dat dit wel degelijk relevant is blijkt uit de verhuisdynamiek van de afgelopen jaren. Deze karakteriseert zich vooral door uitwisselingen tussen Heusden (Vlijmen) en 's-Hertogenbosch en Heusden (Drunen) en Waalwijk. Zo bedroeg in 2018 de netto instroom vanuit 's-Hertogenbosch 85 personen terwijl in- en uitstroom tussen Heusden en Waalwijk nagenoeg identiek is. Vooral de nieuwe wijken (Geerpark, De Grassen en Victoria), maar ook een complex als Santberg (voormalige kerklocatie op de Vliedberg) zijn populair onder inwoners van 's-Hertogenbosch.

In onze bewonersenquête 2019 is ook een aantal vragen opgenomen over de verhuisgeneigdheid en woningvoorkeuren van onze bewoners. In tegenstelling tot het regionale woningbehoefteonderzoek zijn deze resultaten wel uit te splitsen naar kern en opgenomen in de Wijkatlas 2020. Van alle bewoners overweegt 11% zeker en 29% misschien binnen 5 jaar te gaan verhuizen. Dat is vergelijkbaar met eerdere jaren. Van die verhuisgeneigden wil 55% het liefst een woning in het eigen dorp, 12% buiten het eigen dorp maar binnen de gemeente en 18% buiten de gemeente. De overige 16% heeft geen voorkeur. Deze percentages wijzigen nauwelijks door de jaren heen.

De inwoners van Drunen zijn het meest gehecht aan hun dorp. Bijna tweederde wil het liefst in Drunen blijven wonen. In Vlijmen en Elshout geldt dat voor ruim de helft en voor Nieuwkuijk, Haarsteeg en Heusden-Vesting ligt het percentage rond de 40%. In de kleinere kernen gaat het om een kwart en in Oudheusden heeft maar 18% een voorkeur voor een woning in het eigen dorp. Het is denkbaar dat de voorkeur van mensen deels bepaald wordt door de mogelijkheden die ze zien op de woningmarkt. Wat verder opvalt is dat maar liefst 38% van de verhuisgeneigden in Oudheusden expliciet op zoek is naar een woning buiten de gemeente Heusden. Voor de inwoners van de Vesting gaat het om 26% en bij de andere kernen is dat percentage 20% of lager.



Bron: Wijkatlas Gemeente Heusden

De meest gewenste typen woningen zijn vrijstaand (29%), twee-onder-een-kap (22%), appartement/flat (27%) en voor senioren geschikte woningen (32%). Slechts 13% verhuist graag naar een rijtjeswoning. De voorkeuren naar bouwwijze zijn bijna gelijk aan die in 2016. In 2020 werd voor het eerst gevraagd waarom mensen willen verhuizen. De meest genoemde redenen zijn wijzigingen in de gezondheidssituatie (22%) en in de gezinssituatie (20%).

Voor de analyse van de behoefte aan sociale huurwoningen kan aangesloten worden bij de gegevens die Woonveste ter beschikking gesteld heeft ten behoeve van de Wijkatlas 2020. Woonveste is vanaf november 2019 aangesloten bij WoonService Regionaal in 's Hertogenbosch. Het grote voordeel voor woningzoekenden is dat ze zich nu maar één keer hoeven in te schrijven en toch op het aanbod van alle aangesloten woningcorporaties kunnen reageren. Bovendien ontstaat zo een flexibere regionale huurwoningmarkt en kan vraag en aanbod beter op elkaar afgestemd worden. Het streven van Woonveste en gemeente is een gemiddelde wachttijd van 12 maanden voor actief woningzoekenden en een evenwichtige slaagkans voor regulier woningzoekenden en bijzondere doelgroepen. De afgelopen jaren zijn we daar telkens in geslaagd³. Van alle huishoudens heeft 3% in 2019 actief gereageerd op een door Woonveste gepubliceerde huurwoning. Dat percentage varieert nauwelijks tussen de kernen, namelijk van 2% tot 5% (Oudheusden). Woonveste ontvangt per gepubliceerde woning gemiddeld 33 reacties. Dat aantal ligt ongeveer de helft hoger dan een paar jaar geleden (22). Ook dit gemiddelde varieert niet heel sterk tussen de kernen en ligt het laagst in Oudheusden en Heusden-Vesting (respectievelijk 27 en 28) en het hoogst in Elshout, Haarsteeg en Nieuwkuijk (respectievelijk 37, 38 en 39). Opvallend is dat zowel de reacties als het percentage actief woningzoekenden in Drunen niet hoger ligt dan in Vlijmen (in beide kernen 33 wat neer komt op 3%).

6.3 Doelgroepen

Over het algemeen kan de markt prima zelf bepalen welke woningen waar gebouwd moeten worden om aan de huidige woningbehoefte te voldoen. Als er geen vraag is naar een bepaald type woning op een bepaalde plek dan worden ze ook niet gebouwd. Een belangrijk uitgangspunt in ons beleid (zowel Grondnota als Woonvisie 2014-2024) is dan ook dat we de markt zoveel mogelijk zijn werk laten doen en als gemeente vooral faciliterend zijn om de woonwensen van onze inwoners te verwezenlijken. Vanwege de grote gemeentelijke grondpositie is daarbij het afgelopen decennium vooral gestuurd op onze eigen grondexploitaties die zich voornamelijk in uitbreidingsgebieden bevinden. In lijn met die faciliterende rol maken we daartoe flexibele bestemmingsplannen waarin de typen woningen niet precies worden vastgelegd. Omdat het onze eigen grondexploitaties betreft, kunnen we als gemeente zelf blijven sturen op het woningbouwprogramma door daarover afspraken te maken met de ontwikkelaars aan wie de grond verkocht wordt. Dat is ook nodig want als een ontwikkelaar de vrije hand krijgt zal deze vooral in het duurdere segment bouwen omdat hiermee het hoogste rendement te halen valt.

3) Woonveste en gemeente gaan de komende tijd gezamenlijk onderzoeken hoe we op basis van de gegevens uit het nieuwe woningzoekendensysteem nieuwe, betere indicatoren kunnen destilleren om de sociale huurwoningmarkt nog beter te kunnen monitoren zodat specifieke knelpunten opgespoord kunnen worden.

Dat geldt met name in tijden waarin de vraag naar woningen veel groter is dan het aanbod. In paragraaf 6.1 hebben we gezien dat de verwachte toename van het aantal huishoudens bijna volledig voor rekening komt van alleenwonenden. Theoretisch gezien zouden we dus alleen nog maar woningen moeten toevoegen voor deze doelgroep. De praktijk is echter weerbarstiger. Het heeft vooral te maken met het moment waarop de vraag manifest wordt. Er is nu behoefte aan alle soorten woningen. Dus ook aan dat type (grotere eengezinswoningen) waarvan we theoretisch gezien in de toekomst een overschot gaan krijgen (zie paragraaf 6.2). Deze worden namelijk nog bewoond door oudere één- en tweepersoons-huishoudens die het liefst zo lang mogelijk (vaak tot het niet anders meer kan) in hun huidige woning en woonomgeving blijven wonen. Verder is er een aantal doelgroepen waarvoor het nodig is dat de overheid specifiek beleid maakt omdat de markt dat uit zichzelf niet zal oppakken of of dat enkel doet in tijden dat de 'reguliere' vraag uitvalt. Zo kennen we in Nederland al meer dan 100 jaar de sociale huursector die voor huisvesting zorgt voor mensen met lagere inkomens (<€ 39.055 in 2020). Andere doelgroepen die bijzondere aandacht vragen zijn bijvoorbeeld starters, senioren met een zorgvraag, uitstromers beschermd wonen, arbeidsmigranten en statushouders.

Lagere inkomens

Huishoudens met een verzamelinkomen van minder dan € 39.055 komen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Bijna alle sociale huurwoningen in onze gemeente zijn eigendom van Woonveste. Gemeente en Woonveste maken jaarlijks prestatie-afspraken, onder andere over het aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen in de komende periode. Zowel in de Woonvisie 2014-2024 als in de afspraken naar aanleiding van het coalitie-akkoord, gaan we ervanuit dat minimaal een kwart van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen bestaat, die ook vertaald worden in absolute aantallen. Dat zetten we nu door voor minimaal de looptijd van deze woonvisie. De gemeente neemt deze aantallen op in haar woningbouwprogrammering en houdt er rekening mee bij haar eigen grondexploitaties. In het grondbeleid worden hiervoor sociale grondprijzen gehanteerd die lager liggen dan de reguliere grondprijzen.

Woningcorporaties zijn verplicht op vrijkomende woningen passend toe te wijzen, namelijk alleen aan de primaire doelgroep. Zij hebben echter de mogelijkheid om maximaal 10% toe te wijzen aan de inkomensgroep tussen € 39.055 en € 43.574 (verruimde inkomensgrens). Woonveste heeft ervoor gekozen om geen gebruik te maken van deze mogelijkheid en de sociale huurwoningvoorraad volledig beschikbaar te houden voor de primaire doelgroep (<€ 39.055). Een deel van de woningvoorraad (325 van de 4.703) bestaat echter uit geliberaliseerde huurwoningen, met een huur boven de € 737. Die woningen verhuurt Woonveste aan de inkomensgroep die meer dan verdient dan de huurtoeslaggrens. Het streven is erop gericht om dat aantal geliberaliseerde huurwoningen (middeldure huur tot ongeveer € 850) in de komende jaren uit te breiden naar 600.

