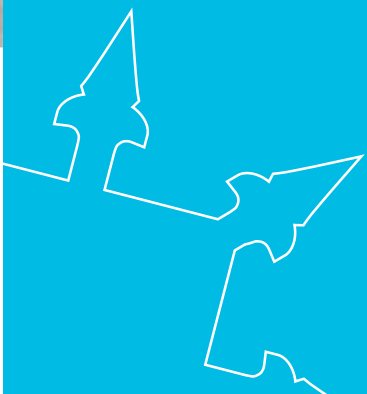




Volkshuisvestingsbeleid 2012



GEMEENTE



UDEN

Inhoudsopgave

	Bladzijde
Samenvatting	5
Inleiding	7
1 Ruimte creëren voor alle doelgroepen	9
1.1 Geschikt huisvesten bijzondere doelgroepen	9
1.1.1 Lage inkomens	9
1.1.2 Starters	11
1.1.3 Senioren	11
1.1.4 Mensen met een beperking	13
1.1.5 Overige bijzondere doelgroepen	13
1.2 Versterken positie 'midden'groep	15
1.2.1 Realiseren vrije sector huurwoningen	15
1.2.2 Breder toepassen Koopgarantregeling	16
1.2.3 Huurwoningen strategisch verkopen	16
1.2.4 Versterken relatie prijs en kwaliteit woningen	17
1.3 Binden en aantrekken jonge huishoudens	18
1.3.1 Entree op de woningmarkt verbeteren	18
1.3.2 Doorstromingsmogelijkheden vergroten	19
1.3.3 Verhuismotieven onderzoeken	19
2 Vergroten toekomstbestendigheid woningvoorraad	21
2.1 Verhogen kwaliteit van de woningvoorraad	21
2.1.1 Versterken opbouw en samenstelling van de woningvoorraad	21
2.1.2 Verkrijgen inzicht in transformatieopgave	21
2.1.3 Stimuleren duurzame woningverbetering	22
2.1.4 Stimuleren levensloopbestendig (ver)bouwen	22
2.2 Vergroten diversiteit	23
2.2.1 Verruimen van het aanbod	23
2.2.2 Verkleinen kloof huur en koop	24
2.2.4 Stimuleren (collectief) particulier opdrachtgeverschap	25
2.2.5 Nieuwe woonconcepten realiseren	25
2.3 Versterken leefbaarheid	27
2.3.1 Versterken fysieke woonomgeving	27
2.3.2 Versterken sociale woonomgeving	27
3 Maatregelenoverzicht	29
4 Proces	31
Bijlage 1 Beleidskader	32

Samenvatting

Voorliggend volkshuisvestingsbeleid geeft invulling aan de wettelijke taak die de gemeente op het gebied van volkshuisvesting heeft. Hierbij zijn de ambities vanuit het coalitieprogramma meegenomen. Het volkshuisvestingsbeleid is daarmee geen woonvisie, maar vormt de basis voor de in 2012 te maken prestatieafspraken met de corporatie.

Uitgangspunt van het volkshuisvestingsbeleid is "Een aantrekkelijk woonperspectief bieden". Dit betekent, ruimte creëren voor alle doelgroepen en de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad vergroten.

We creëren ruimte voor alle doelgroepen, door:

– *Bijzondere doelgroepen geschikt te huisvesten.*

We voorzien voor iedere (bijzondere) doelgroep (onder andere lage inkomens, starters, senioren, mensen met een beperking) in kwalitatief goede, geschikte huisvesting. De belangrijkste maatregelen om deze doelgroepen geschikt te huisvesten zijn: het verlagen van het percentage scheefwonders, verhogen van de kernvoorraad, realiseren van extra capaciteit van wonen in combinatie met zorg en het activeren van senioren.