Starters

De mogelijkheden voor starters (en dus nog niet over zelfstandige woonruimte beschikken) op de woningmarkt hangen sterk samen met het inkomen. Starters met een verzamelinkomen van minder dan € 39.055 komen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Probleem daarbij is dat jonge starters vaak nog onvoldoende inschrijftijd opgebouwd hebben om kans te maken op sociale huurwoning hoewel dat erg afhankelijk is van het type woning en vooral de locatie. Door de gestegen woningprijzen en de strengere hypotheekregels dreigt de groep starters die (iets) meer dan € 39.055 verdient tussen de wal (sociale huur) en het schip (betaalbare koopwoning) te vallen. Deze groep is aangewezen op (middel)dure huurwoningen zoals de geliberaliseerde woningen van Woonveste of de particuliere sector. We zien de afgelopen jaren dat de markt, zonder hulp of dwang van de gemeente, de vraag naar nieuwe huurwoningen oppakt. Met huren tussen € 900 en € 1.100 blijken dergelijke woningen een rendabele investering. Dat geldt niet voor huren tussen € 737 en € 900 waar Woonveste zich met haar geliberaliseerde woningen op richt. Als deze groep starters wil kopen en onvoldoende hypotheek kan krijgen is zij aangewezen op eigen geld, gespaard of geleend/geschonken geld door ouders. Het toekomstperspectief voor een gemeente wordt voor een belangrijk deel bepaald door jongeren die er wonen en werken. Vanuit behoud en vergroting van zowel de leefbaarheid als vitaliteit is het daarom belangrijk dat er in Heusden voldoende woonruimte beschikbaar is voor starters door de bouw van betaalbare kleinere koopwoningen en de stimulering van collectief particulier opdrachtgeverschap. Hoewel de bouw van betaalbare koopwoningen voor starters nodig is, biedt ook de bestaande woningvoorraad mogelijkheden voor deze groep.

Senioren met een zorgbehoefte

De Nederlandse, en ook de Heusdense, bevolking vergrijsst. Het aandeel 65-plussers neemt sterk toe en binnen die categorie stijgt het aantal 85-plussers het snelst, de zogenaamde dubbele vergrijzing. Dit heeft een grote impact op de samenleving in het algemeen, de arbeidsmarkt, de zorg en de woningmarkt. Het woonwensenonderzoek van 2019 laat zien dat 81% van de 65-plussers in Heusden het liefst zo lang mogelijk in de huidige woning blijft wonen, ook als de eigen gezondheid of die van de partner achteruit gaat. De huidige woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit grondgebonden eengezinswoningen. In de Geroscoop 2018 wordt geconstateerd dat ongeveer 2.200 woningen geschikt zijn voor mensen met een lichamelijke beperking. Daarnaast zijn echter 10.400 woningen, met enkele aanpassingen, ge-

schikt te maken. Het gaat daarbij vooral om de grotere grondgebonden woningen waarin alle voorzieningen op de begane grond gerealiseerd kunnen worden. De overige 6.400 woningen zijn niet geschikt te maken voor mensen met een lichamelijke beperking. Door woningaanpassing, waaronder de inzet van domotica en technologische oplossingen, kunnen woningen geschikt worden gemaakt. Hiermee wordt ingespeeld op de woonwensen van onze inwoners. Bovendien draagt (preventieve) woningaanpassing bij aan een besparing op het Wmo- budget.

Senioren wonen bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen, dus op inbreidingslocaties, zodat zij langer zelfredzaam zijn en minder vereenzamen. Ons streven is dan ook om nieuwbouwwoningen voor deze doelgroep in beginsel op inbreidingslocaties te realiseren, nabij de centra en voorzieningen waaronder woonservicezones. Vanuit de lokale behoefte willen we hieraan concreet invulling geven via CPO⁴ en/of bijzondere woonconcepten (voorzien van zelfstandige woonruimte) met gemeenschappelijke voorzieningen. Ook wordt het vraagstuk van wonen, welzijn en zorg en langer zelfstandig wonen op strategisch niveau nader uitgewerkt. Onder begeleiding van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) werken Schakelring, Woonveste en gemeente Heusden dit nader uit. In hoofdstuk 9 gaan wij hier nader op in.

Ook dementie vraagt om gespecialiseerde en hoogwaardige zorg. Als dementievriendelijke gemeente pleiten wij voor kleinschalige voorzieningen waar mensen worden opgevangen en verzorgd. Deze voorzieningen moeten beschikbaar zijn voor iedereen en niet alleen voor kapitaalkrachtige ouderen. Het realiseren van kleinschalige voorzieningen draagt enerzijds bij aan de sociale cohesie en maakt het anderzijds voor dementerenden mogelijk om in hun eigen vertrouwde omgeving te blijven wonen.

Bijzondere doelgroepen, uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Als gevolg van de transitie Beschermd wonen en maatschappelijke opvang (planning 1 januari 2021) krijgen gemeenten een grotere verantwoordelijkheid. Mensen die nu nog woonachtig zijn in beschermde woonvormen, gaan hierdoor zo zelfstandig mogelijk in de wijk wonen om de participatie te vergroten. Bij de huisvesting van deze kwetsbare groep, wordt met name een beroep op de corporaties gedaan. In dit kader is Woonveste gestart met projecten rondom kamerverhuur. Het mag duidelijk zijn dat de druk op de bestaande woningvoorraad hierdoor toeneemt, zeker onder de huidige woningmarktomsomstandigheden. In regionaal verband wordt aan deze transitie verder vorm en inhoud gegeven. Daarnaast gaan we in gesprek met partijen over de noodzakelijke samenwerking voor een verantwoorde transitie beschermd wonen. Zowel vanuit cliënten, zorgaanbieders als bewoners in de wijk, is de opgave om vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen.

Spoedzoekers zonder urgentie

Een stijgend aantal spoedzoekers is weliswaar niet urgent maar heeft wel snel een woning nodig. Denk hierbij aan mensen die wachten op een volgende koopwoning, in een scheidingsprocedure zijn verwikkeld, te maken hebben met huiselijk geweld of starters die op zichzelf willen gaan wonen. Naar schatting is 10% van de Nederlandse bevolking op zoek naar snel toegankelijke en betaalbare tijdelijke woonruimte. De reguliere woningmarkt voorziet hierin onvoldoende. Een flexibel woningaanbod, als aanvulling op het reguliere aanbod huur- en koopwoningen, zou voor de vele spoedzoekers zonder urgentie uitkomst bieden. Tijdelijke woonruimte met tijdelijke huurcontracten als een tussentijds vangnet of als opstap naar het reguliere aanbod. Bij flexibel vastgoed gaat het om modulaire of verplaatsbare concepten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan woningen die zijn opgebouwd uit flexibele prefab-elementen, casco woningen waarbij de indeling flexibel is en containerwoningen die in zijn geheel verplaatst kunnen worden, afhankelijk van de behoefte en beschikbare locaties. Samen met Woonveste gaan we onderzoeken of en hoe we een pilotproject modulair bouwen voor spoedzoekers zonder urgentie kunnen ontwikkelen, inclusief spelregels voor toewijzing. Deze tijdelijke woningen komen bovenop de reguliere woningbouwafspraken met Woonveste.

Urgenten

Aan woningzoekenden waarvoor woonruimte om sociale, financiële of medische redenen dringend noodzakelijk is, kan urgentie worden toegekend. Hiervoor is een urgentieregeling in de huisvestingsverordening van 2016 opgenomen en een urgentiecommissie ingesteld. Gemeente, Woonveste en Bijeen zijn hierin vertegenwoordigd. Voor toewijzing maakt de commissie in beginsel gebruik van de dossierkennis uit het netwerk. In uitzonderlijke gevallen wordt aan derden advies gevraagd. WoonService Regionaal in 's-Hertogenbosch, waarbij Woonveste vanaf 2019 is aangesloten, hanteert een andere urgentiesystematiek. Woonveste en gemeente gaan bekijken in hoeverre het wenselijk is om bij deze urgentiesystematiek aan te sluiten.

Arbeidsmigranten

4) Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

De provincie heeft onlangs een onderzoek uitgevoerd naar arbeidsmigranten. Hieruit blijkt dat 652 arbeidsmigranten werkzaam zijn bij een werkgever die in Heusden gevestigd is. Er zijn 762 arbeidsmigranten ingeschreven waarvan 50% langer dan 3 jaar. Ruim 50% heeft de Poolse nationaliteit. Een groot aantal arbeidsmigranten is overigens niet in beeld omdat men werkt via uitzendbureau's en/of niet ingeschreven is in de basisregistratie personen. Arbeidsmigranten zijn van groot economisch belang, met name voor de maakindustrie en de land- en tuinbouw. Wij vinden verantwoorde huisvesting van arbeidsmigranten daarom essentieel, zowel voor de arbeidsmigranten als voor de omgeving. Op 7 juli 2020 heeft het college het 'Ontwerp beleid huisvesting arbeidsmigranten 2020' vastgesteld. Hierin worden de geldende planologische mogelijkheden voor kamergewijze verhuur van eengezinswoningen en de huisvesting van seizoenarbeiders bij agrariërs geactualiseerd. Daarnaast wordt op specifieke plekken geconcentreerde huisvesting van arbeidsmigranten toegestaan. Met dit beleid willen we concentratie van kamergewijze verhuur voorkomen en de huisvesting van arbeidsmigranten meer spreiden over de gemeente. Na het volgen van de inspraakprocedure, staat vaststelling van dit nieuwe beleid door de gemeenteraad gepland voor december 2020.

Vergunninghouders

Vanuit onze zorg voor integratie, begeleiding en ondersteuning van vergunninghouders hebben we een taakstelling tot het huisvesten van vergunninghouders. Voor 2020 gaat het voor Heusden om 31 te huisvesten personen. In de prestatieafspraken met Woonveste is opgenomen dat zij maximaal 10% van de vrijkomende woningen toewijst aan zogenaamde bijzondere doelgroepen (vergunninghouders, cliënten met zorg en urgenten). Wanneer verhuur aan bijzondere doelgroepen, via rechtstreekse bemiddelingen door Woonveste, deze grens overschrijdt dan wordt met de gemeente overlegd over de opgave en oplossingsrichtingen.

Woonwagengewoners

Vanuit erkenning en respect voor de cultureel bepaalde woonrechten van woonwagengewoners in onze gemeente, richt het gemeentelijk woonwagenbeleid zich op de volgende pijlers:

- een brandveilige herinrichting van de huidige 24 standplaatsen;
- het tegengaan van bedrijvigheid;
- waar mogelijk privatiseren van de gemeentelijk standplaatsen.

Het gemeentelijk beleid richt zich overigens niet expliciet op uitbreiding van het aantal standplaatsen.

In 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een nieuw beleidskader opgesteld voor gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid. Aanleiding hiervoor is het rapport 'Woonwagengewoner zoekt standplaats' van de Nationale Ombudsman. Het beleidskader kent de volgende bouwstenen voor gemeentelijk beleid:

- de gemeente stelt beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven aan het woonwagenleven van woonwagengewoners;
- hiervoor moet de behoefte aan standplaatsen helder zijn;
- corporaties zorgen voor de huisvesting van woonwagengewoners die tot hun doelgroep behoren;
- het afbouwen van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke situaties) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- een woningzoekende woonwagengewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats.

Verder heeft het Europees Hof voor de Rechten van de Mens aan de culturele identiteit van woonwagengewoners een beschermde status gegeven. Momenteel worden de consequenties en mogelijkheden van de genoemde bouwstenen bezien en worden in regionaal verband afspraken gemaakt over de toepassing van de handreiking van de Nationale Ombudsman. Vooralsnog is er geen reden om aanpassingen in onze huidige werkwijze door te voeren omdat het geen afbreuk doet aan de mensenrechten van woonwagengewoners.

7. Nieuwbouw

7.1 Algemeen

De basis voor het toekomstige woonbeleid wordt in essentie bepaald door de woonwensen, waaronder die voor specifieke doelgroepen, de bevolkingsontwikkeling, de relatie inkomen-woning en de samenstelling van de huidige woningvoorraad. In de hoofdstukken 5 en 6 is dit nader uiteen gezet. Echter op het gebied van wonen hebben we als gemeente beperkte directe sturingsmiddelen. De woonvisie en het maken van prestatieafspraken met de woningcorporatie dragen natuurlijk bij maar een gemeente bouwt en bezit doorgaans geen woningen. Via onze grondpositie en het planologisch regime hebben we wel mogelijkheden om direct te sturen. Daarnaast kan een financiële stimulans via grondprijzen en

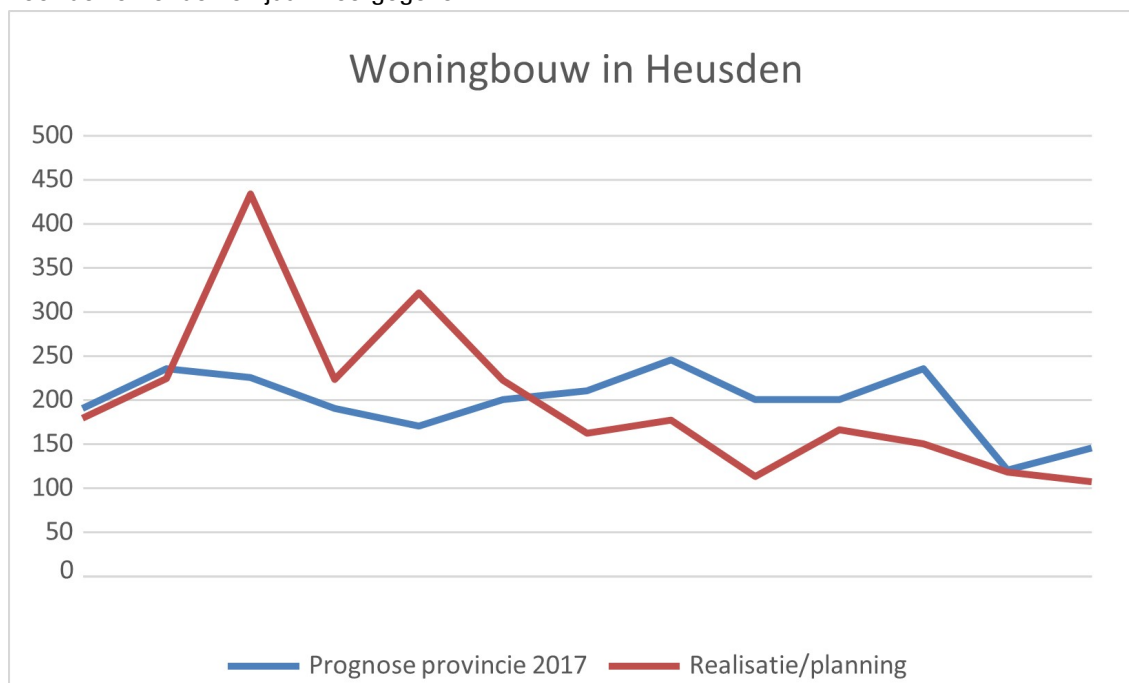
subsidies de sturingsmogelijkheden vergroten. We willen er echter wel voor waken hiermee op de stoel van het rijk te gaan zitten of lokaal te proberen het rijksbeleid te corrigeren. Naast deze ongewenste invalshoek, ontbreken de financiële mogelijkheden hiervoor. Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, laten we de markt zoveel mogelijk haar werk doen maar sturen we vooral bij voor die doelgroepen waarvoor de markt het vaak laat afweten. Voor de uitvoering van alle andere facetten van het woonbeleid kunnen we niet zonder onze inwoners en partners.

Versterking woonidentiteiten

Een gevarieerd woningaanbod zorgt ervoor dat mensen in Heusden een wooncarrière kunnen doorlopen. We vinden het immers belangrijk dat inwoners in onze gemeente een gewenste of passende woning kunnen vinden. Het woningbouwprogramma (planaanbod) moet daarom voorzien in het versterken van de woonidentiteiten en bijdragen aan een evenwichtige groei. Hiermee wordt gelijktijdig voldaan aan de regionale opgaven en afstemming. De pijlers onder toekomstbestendige woningen en leefbare wijken worden gevormd door maatschappelijke verantwoordelijkheid, economische afweging en ruimtelijke kernwaarden waarbij opgemerkt wordt dat de exploitatie-inkomsten niet primair leidend, maar plannen uiteraard wel financieel haalbaar moeten zijn. Het flexibel meebewegen met marktontwikkelingen en het kunnen oppakken van particuliere initiatieven vraagt om een integrale en duurzame aanpak om de diversiteit aan woonmilieus en woonvormen te vergroten.

Kwantiteit

De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose legt de basis voor de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering voor de komende jaren. In onderstaande figuur zijn de actuele cijfers voor de komende tien jaar weergegeven.



Bron: Provincie Noord-Brabant (Woningbehoefteprognose 2017), CBS (Voorraad woningen), Gemeente Heusden (Woningbouwplanning 2020)

Volgens de provinciale prognose zijn er in Heusden in de komende periode gemiddeld 200 extra woningen per jaar nodig. Die behoefte is niet alleen gebaseerd op de wensen van onze eigen inwoners (autonome groei) maar Heusden heeft ook een regionale opgave omdat we onderdeel zijn van het stedelijk netwerk van 's-Hertogenbosch. Daarnaast moeten we huisvesting realiseren voor (arbeids)migranten die hier komen wonen en werken. In onze planning ligt het zwaartepunt van de woningbouw in de eerste vijf jaar en nemen de aantallen nieuwbouwwoningen af naar gemiddeld 130 per jaar in de periode 2025-2030. Een dergelijk accent in onze planning vinden we realistisch gelet op de grote druk die er nu op de woningmarkt is. Over de hele periode bezien blijft de gemeentelijke woningbouwprogrammering binnen de prognose van de provincie. Een aantal van 2.565 woningen in onze programmering versus 2.595 nieuw te bouwen woningen volgens de provinciale prognose. Bijna alle geplande woningen worden gebouwd binnen gemeentelijke grondexploitaties, veelal op uitbreidingslocaties. Er is een beperkt aantal particuliere ontwikkelingen opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, zoals de voormalige Aldi en Rabobank in Drunen, de Catharinakerk in Heusden-Vesting en de Bernsestraat in Herpt. Verder is er ruimte voor gemiddeld vijf woningen per jaar om invulling te kunnen

geven aan de beleidsregel dat particulieren in principe altijd toestemming krijgen om één extra woning op hun perceel toe te voegen (mits aan alle ruimtelijke voorwaarden is voldaan).

In het derde kwartaal van 2020 worden de nieuwe provinciale prognoses vastgesteld. De verwachting is dat deze prognoses hoger uitvallen dan die van 2017, maar het is nog niet duidelijk of en in welke mate dat ook voor Heusden gaat gelden. Voor de hele provincie geldt dat de groter dan verwachte instroom van (arbeids)migranten zal leiden tot een grotere woningbehoefte. Het feit dat Heusden in het afgelopen jaar veel meer woningen heeft gebouwd dan door de provincie werd verwacht, zou ook tot een hogere prognose voor Heusden kunnen leiden. In 2017 zijn de prognoses voor Heusden naar beneden bijgesteld omdat we in de jaren daarvoor minder woningen hebben gebouwd dan verwacht en de provincie er dan vanuit gaat dat de woningzoekenden inmiddels elders huisvesting gevonden hebben.