– *De positie van de 'midden'groep te versterken.*

De afgelopen tijd is de positie van de 'midden'groep op de woningmarkt verzwakt. Enerzijds komt men niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en anderzijds is het inkomen veelal te laag om een koopwoning te financieren. De belangrijkste maatregel om de positie van de middengroep te versterken, ligt in het realiseren van vrije sector huurwoningen.

– *Jonge huishoudens te binden en aan te trekken.*

We willen een bruisende, jonge gemeente zijn. We geven tegenwicht aan de demografische trends van ontgroening, door jonge huishoudens te binden en aan te trekken. De belangrijkste maatregelen om jonge huishoudens aan te trekken en te binden zijn: het verbeteren van de entree op de woningmarkt, doorstroming te vergroten en de verhuismotieven te onderzoeken

We vergroten de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad, door:

– *De kwaliteit van de woningvoorraad te verhogen.*

Het overgrote deel van de toekomstige woningvoorraad bestaat op dit moment al. Om tegemoet te komen aan veranderde woonwensen is het van belang om de woningvoorraad up to date te houden. We verhogen de kwaliteit van de woningvoorraad door onder andere: de opbouw en samenstelling van de woningvoorraad te versterken, inzicht te verkrijgen in de transitieopgave, duurzame woningverbetering en levensloopbestendig (ver)bouwen te stimuleren.

– *Diversiteit te vergroten.*

De economische crisis heeft een grote impact op de woningmarkt. De markt is omgeslagen naar een vragersmarkt en vraagt om aanbodflexibiliteit en -differentiatie. De belangrijkste maatregelen om de diversiteit te vergroten zijn: het verruimen van het aanbod, verkleinen kloof huur en koop, vergroten van de flexibiliteit in aanbod en programma, stimuleren (collectief) particulier opdrachtgeverschap en het realiseren van nieuwe woonconcepten.

– *Leefbaarheid te versterken.*

Uden wil voor de komende generaties een leefbare stad zijn. Een stad waar mensen graag wonen. De belangrijkste maatregelen om de leefbaarheid te versterken zijn: het versterken fysieke en sociale woonomgeving.

Inleiding

De gemeente is verantwoordelijk om te voorzien in een goede volkshuisvesting. Het huidige volkshuisvestingsbeleid "Woonplan Uden" is in 2001 vastgesteld. Met het oog op de veranderende (markt-) omstandigheden en de fusie tussen SVUwonen en Woonbelang Veghel is actualisatie van het volkshuisvestingsbeleid noodzakelijk. Waarbij we de beleidsmatige samenwerking en afstemming met de gemeente Veghel van belang vinden.

Middels voorliggend volkshuisvestingsbeleid geven we invulling aan de wettelijke taken die de gemeente op het gebied van volkshuisvesting heeft met hier bovenop de ambities vanuit het coalitieprogramma. Het volkshuisvestingsbeleid is daarmee (nog) geen woonvisie.

Ook de gemeente Veghel heeft nadrukkelijk de behoefte om de ambities op het gebied van wonen te verwoorden en vast te leggen. Daar waar wij het volkshuisvestingsbeleid actualiseren, actualiseert de gemeente Veghel haar woonvisie (beleid + woningbouwprogramma). Voorliggend volkshuisvestingsbeleid is dan ook qua proces en inhoud in afstemming en samenwerking met de gemeente Veghel tot stand gekomen.

Het volkshuisvestingsbeleid (en in Veghel de woonvisie) vormt de basis voor in 2012 te maken prestatieafspraken met de corporatie.

Uitgangspunt van het volkshuisvestingsbeleid is "Een aantrekkelijk woonperspectief bieden".

Een aantrekkelijk woonperspectief bieden betekent 1. ruimte creëren voor alle doelgroepen en 2. de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad vergroten.

Op welke wijze de gemeente Uden ruimte creëert voor alle doelgroepen wordt uiteengezet in hoofdstuk 1. In dit hoofdstuk gaan we in op het:

- Geschikt huisvesten van bijzondere doelgroepen:
- Versterken van de positie van de 'midden'groep:
- Binden en aantrekken van jonge huishoudens.