Randvoorwaarden voor woningbouwplanning en -programmering

- de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering worden afgestemd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Als de prognoses voor Heusden hoger uitvallen willen we die ruimte gaan inzetten voor de ontwikkeling van inbreidingslocaties (particulier en gemeentelijk). Hiermee wordt voorzien in extra woonkwaliteiten; een kwalitatieve en duurzame aanvulling op de segmenten binnen zowel de bestaande woningvoorraad als de uitbreidingswijken;
- voor een evenwichtige groei wordt de variatie aan woningtypen en woonvormen naar de toekomst toe verbreed om de verschillende woonidentiteiten te versterken;
- de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering geeft inzicht in de woningdifferentiatie. De vertaling hiervan wordt vastgelegd in anterieure overeenkomsten;
- de ontwikkeling van het gemeentelijk woningbouwprogramma in uitbreidingsplannen en de verwachte verruiming in de programmering voor inbreidingslocaties vragen om een goede onderlinge wisselwerking en monitoring;
- voor de komende tien jaar leggen we een maximaal percentage aan harde plancapaciteit vast in de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering. Dit biedt enerzijds zekerheid op ontwikkeling en geeft anderzijds voldoende flexibiliteit om in te kunnen spelen op actuele behoeften en op de bijzondere kansen voor verruiming van woonidentiteiten bij transformatieopgaven.

Kwaliteit

Het verder uitbouwen van een gevarieerd woningaanbod betekent aandacht voor zowel kwantitatieve als kwalitatieve dimensies. Bij woonkwaliteiten gaat het concreet om de zorg voor een diversiteit (in verschijningsvorm, omvang, gebruik, sociaal, huur, koop en prijsklasse) aan woningen die duurzaam, kwalitatief hoogwaardig en levensloopbestendig zijn. Hiervoor hanteren wij een aantal generieke kwaliteitscriteria.

Generieke kwaliteitscriteria voor nieuwbouw

Algemeen

- 2/3 van de nieuw te bouwen woningen is een betaalbare woning. Een betaalbare woning is een sociale huur of midden huurwoning door corporaties, en midden huurwoning of betaalbare koopwoning door marktpartijen. Betaalbare huurwoningen zijn woningen met een huur van 1.000 euro of minder; betaalbare koopwoningen zijn woningen tot 355.000 euro.
- bij nieuwe ontwikkelingen wordt een afweging gemaakt tussen ruimtelijke, maatschappelijke en economische belangen waarbij de beoogde exploitatie-inkomsten niet primair leidend maar plannen uiteraard wel financieel haalbaar moeten zijn;
- bij nieuwbouw dagen we partijen uit om zoveel mogelijk in te zetten op consumentgericht, levensloopbestendig, circulair en duurzaam bouwen, overeenkomstig 'Heel Heusden Duurzaam';
- we bieden ruimte voor de realisatie van tijdelijke (woon)vormen als flexibele aanvulling op het reguliere aanbod;
- we blijven inspelen op de behoefte aan consumentgericht maatwerk waaronder bouwkavels voor particulieren, CPO, tiny houses en alternatieve woonvormen (met gemeenschappelijke voorzieningen);
- gegeven het feit dat ruimte schaars is en er gelijktijdig behoefte bestaat aan appartementen als een van de mogelijkheden om betaalbare woningen in een groene omgeving met speelgelegenheden te realiseren, bekijken wij nadrukkelijk de mogelijkheden van wat minder intensieve maar wel hogere bebouwing;
- de checklist levensloopbestendig bouwen wordt gestimuleerd en als leidraad opgenomen in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars;

Lagere inkomens

- samen met onder andere Woonveste blijven we zorgen voor voldoende sociale huurwoningen, onder andere door minimaal 30% van de geplande nieuwbouw te reserveren voor deze doelgroep;

- Woonveste breidt het aantal geliberaliseerde huurwoningen de komende jaren uit naar 600 om ook de groep (net) boven de huurtoeslaggrens van een betaalbare huurwoning te voorzien

Starters

- om te voorzien in huisvesting voor starters die nog niet beschikken over zelfstandige woonruimte en niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, worden kleinere, betaalbare koopwoningen gebouwd en wordt collectief particulier opdrachtgeverschap gestimuleerd;
- een starterwoning heeft een woonoppervlak van maximaal 70m² ;

Senioren met een zorgvraag

- om te voorzien in huisvesting voor senioren met een zorgvraag die niet meer in hun eigen woning kunnen of willen blijven wonen, worden levensloopbestendige, nultreden seniorenwoningen gebouwd en worden alternatieve woonvormen (met gemeenschappelijke voorzieningen) gestimuleerd;
- een levensloopbestendige nultreden seniorenwoningen heeft maximaal 1 bouwlaag met eventueel een kleine ondergeschikte opbouw, maximaal 3 kamers en is gebouwd volgens de checklist levensloop bestendig bouwen.

7.2 Uitbreiding

Naast de algemene criteria voor nieuwbouw die in de vorige paragraaf zijn beschreven, is de ontwerpogave bij uitbreidingswijken anders dan bij nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Bij de ontwikkeling van nieuwbouwwijken wordt van meet af aan, meestal in overleg met potentiële toekomstige bewoners, gewerkt aan het creëren van een wijk met een eigen sfeer en eigen karakter. Doorgaans bieden omvang en het 'ongerepte' karakter van een gebied voldoende kansen om van meet af aan te sturen op een gevarieerd en duurzaam woningaanbod en woonomgeving waarbij gasloos en energie-neutraal bouwen inmiddels vanzelfsprekend is. Bij inbreiding is de toevoeging van woningen meestal een stuk beperkter. Bovendien moet de inbreiding zich voegen naar de sfeer en het karakter van de bestaande omgeving waarbij het wenselijk is dat deze door de inbreiding worden versterkt. Kortom, niet meer van hetzelfde maar juist een aanvulling op de kwaliteiten van de bestaande woonomgeving. Bij de realisatie van nieuwbouwwijken streven we in Heusden naar een gedifferentieerd woningaanbod, met koop- en huurwoningen, rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen, appartementen en patiowoningen, in verschillende prijsklassen. Daarbij wordt rekening gehouden met de behoefte in de betreffende kern en met specifieke omgevingskenmerken zoals in Steenenburg. Gegeven de behoefte aan nieuwbouwwoningen in Drunen en het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden in deze kern, worden in het kader van de Omgevingsvisie de realisatiemogelijkheden van een nieuwbouwwijk, grenzend aan de kern Drunen, nader onderzocht.

Criteria voor nieuwbouw bij uitbreiding

- ook bij nieuwbouw vormen behoefte, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad voor de diverse doelgroepen het uitgangspunt;
- als basis voor de ontwerpogave geldt het realiseren van een divers woningaanbod in een omgeving met eigen sfeer en karakter. In het kader van de leefbaarheid en ter voorkoming van segregatie moet een (te) eenzijdig woningaanbod, enkel gericht op de behoeften (zoals bijvoorbeeld woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens) worden voorkomen;
- woningen passend voor de doelgroep van 1 en 2-persoonshuishoudens onder de eerste aftoppingsgrens worden toegevoegd;
- omwille van differentiatie binnen een wijk (uitbreidingslocaties) naar huurprijssegment is er beperkt ruimte om aanbod onder de tweede aftoppingsgrens (gezinnen) of eventueel huurtoeslaggrens te bouwen;
- in de prestatieafspraken met de corporatie en huurdersvereniging maken we op basis van
- de druk (mutatiegraad/wachttijden in relatie tot de behoefte) nadere afspraken over de concrete invulling hiervan; naast de al in overeenkomsten vastgelegde programmering voor uitbreiding, zetten we de resterende flexibele ruimte (concreet in de vervolgfase van De Grassen) met name in voor de stijgende vraag naar woningen voor 1 en 2-persoonshuishoudens en CPO. Om in de wijk de diversiteit aan woonkwaliteiten te kunnen garanderen en segregatie te voorkomen, worden keuzes uiteraard wel binnen dit perspectief gemaakt;
- we onderzoeken de haalbaarheid van tijdelijke woningen (voor 2 tot 3 jaar) voor starters en spoedzoekers die niet in aanmerking komen voor urgentie, inclusief diverse financierings- en exploitatievormen;
- Bij uitbreidingswijken, waarvan het planologisch regime nog niet is vastgesteld, wordt:
 - minimaal 30% sociale huur
 - minimaal 2/3 betaalbaar,

- minimaal 10% voor starters (minimaal 50 m2 en maximaal 70 m2) en
- 30% voor senioren (maximaal 1 bouwlaag met eventueel een klein ondergeschikte opbouw, maximaal 3 kamers en gebouwd volgens de checklist levensloopbestendig bouwen) gebouwd.

7.3 Inbreiding

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk is de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder moet bijdragen aan het maken van een zorgvuldige afweging bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Deze zogenaamde inbreidingslocaties kunnen qua omvang behoorlijk verschillen en ruimte bieden variërend van slechts één extra woning tot tientallen woningen.

Doorgaans zijn het locaties die onderdeel uitmaken van een erf/tuin bij een bestaande woning, vrij komen door herstructurering/transformatie en weilandjes. Ongeacht de omvang, gaat het ook hier om de toevoeging van een duurzaam en energieneutraal woningaanbod.

Criteria voor nieuwbouw bij inbreiding

- voor de mogelijkheden van inbreiding vormen de structuurvisie en bestemmingsplannen de leidraad;
- de te verwachten extra ruimte in de gemeentelijke woningbouwplanning en - programmering, als gevolg van de nieuwe provinciale prognose, zetten we in voor inbreidingslocaties, als kwalitatieve en duurzame aanvulling op de segmenten binnen zowel de bestaande woningvoorraad als de exploitatiegebieden;
- de te bouwen woningen op inbreidingslocaties vormen een kwalitatieve aanvulling/verbreding van het programma voor uitbreidingslocaties (niet meer van hetzelfde);
- Bij inbreidingslocaties, waarvan het planologisch regime nog niet is vastgesteld, wordt:
 - minimaal 30% sociale huur
 - minimaal 2/3 betaalbaar,
 - minimaal 10% voor starters (minimaal 50 m2 en maximaal 70 m2) en
 - 30% voor senioren (maximaal 1 bouwlaag met eventueel een klein ondergeschikte opbouw, maximaal 3 kamers en gebouwd volgens de checklist levensloopbestendig bouwen) gebouwd
- voor senioren zijn inbreidingslocaties in de nabijheid van woonservicezones uitermate geschikt. Qua invulling zien wij hier mogelijkheden voor de ontwikkeling van woningen in CPO verband, eventueel voorzien van een aantal gemeenschappelijke voorzieningen maar ook voor bijzondere woonconcepten al dan niet in samenwerking met de woningcorporatie;
- gegeven de bijdrage van groen, licht en lucht aan een goed woon- en leefklimaat, bekijken we in hoeverre bestaand vastgoed ruimte kan maken voor nieuwe woningen via maatwerk en het uitgangspunt van 'stenen voor stenen';
- De inspanning van de gemeente en Woonveste om extra sociale huurwoningen te realiseren richt zich vooral op Drunen.;
- gegeven de afnemende behoefte aan ruimte voor detailhandel en verkleining van het kernwinkelgebied, zetten we in op verwonen van de aanloopstraten richting centrumgebieden;
- omdat intensivering van bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied op gespannen voet staat met de klimaatstresstest, worden bij inbreiding de mogelijke gevolgen in de afweging meegenomen.

8. Bestaande woningvoorraad

8.1 Ambitie

Hoewel nieuwbouw een belangrijke bijdrage levert aan de versterking van woonidentiteiten en een evenwichtige groei, bevindt veruit het grootste deel van het woningaanbod en de woningvoorraad zich in de bestaande kernen en wijken. Het benutten van de kracht van de bestaande wijken richt zich voornamelijk op het behouden en, waar nodig, het versterken van de kwaliteit van het bestaande woningaanbod en de woonomgeving. Door een integrale benadering van wonen, openbare ruimte en voorzieningen wordt hieraan invulling gegeven. Primair is ons uitgangspunt hierbij dat inwoners en andere partijen het heft zoveel mogelijk in eigen hand nemen en dat wij als gemeente, waar nodig, faciliteren. Door in gesprek te gaan met particuliere woningbezitters en door (prestatie)afspraken te maken met de woningcoöperatie en projectontwikkelaars, richten we ons op het toekomstbestendig maken van de (bestaande) woningvoorraad. Dit betekent bijvoorbeeld verduurzamen van de woningvoorraad (transitie warmte waaronder gasloos maken van woningen) en een betere afstemming op de behoeften

van de woonconsument. Ook transformatie, herstructurering en vervanging of splitsing van grote woningen met tuinen dragen bij aan het toekomstbestendig maken van de (bestaande) woningvoorraad.

8.2 Omgevingsvisie

Gemeenten werken momenteel hard aan het opstellen van een zogenaamde omgevingsvisie; een strategische visie voor de lange termijn die betrekking heeft op de gehele fysieke en sociale leefomgeving. Dit komt voort uit de Omgevingswet die binnen afzienbare tijd wordt ingevoerd. Het centrale thema is 'ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit' dat vervolgens is vertaald in twee maatschappelijke doelen:

- een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit bereiken en in stand houden;
- de fysieke leefomgeving doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen.

Geheel in lijn met (de principes van) de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en voortkomend uit het Brabantse Agenda Wonen (BAW), sorteert ook de provincie met duurzaam verstedelijkingsbeleid al voor op invoering van de Omgevingswet. Hierbij wordt vooral gekeken naar bestaand stedelijk gebied, transformatie van locaties en het benutten van bestaand leegstaand vastgoed. In Heusden wordt de omgevingsvisie vooral gebiedsgericht ingevuld omdat dit goed aansluit bij het grote aantal kernen van verschillende omvang, identiteit en voorzieningenniveau. We gaan met de inwoners in gesprek over hoe zij hun dorp over tien jaar zien: waar zijn ze trots op, wat willen ze behouden, waar willen ze vanaf en wat zouden ze willen toevoegen? De woningen en de woonomgeving gaan in die discussies ongetwijfeld een centrale rol spelen.

8.3 Heel Heusden duurzaam

Binnen de bestaande woningvoorraad is de transitie naar energieneutraal wonen in de komende jaren een van onze grootste opgaven. In de duurzaamheidsagenda 'Heel Heusden duurzaam' en de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's worden de doelen en opgaven beschreven waarvoor we staan, inclusief de inspanningen die nodig zijn om deze doelen te bereiken. Dit vormt dan ook de leidraad voor de transitie naar energieneutraal wonen. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van overheid (waaronder gemeenten), woningcorporaties en inwoners. Ten aanzien van de transitie binnen de bestaande woningvoorraad is de uitdaging groot.

Woonveste bezit 26% van de Heusdense woningvoorraad en in sommige wijken zelfs meer dan 40%. Daarmee is zij ook op het gebied van verduurzaming van de bestaande woningvoorraad onze belangrijkste partner. In haar nieuwe ondernemingsplan zet Woonveste een duurzaamheidsambitie en -programma neer dat prima aansluit bij het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid. Ook zij sluiten zich aan bij de doelstellingen in het Klimaatakkoord om in 2050 energieneutraal te zijn en in 2030 49% CO₂-reductie te realiseren. Net als de gemeente volgt Woonveste de strategie van de Trias Energetica; energiebesparing, zo veel mogelijk gebruik maken van duurzaam opgewekte energie en zo beperkt mogelijk gebruik van fossiele energie. Daarbij worden eerst vooral no-regret maatregelen genomen zoals het zo goed mogelijk isoleren van woningen zodat ze klaar zijn om laag-temperatuur-systemen toe te kunnen passen. Renovatie in één keer naar NOM-niveau is erg kostbaar en het lijkt efficiënter om de transitie naar energieneutraal stapsgewijs te maken⁵. Daarnaast wil Woonveste ook meer gaan inzetten op instructie en voorlichting ten aanzien van energiebesparing aan haar huurders.

Voor de particuliere woningeigenaren werkt de gemeente intensief samen met Energiek Heusden en meer kerngerichte initiatieven als Klimaatplein en Hedikhuizen duurzaam. Ook hierbij ligt in eerste instantie de nadruk op energiebesparing, maar ook op het zelf opwekken van duurzame energie met zonnepanelen. Energiek Heusden geeft voorlichting en houdt acties als 'Heel Heusden bespaart' waarbij de gemeente faciliteert en subsidies verstrekt. Ook de initiatieven van Klimaatplein en Hedikhuizen duurzaam worden actief ondersteund door de gemeente, bijvoorbeeld door het aanvragen van subsidies bij regio en rijk.

Uiterlijk eind 2021 moet de gemeente een Transitievisie Warmte hebben opgesteld waarin wordt aangegeven hoe bestaande wijken of kernen aardgasvrij gemaakt kunnen worden. Hierin wordt ook een keuze gemaakt welke wijken als eerste aan de beurt zijn en voor 2030 aardgasvrij moeten zijn. Hierbij is Woonveste, als grootste woningeigenaar, onze belangrijkste partner en een belangrijke factor in de keuze van deze wijken.

Gezamenlijke inzet duurzaamheid

5) Het levert meer CO₂-besparing op als je met eenzelfde investering bij 100 woningen een energiebesparing van 80% kunt realiseren dan bij 50 woningen een energiebesparing van 100%.

- om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen hanteren we de uitgangspunten van de duurzaamheidsagenda 'Heel Heusden duurzaam' en de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's;
- met particuliere woningbezitters en woningcorporatie maken we afspraken over het zo veel mogelijk toekomstbestendig maken van woningen bij grootschalig onderhoud en/of verbouwing, op basis van behoeften van de woonconsument.

8.4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

leder vanuit haar eigen rol

Zowel in de huur- als koopsector draait het om betaalbaarheid en beschikbaarheid. Dit geldt uiteraard niet enkel voor de bestaande woningvoorraad maar ook bij nieuwbouw. Zoals al eerder aangegeven beschikt de gemeente zelf niet over woningen en/of over grote sturingsmogelijkheden. Toch ligt er bij ons zeker een verantwoordelijkheid om het op peil houden van de voorraad betaalbare (huur)woningen voor doelgroepen met lage(re) inkomens. Om hieraan gezamenlijk invulling te geven, is overleg met corporaties en marktpartijen noodzakelijk. Ten aanzien van de sociale huurwoningen ligt hiervoor de primaire verantwoordelijkheid bij woningcorporaties. Ieder vanuit haar eigen rol leveren huurdersvereniging en gemeente hieraan een bijdrage. De concrete acties die hieruit voortvloeien worden jaarlijks in prestatieafspraken vastgelegd. Marktpartijen komen met name bij nieuwbouw in beeld. Het is noodzakelijk om met elkaar goede afspraken te maken over bouwprogramma en verkoopprijzen.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is onlosmakelijk verbonden met de beschikbaarheid van met name sociale huurwoningen en (goedkope) koopwoningen. Bij betaalbaarheid draait het om de hoogte van de huursom en de prijs van koopwoningen in relatie tot het inkomen maar ook om de energielasten. Bij beschikbaarheid gaat het om het concrete aanbod, uiteraard van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen. Het doel is voldoende mogelijkheden bieden voor alle inkomensgroepen om een passende woning te vinden. Zeker voor mensen met een beperkt inkomen is het essentieel dat er in onze gemeente voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. Dit betekent afspraken maken met de woningcorporatie over huurprijzen van bestaande en nieuwe woningen.