In hoofdstuk 2 geven we aan hoe we de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad vergroten. We gaan hierbij nader in op het;

- Vergroten van de kwaliteit van de woningvoorraad:
- Vergroten van de diversiteit:
- Versterken van de leefbaarheid

In hoofdstuk 3 vatten we de in hoofdstuk 1 en 2 benoemde maatregelen nog een keer samen tot een overzichtelijk geheel.

We beschrijven in hoofdstuk 4 het proces dat tot voorliggend volkshuisvestingsbeleid heeft geleid.

Tot slot gaan we in bijlage 1 nader in op de Rijks- en provinciale beleidskaders.

1 Ruimte creëren voor alle doelgroepen

Een aantrekkelijk woonperspectief bieden betekent op de eerste plaats dat we voor alle doelgroepen ruimte creëren. In de eerste paragraaf gaan we in op het geschikt huisvesten van bijzondere doelgroepen. Waarna we nader ingaan op het versterken van de positie van de 'midden'groep. Tot slot geven we aan op hoe we, als gemeente, jonge huishoudens aantrekken en binden.

1.1 Geschikt huisvesten bijzondere doelgroepen

De Grondwet geeft aan dat de gemeente verantwoordelijk is om te 'voorzien in een goede volkshuisvesting' (zie bijlage 1). De gemeente Uden wil voor iedere doelgroep voorzien in kwalitatief goede, geschikte huisvesting.

Het Besluit Beheer Sociale Huursector (hierna BBSH) bepaalt enkele zogenaamde bijzondere doelgroepen. Achtereenvolgens gaan we in op het huisvesten van de:

- lage inkomens (= doelgroep van beleid);
- starters;
- senioren;
- mensen met een beperking, en
- overige bijzonder doelgroepen.

Samenhang

Hoewel we in de navolgende alinea's per doelgroep maatregelen benoemen, is de samenhang tussen de verschillende maatregelen van groot belang. We beschouwen de maatregelen als communicerende vaten en als 'knoppen' waaraan we kunnen draaien (sturen). De ene maatregel kan gevolgen hebben voor een andere maatregel en kan zelfs in een bepaalde vorm tegenstrijdig zijn. Door de samenhang te bewaken willen we een zo optimaal mogelijk pakket aan maatregelen ontwikkelen waarmee we de verschillende doelgroepen bedienen.

1.1.1 Lage inkomens

Huishoudens met een laag inkomen (inkomen lager dan € 33.614¹) vormen de zogenaamde doelgroep van beleid.

Uit het woningmarktonderzoek dat in 2009 is uitgevoerd, komt naar voren dat de gemeente Uden ca. 7.600 huishoudens telt met een laag inkomen (in 2000 4.700 huishoudens). Deze doelgroep woont voor ca. 40 % in een sociale huurwoning. Ongeveer 40% woont in een koopwoning. De overige 20% woont in een (middel)dure of een vrije sector huurwoning.

Verlagen scheefwonen

Uden kent een hoog percentage (25%) goedkope scheefheid². Landelijk ligt dit percentage op circa 4%. 25 Procent van de goedkope en bereikbare huurwoningen (huren tot de aftoppingsgrens voor 1-2 persoonshuishoudens) wordt in de gemeente Uden bewoond door huishoudens met een inkomen boven de € 33.614.

Deze scheefheid zorgt voor extra druk op de toch al gespannen huurwoningmarkt.

¹ Peildatum 1 januari 2011.

² In het berekenen van het percentage goedkope scheefheid gaan we uit van huishoudens met een inkomen boven de € 33.614 die in een goedkope of bereikbare huurwoning wonen.