Energiekosten bepalen voor een belangrijk deel de woonlasten. Naast de benadering vanuit duurzaamheidsoverwegingen, biedt het inzetten op energiebesparing nog steeds aanzienlijke mogelijkheden om de woonlasten te beperken. In sommige kernen nemen bewoners zelf initiatieven om veel bewuster met energie om te gaan en zelfvoorzienend te worden. Waar bewoners nog niet zover zijn, hebben we als overheid een taak bij de bewustwording, de informatievoorziening, het bij elkaar brengen van partijen en het wegnemen van onnodige en belemmerende regelgeving. Voor wat betreft verbetering van de betaalbaarheid van woningen zetten we, samen met de woningcorporatie, de komende jaren op de volgende onderdelen in.

Gezamenlijke inzet betaalbaarheid

- wanneer een woning vrij komt, wordt de huurprijs geharmoniseerd naar een streefhuur overeenkomstig het portefeuilleplan van de corporatie;
- met de woningcorporatie maken we afspraken over huurprijzen van bestaande en nieuwe woningen;
- er wordt ingezet op het aanbrenge van energiebesparende voorzieningen en verduurzaming van huurwoningen; de mogelijkheden van financiële stimuleringsmaatregelen bij het aanbrenge van energiebesparende voorzieningen worden onderzocht;
- corporatie, Bijeen en gemeente zetten gezamenlijk in op vroegtijdige signalering van betalingsproblemen om betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen.

Beschikbaarheid

In Heusden vinden we het belangrijk dat de woningvoorraad aansluit bij de kwalitatieve woningbehoefte van onze inwoners. Zowel nu als in de toekomst. Hierop moeten we samen met onze partners passend en flexibel inspelen. Om ervoor te zorgen dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen, moeten er voldoende levensloopbestendige en consumentgerichte woningen zijn. Dit geldt uiteraard ook voor mensen met een zorgvraag. Ook voor jonge alleenstaande starters is het moeilijk om passende huisvesting te vinden. Veel koopwoningen zijn te duur en te groot en in de huursector doet een doorgaans te korte inschrijftijd ze de das om. Samen met de woningcorporatie gaan we daarom aanvullende alternatieven bij huurwoningtoewijzing onderzoeken (zoals bijvoorbeeld een lotingsysteem) om de slaagkans te vergroten. Daarnaast blijven wij samen met de woningcorporatie aandacht houden voor het aanbieden van huisvesting aan bijzondere doelgroepen zoals vergunninghouders, cliënten met zorg en/of begeleiding, urgenten (waaronder bijzondere calamiteiten) en de overige doelgroepen zoals beschreven in paragraaf 6.3. Woningcorporatie Woonveste zorgt er in Heusden voor dat mensen met de laagste inkomens en mensen die niet zelfstandig in hun woningbehoefte kunnen voorzien, voorrang krijgen bij de toewijzing van woningen met een voor hen betaalbare huur. We noemen dit passend toewijzen. De

manier waarop dit gebeurt is met de nodige regelgeving omgeven. Voor de komende jaren is de kwalitatieve opgave in de sociale huur naar verwachting groter dan de kwantitatieve uitbreidingsopgave. Momenteel bestaat de sociale huurvoorraad voor een groot deel uit ruime eengezinswoningen. Naast nieuwbouw en het toewijzingsbeleid van de corporatie, vormt transformatie van de bestaande woningvoorraad, met aandacht voor het groene landelijke karakter, dan ook een belangrijke opgave voor de komende jaren om voldoende woningen beschikbaar te krijgen.

Gezamenlijke inzet beschikbaarheid

Huurwoningen

- in de komende jaren monitoren gemeente en Woonveste via portefeuillemanagement de vraag naar sociale huurwoningen in de verschillende kernen. Hierbij wordt gekeken naar mutatiegraad, reactiegraad, actieve zoektijd en slaagkans;
- in de prestatie-afspraken is opgenomen dat Woonveste en gemeente streven naar een gemiddelde wachttijd van maximaal 12 maanden voor actief woningzoekenden. Op basis van het Regionale Woonruimteverdeelsysteem waarbij Woonveste in 2019 is aangesloten wordt samen gezocht naar een betere indicator om de druk op de huurwoningmarkt te monitoren;
- omdat het voor jonge alleenstaande starters moeilijk is om passende huisvesting te vinden, gaan we samen met de woningcorporatie aanvullende alternatieven bij huurwoningtoewijzing onderzoeken om de slaagkans op een huurwoning te vergroten.

Koopwoningen

- hoewel het aantal praktijksituaties waarbij goedkope woningen door particulieren worden gekocht om ze vervolgens te verhuren, relatief gering is, gaan we kijken naar de beperkte privaatrechtelijke middelen die ons in dit opzicht ter beschikking staan om dergelijke situaties te voorkomen. Zeker wanneer er sprake is van onacceptabele situaties bij huisvesting van arbeidsmigranten;
- we onderzoeken de mogelijkheden van vrijkomende agrarische bebouwing en splitsing van grote woningen, ook binnen de bebouwde kom;
- we stimuleren de herstructurering en vitalisering van bestaand leegstaand vastgoed tot woonruimte onder eerder genoemde voorwaarden.

Doorstroming en beïnvloeding scheefwonen

Een goede doorstroming binnen de woningmarkt en de beïnvloeding van scheefwonen bevorderen de beschikbaarheid van woningen, met name in het lagere prijssegment. Mensen die een wooncarrière doorlopen laten namelijk doorgaans een bestaande woning in een lager prijssegment achter. Door samen met de woningcorporatie mensen te verleiden tot een huurwoning in een prijssegment dat beter aansluit bij het inkomen, komt de beschikbaarheid van woningen in het lagere prijssegment ten goede. Gelijktijdig blijkt al jaren dat het bevorderen van doorstroming en de aanpak van scheefwonen lastig te beïnvloeden is. Mensen verleiden tot een kwalitatief hoogwaardigere (maar soms kleinere) woning die beter aansluit op de woonwensen tegen een nagenoeg gelijke of hogere huurprijs, blijft een uitdaging. Terwijl dit vaak wel de opgave is.

Desondanks is een gedifferentieerd aanbod aan nieuwbouwwoningen met verschillende woonidentiteiten een wezenlijke aanjager in een dergelijke verhuisketen. Echter, dit is niet het enige vertrekpunt om zittende huurders te verleiden tot verhuizing naar een meer passende woning. Door een flexibeler woonruimteverdeelsysteem (ingevoerd in oktober 2019), dat de mogelijkheden van woningzoekenden vergroot met het oog op recht van vrije vestiging, neemt de beschikbaarheid van passende woonruimte (ook voor jongere starters) toe. Onder de huidige woningmarktpomstandigheden moet in de komende periode blijken of de realiteit overeen komt met de verwachtingen. Onze woningcorporatie staat hiervoor primair aan de lat.

Gezamenlijke inzet doorstroming en beïnvloeding scheefwonen

- we geven onder eerder genoemde voorwaarden ruimte aan de ontwikkeling van inbreidingslocaties met starterswoningen en levensloopbestendige seniorenwoningen, als kwalitatieve en duurzame aanvulling op de segmenten binnen zowel de bestaande woningvoorraad als de exploitatiegebieden. Dit bevordert de doorstroming van senioren die die doorgaans grotere eengezinswoningen achterlaten;
- samen met de woningcorporatie worden voorwaarden gecreëerd om zittende huurders te verleiden naar een meer passende woning. Hierbij wordt een relatie gelegd met het woningbouwprogramma voor nieuwbouw, bijvoorbeeld door meer betaalbare koopwoningen te realiseren.

9. Wonen, welzijn en zorg

9.1 Landelijke visie

Enkele decennia geleden is een beleid van extramuralisering ingezet, om te beginnen met de afbouw van het aantal verzorgingshuisplaatsen. Enerzijds werd dat ingegeven door de wens van veel ouderen om langer zelfstandig thuis te blijven wonen en anderzijds noopte de uit de hand lopende verzorgingskosten ook tot een koerswijziging. Bij de inzet van dat beleid werd destijds verwezen naar de positieve ervaringen met extramuralisering in Scandinavië. Het grote verschil is echter dat er toen (in de jaren 90) in die landen nog nauwelijks sprake was van vergrijzing terwijl die hier in Nederland, bij de invoering van het beleid, al in volle gang was. De afname van het aantal verzorgingshuisplaatsen ging samen met een toenemende vraag naar verzorging en verpleging. Dit heeft ertoe geleid dat er wachtlijsten zijn ontstaan voor de opname in een verpleeghuis en de gemiddelde verblijfsduur inmiddels is teruggelopen naar slechts een half jaar.

De invoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo), de Participatiewet en het scheiden van wonen en zorg zijn voorbeelden van landelijk beleid dat is ingezet om kosten te besparen en zorg en ondersteuning desondanks op een adequaat niveau te houden. Vooralsnog heeft dit niet geleid tot de resultaten die men landelijk voor ogen had. Om het tij te keren lanceerde het ministerie van VWS daarom medio 2018 het 'Programma Langer Thuis' als onderdeel van het Pact voor de ouderenzorg. In dit programma werkt VWS in nauwe samenwerking met alle betrokken partijen aan één verbindend doel:

'ouderen zo lang mogelijk en op een goede manier zelfstandig thuis te helpen wonen, zo nodig met ondersteuning, zorg en in een woning die aansluit bij hun persoonlijke behoeften, sociale omgeving en gezondheid. Thuis, met een goede kwaliteit van leven, zo lang het kan'.

Medio 2020 is de verwachting van ActiZ en TNO⁶ dat het aantal verpleeghuisplekken voor de komende vijf jaar nog met minimaal 14.000 plaatsen uitgebreid moet worden. Los nog van de arbeidsmarktproblematiek lijkt dit in de verste verte niet haalbaar. Dit betekent voor veel ouderen dat men niet langer thuis mag blijven wonen, maar thuis moet blijven wonen. Nederland kiest dus deels ook noodgedwongen voor zo lang mogelijk thuis wonen in combinatie met (informele) zorg. De verwachting is dat in de nabije toekomst 95% van de 75-plussers zelfstandig thuis woont en 90% van de 80-plussers⁷.

Om nadere invulling te kunnen geven aan de hiervoor geformuleerde doelstelling, stelde VWS een commissie in. Deze commissie 'Toekomst zorg thuiswonende ouderen' bood begin 2020 haar rapport 'Oud en zelfstandig in 2030. Een reisadvies' aan de minister aan. Om de zorg voor thuiswonende ouderen in de toekomst op peil te houden is het volgens de commissie nodig om nu te investeren in geschikte woningen, in digitalisering van het dagelijks leven en zorg en in lokale en regionale samenwerking op het gebied van zorg en ondersteuning. Het rapport kent 35 aanbevelingen. Veel van de aanbevelingen zijn terug te voeren tot drie centrale adviezen.

1. *ga (ver)bouwen!*
De fysieke woonomgeving is voor ouderen cruciaal om zelfstandig te kunnen (blijven) wonen en zo min mogelijk afhankelijk te worden van zorg. Nieuwe woonvormen, tussen het aloude eigen huis en het verpleeghuis in, kunnen een oplossing bieden. Op dit moment wordt er echter voor ouderen veel te weinig gebouwd en verbouwd. Met als gevolg niet alleen een ontoereikend woningaanbod voor ouderen maar ook een belemmering van de doorstroming op de woningmarkt. Ouderen hebben hierin overigens ook een eigen verantwoordelijkheid door in het voorkomende geval bij een verbouwing rekening te houden met noodzakelijke aanpassingen voor een latere leeftijd.
2. *ga digitaal!*
Dit advies is niet alleen gericht aan aanbieders van professionele zorg en ondersteuning, voor wie 'digitaal het nieuwe normaal' moet worden. Ook ouderen zelf moeten veel meer gebruik maken van digitale technologieën om hun dagelijks leven makkelijker en aangenamer te maken. Grootschalig gebruik kan leiden tot meer eigen regie, een hogere kwaliteit van leven en een doelmatiger inzet van schaarse zorgverleners.
3. *werk samen!*
We zullen de komende decennia in de zorg voor ouderen moeten woekeren met schaarse middelen en mensen. Om de beschikbare middelen doelmatig te kunnen inzetten, is lokale en regionale samenwerking de komende jaren belangrijker dan keuzevrijheid en concurrentie.

6) Nederlandse Organisatie voor toegepast-natuurwetenschappelijk onderzoek

7) Bron: Programma Langer Thuis, Ministerie van VWS, juni 2018

9.2 Lokale accenten

Op lokaal Heusdens niveau hebben woningcorporatie Woonveste, woonzorgaanbieder Schakelring en de gemeente Heusden de handen ineen geslagen met de bedoeling om samen de aard en omvang van de vraag van ouderen naar de combinatie van wonen, welzijn en zorg in kaart te brengen. Met ondersteuning van het Ondersteuningsteam Wonen en Zorg (OWZ) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) wordt een lokale visie op bovenstaande problematiek geformuleerd. De eerste resultaten van de notitie 'Langer Thuiswonen van ouderen in de gemeente Heusden' zijn hieronder opgenomen.

Uitgangspunt

Woonveste, Schakelring en gemeente constateren gezamenlijk dat de kans gering is dat er in de komende jaren substantiële uitbreiding van verpleeghuiscapaciteit plaatsvindt. Zoals in de vorige paragraaf aangegeven heeft dat zowel te maken met het gebrek aan financiële middelen als ook met de oplopende tekorten aan zorgpersoneel. Indicaties die worden afgegeven zijn grotendeels gericht op het krijgen van zorg en verpleging thuis. Het verpleeghuis zal zich naar verwachting ontwikkelen tot een soort 'intensive care'-achtige omgeving waar enkel mensen met een zeer complexe zorgvraag terecht kunnen. Aangezien de grenzen aan het zelfstandig thuiswonen, met thuis- en mantelzorg, eerder bereikt zullen worden, moet vooral ingezet worden op de ontwikkeling van tussenvormen. Denk bijvoorbeeld aan kleinschalige woonvormen met zorgondersteuning. Hoewel niet noodzakelijk, heeft het wel de voorkeur om deze initiatieven te situeren in de nabijheid van de drie bestaande verpleeghuizen in de gemeente (woonservicezones). In Vlijmen doet die mogelijkheid zich op korte termijn voor, in Drunen mogelijk over een aantal jaren. De situatie in Heusden-Vesting ligt gegeven de locatie complexer waardoor het voor de hand ligt om er in de afweging ook locaties in Oudheusden bij te betrekken. De aanpassing van bestaande woningen die het langer thuis wonen mogelijk maken, vragen in dit scenario eveneens om extra aandacht. Evenals de mogelijkheid voor mantelzorgunits en concepten als de meergeneratie- of kangoeroewoning.

Eigen regie

De 'oudere' bestaat niet meer. Er is sprake van een grote diversiteit aan ouderen, ieder met eigen vragen, verwachtingen, wensen en behoeftes. Iedere oudere heeft en houdt zo veel mogelijk de regie over het eigen leven. Het gedachtengoed van Machteld Huber waarbij positieve gezondheid het uitgangspunt is, staat hierbij centraal. Kwaliteit van leven staat dus voorop.

Gebiedsgerichte aanpak

Heusden is een gemeente bestaande uit elf verschillende kernen. Binnen het grotere geheel heeft elke kern zijn eigen identiteit. Naast verbondenheid tussen de kernen levert dit ook onderlinge verscheidenheid op. Met name om die reden wordt de lokale invulling van de zelf opgelegde taakstelling op het gebied van wonen en zorg gebiedsgericht ingevuld, zodat het woningaanbod ook past bij de specifieke wensen van de inwoners van elke kern. Voor de diverse kernen is daarom maatwerk nodig. In het verlengde van de rapportage Woonservicezones uit 2008 (die nog steeds actueel is) blijft het streven erop gericht om in iedere kern een aanbod van voorzieningen voor wonen, welzijn en zorg te organiseren of verder te optimaliseren. Overal in verschillende mate en met steeds een andere invulling. In de grote kernen Drunen en Vlijmen is het aanbod van woon-, welzijns- en zorgvoorzieningen uitgebreider en diverser dan in kleine kernen als Doeveren, Heesbeen of Hedikhuizen. Naarmate de zorgvraag groter is, verdient huisvesting in of nabij een intramurale zorgvoorziening de voorkeur.

Wederkerigheid in de wijk

Algemene voorzieningen in de verschillende wijken moeten zo laagdrempelig en toegankelijk mogelijk worden ingericht. Het voorzieningenniveau in de wijken blijft daardoor op peil waardoor ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. We streven hierbij naar een bepaalde mate van wederkerigheid in de wijk waarbij de voorzieningen in kwestie zowel een haal- als een brengfunctie hebben. Het maakt hierbij geen verschil of er sprake is van gemeentelijke voorzieningen of een voorziening die door een zorgaanbieder wordt gerund. Goede voorbeelden zijn in dit opzicht De Hop en De Caleidoscoop.

Initiatieven faciliteren

Initiatieven die aansluiten bij deze visie op langer thuis wonen, kunnen rekenen op ondersteuning en facilitering door de betrokken partners. Dit betekent overigens niet per definitie dat er financiële middelen beschikbaar worden gesteld. Binnen de mogelijkheden van de beschikbare capaciteit en financiële reikwijdte, willen we wel medewerking verlenen om initiatieven mogelijk te maken.

Samenwerking

Zowel op het gebied van geschikte woonruimte als in het aanbod van welzijn en zorg is sprake van schaarste. Niet onderlinge concurrentie, maar samenwerking gericht op synergie en een optimale dienstverlening aan onze inwoners is hiervoor het devies de komende jaren. Een lokale overlegtafel

waar initiatieven worden uitgewisseld en besproken met het oog op mogelijke samenwerking, lijkt hiervoor een probaat middel.

Gezamenlijke inzet Langer thuis wonen

- de beschreven visie en lokale accenten voor Langer thuis wonen wordt in de komende maanden verder uitgewerkt;
- hierbij wordt een set indicatoren ontwikkeld en een afwegingskader geschetst die per kern ingevuld en gemonitord gaan worden.

10. Woonomgeving en leefbaarheid

10.1 Eigen identiteit kernen

In de Wijkatlas geven onze inwoners een 7,5 als rapportcijfer voor hun buurt in het algemeen. Dit is vrijwel gelijk aan het cijfer uit 2013 en 2016. In alle wijken en kernen is dat cijfer een 7,2 of hoger. Met een 6,9 scoort Oudheusden in dit opzicht lager. Mooie uitgangspunten voor ons streven naar een duurzame samenleving waarin iedereen een plek heeft, kinderen veilig kunnen opgroeien, inwoners betrokken zijn en gezond oud kunnen worden. Een tijdperk dat zich kenmerkt door individualisering, vereenzaming, een afnemend gevoel van veiligheid, technologische ontwikkelingen en een pandemie als gevolg van het coronavirus die in een korte tijd de wereld overhoop haalt, vraagt om een eigentijdse benadering van zowel gemeente als haar partners in het fysieke en sociaal domein.

Belangrijke voorwaarde is het behoud van de eigen identiteit en de leefbaarheid van de afzonderlijke kernen. Dit komt ook nadrukkelijk naar voren in de toekomstvisie 'Samen thuis in Heusden'.

Gelijktijdig verwachten we van onze inwoners dat ze zoveel mogelijk zelfredzaam zijn en naar vermogen meedoen in de samenleving. Er ontstaan allerlei initiatieven vanuit de samenleving, die we de ruimte bieden, waarbij inwoners zelf het heft in handen nemen en een beweging op gang brengen. Zo beschikken tien wijken inmiddels over een Buurt Bestuurt en is de elfde in oprichting. Maar ook eerder genoemde initiatieven als Energiek Heusden, het Klimaatplein en in een later stadium de omgevingsvisie leveren een bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid en hebben daarmee een positief effect op het welzijn en de gezondheid van onze inwoners.

Voor onze inwoners bepaalt de kwaliteit van de leefomgeving de leefbaarheid in de buurt. Het gaat dan om de inrichting van de openbare ruimte en de aanwezigheid van groen, water, speelgelegenheid, parkeergelegenheid maar ook het onderhoud van de openbare ruimte, verkeerscirculatie, geluidsoverlast, gezondheid en zwerfafval spelen hierbij een belangrijke rol. Alle functies en activiteiten binnen de leefomgeving hebben invloed op de leefbaarheid en maken de opgave op elke plek anders. Dit moet dan ook een vertaling krijgen in de omgevingsvisie. De inrichting van de woonomgeving is tevens van invloed op de herkenbaarheid en identiteit van de buurt. De mate van herkenbaarheid en identiteit, versterkt de binding die de bewoners met de buurt hebben. We koesteren in Heusden de variëteit aan identiteiten binnen de gemeente waarbij we ons realiseren dat de woonsituatie en woonomgeving bepalend is voor het leven in Heusden. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid willen we samen met onze inwoners en Buurt Bestuurt de herkenbaarheid en identiteit van buurten en wijken versterken. Juist door nog veel meer in te spelen op de informatie en aanknopingspunten uit de Wijkatlas, kan een meer passende woonomgeving worden gecreëerd die uitnodigt en inspireert om mee te doen in de samenleving.

10.2 Samenwerking met inwoners en partners

Niet alle wijken in Heusden kennen een optimale woningdifferentiatie. De woningdifferentiatie van wijken is echter niet eenvoudig te veranderen. Het vastgoed is immers statisch. Kleinschalige wijkvernieuwing en transformatie van de bestaande woningen zien we als middel om tot een gedifferentieerder aanbod te komen op plekken waar het aanbod eenzijdig is. Ook met het oog op de toekomstbestendigheid van de voorraad en de veranderende woningbehoefte door de toename van kleine huishoudens en ouderen. Hoewel de aanpak van scheefwonen als aandachtspunt al is genoemd, draagt scheefwonen in dit perspectief juist in positieve zin bij aan een gedifferentieerde bevolkingsopbouw van wijken.

De behoefte aan winkelvloeroppervlak neemt af en transformatie van de aanloopstraten naar de centrumgebieden, inclusief naaste omgeving, ligt in de lijn om de bestaande kernwinkelgebieden vitaal te houden. Vanuit diverse invalshoeken blijkt de leefbaarheid in (kwetsbare) wijken, buurten en straten, ook voor de komende jaren een van de hoofdopgaven. Dit vraagt om een efficiënte resultaatgerichte samenwerking van alle partijen die een rol hebben in de wijk, het omarmen van initiatieven vanuit de wijk en het leveren van maatwerk. We realiseren ons dat een leefbare samenleving niet wordt bepaald door het stapelen van stenen. Vanuit dit besef kent de nieuwe Omgevingswet ook een veel bredere en meer integrale benadering van de (fysieke) leefomgeving.

Minstens zo belangrijk is het versterken van de sociale cohesie, het bieden van gelegenheid voor ontmoeting, het creëren van een gezonde en veilige leefomgeving, het bieden van hulp en begeleiding op maat en het inspelen op problematiek 'achter de voordeur'. Enkel door samen met onze partners en inwoners integraal in te zetten op een totaal pakket aan maatregelen werken we aan een duurzame samenleving en de leefbaarheid. Een insteek die ook Woonveste in haar ondernemingsplan hanteert door met alle betrokkenen aan de hand van wijkanalyses te bepalen waar extra inzet en middelen nodig zijn met het oog op differentiatie. Hierbij wordt maximaal gebruik gemaakt van de instrumenten die een woningcorporatie ter beschikking staan, zoals woningtoewijzing en huurbeleid.

Inzet woonomgeving en leefbaarheid

- samen met Woonveste doen we onderzoek naar de kwaliteit van de fysieke en sociale leefbaarheid op basis van gegevens uit de Wijkatlas en verhuurinformatie van de woningcorporatie;
- buurtoverleg, bewonersinitiatief, buurtbemiddeling en Buurt Bestuurt in verschillende wijken worden vanuit de behoefte gefaciliteerd;
- de deelname in wijkwinkels Drunen, Oudheusden en Vlijmen-Vliedberg wordt voortgezet;
- we organiseren wijkgesprekken om met betrokken partijen de openbare ruimte op 'schoon, heel en veilig' te beoordelen en zo nodig deze te verbeteren;
- we verkennen met inwoners de mogelijkheden voor kleinschalige herstructurering (stenen voor stenen) en transformatie van de bestaande woningen om te komen tot een gedifferentieerder woningaanbod en verbetering van de leefbaarheid. Via maatwerk vervangen of splitsen van grote woningen met tuinen is hierbij, onder voorwaarden, een denkbare optie;
- we verkennen met inwoners en ondernemers de mogelijkheden voor omzetting van winkelfunctie naar wonen in de aanloopstraten van de kernwinkelgebieden;
- het behoud van de vitaliteit in kleinere kernen vraagt om een andere benadering dan die in de grotere kernen door beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Vandaar dat de we de nog op te stellen omgevingsvisie ook kerngericht gaan benaderen;
- we zetten in op vergroting van het gevoel van veiligheid door de aanpak van drugsoverlast aan de hand van het eenheidsconvenant Politie Oost-Brabant.

11. Uitvoering

11.1 Samenwerking met woningcorporatie

Zoals meerdere keren aangegeven in deze woonvisie, is een goed woon- en leefklimaat in Heusden een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, partners en gemeente. Hoewel alle partners hierin een wezenlijk aandeel leveren, neemt Woonveste met haar omvangrijke woningbezit, in dit perspectief een bijzondere plaats in. Naast de omvang van het woningbezit, zorgt ook de primaire doelgroep van de corporatie ervoor dat zij een belangrijke speler is. Deze woonvisie, de jaarlijkse prestatieafspraken tussen corporatie, huurders en gemeenten en het regionaal beleid vormen een belangrijke leidraad voor planvorming en inzet van de corporatie.

11.2 Uitvoeringsagenda

In paragraaf 1.1 hebben we al aangegeven dat deze woonvisie op hoofdlijnen is geschreven. Aan de hand van uitvoeringsprogramma's worden de acties jaarlijks inzichtelijk gemaakt. Onderstaand een overzicht met concrete acties voor de komende periode, gevolgd door een overzicht van momenten en onderwerpen waarover de raad jaarlijks wordt geïnformeerd.

Concrete acties

Tweede helft 2020

- actualiseren woningbouwprogrammering op basis van nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie;
- actualiseren Portfolioplan uit 2015 met daarin voor de grotere woningbouwprojecten inzicht in de aantallen gebouwde en te bouwen woningen, naar fase en samenstelling;
- voorleggen nieuw kader voor prestatieafspraken met Woonveste aan de raad;
- aanpassen beleidsregel inbreidingslocaties;
- vaststellen uitvoeringsprogramma Woonvisie 2021;
- ontwikkelen monitor met indicatoren voor sturing op de doelen zoals opgenomen in de woonvisie 2020-2025 en de prestatieafspraken met Woonveste.

Sturingsinstrumenten

- we doen nader onderzoek naar sturingsinstrumenten om te bevorderen dat betaalbare woningen (koop en huur) voor de doelgroepen met lagere inkomens zowel beschikbaar komen als, naar de toekomst toe, voor deze doelgroepen behouden blijven;

- hierbij worden in ieder geval de volgende instrumenten betrokken: antispeculatiebeding, zelfbewoningsplicht, doelgroepenverordening met instandhoudingstermijn, maatschappelijk gebonden eigendom en afspraken met de woningcorporatie.

Jaarlijks

- voorjaar: raad informeren over de resultaten monitor woonvisie, inclusief de gerealiseerde woningen in het voorgaande jaar;
- juni/november: raad informeren in het kader van de planning en controlcyclus (jaarrekening en begroting);
- najaar; raad informeren over het uitvoeringsprogramma Woonvisie van het komende jaar;
- december: raad uitgangspunten gemeentelijke grondexploitaties laten vaststellen, inclusief de nieuwe woningbouwplanning;
- december/januari; raad informeren over prestatieafspraken Woonveste/huurdersvereniging.

*de griffier,
mr. A.P.M.A.F. Bergmans
de voorzitter,
drs. W. van Hees*

Bijlage 1: Evaluatie Woonvisie Heusden 2014-2024 'Dromen waarmaken' (maart 2019)
Zie externe bijlage 1

Bijlage 2: Gerealiseerd bouwprogramma 2014-2019
Zie externe bijlage 2