We willen het percentage goedkope scheefwoningen verlagen. Hiertoe stellen we samen met de corporatie³ maatregelen op om in de periode 2011–2015 het percentage goedkope scheefwoningen met 10% te verlagen. Daarnaast zoeken we aansluiting bij het nog vast te stellen landelijk beleid (zie bijlage 1) om de huren van goedkope scheefwoningen fors te verhogen (inflatie + 5%).

Maatregelen die de corporatie kan nemen, liggen in het selectief 'te koop' aanbieden van huurwoningen aan goedkope scheefwoningen, maar ook in het toepassen van alternatieve concepten. Bijvoorbeeld het 'te woon'- of 'huren op maat'-concept. De meest voor de hand liggende maatregel is het, binnen de grenzen van de Europamaatregel, strakker toewijzen van de sociale huurwoningen aan de daarvoor bestemde doelgroep.

Het uitgangspunt bij deze maatregelen is het 'verleiden' van de scheefwoner.

Scheefwonen ontstaat vaak door de jaren heen. Doordat mensen gedurende lange tijd in dezelfde woning wonen en de woonlasten een andere ontwikkeling kennen dan het inkomen.

Het is niet wenselijk en ook niet mogelijk om scheefwonen volledig tegen te gaan. Scheefwonen kent immers niet alleen nadelen. Het zorgt voor differentiatie van inkomensgroepen en heeft doorgaans een positief effect op de leefbaarheid in de woonomgeving.

Scheefwonen

Er zijn twee vormen van scheefwonen: duur en goedkoop. Bij duur scheefwonen bewonen mensen met een laag inkomen een relatief dure woning. Bij goedkoop scheefwonen bewonen mensen met een hoger inkomen een goedkope (huur)woning.

Bij het toepassen en ontwikkelen van maatregelen om goedkoop scheefwonen tegen te gaan, houden we rekening met de positieve effecten die scheefwonen op de leefbaarheid heeft.

Bepalen kernvoorraad

De kernvoorraad is dat deel van de sociale huurwoningvoorraad waarover de corporatie altijd moet beschikken. De corporatie mag deze woningen niet verkopen of liberaliseren. De omvang van de aandachtsgroep (huishoudens met een laag inkomen) en het percentage scheefwoningen bepalen de benodigde omvang van de kernvoorraad.

Om te voorzien in de huisvestingsbehoefte is het van belang dat we de kernvoorraad verhogen van 4.000 naar 4.660 sociale huurwoningen.

De aandachtsgroep is de afgelopen 10 jaar explosief met (met ruim 60%) toegenomen. (voornamelijk door aanpassing van de inkomensgrens, maar ook door de groei van de bevolking). Deze groei en het hoge percentage (25%) goedkope scheefwoningen zorgen ervoor dat de huidige kernvoorraad te klein is.

Berekening kernvoorraad

A: Aandachtsgroep	7.600
B: Waarvan in een koopwoning	3.065
C: Waarvan in een particulier huurwoning	915
D: Goedkope scheefheid	1.040
E: Benodigde kernvoorraad $E = A - B - C + D$	4.660

Het bepalen van de omvang van de kernvoorraad is een maatregel die een sterke samenhang kent tussen de omvang van de aandachtsgroep en scheefwoningen. Daarnaast hangt de kernvoorraad ook samen met de mogelijkheden om de voorraad te transformeren, harmoniseren en te liberaliseren.

³ Corporatie: Onder corporatie verstaan we die corporatie(s) waarbij de gemeente Uden tot het werkgebied behoort.

Aanpakken woonfraude

Onder woonfraude verstaan we alle vormen van onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning van een woning.

Woonfraude frustreert een rechtvaardige woonruimteverdeling. Voor een effectieve aanpak van woonfraude moeten gemeente en corporatie met elkaar samenwerken. We maken prestatieafspraken met de corporatie om woonfraude in beeld te brengen, aan te pakken en te voorkomen.

In Uden staan vele woningzoekenden op de wachtlijst om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Eind 2010 circa 5.971, waarvan 1.810 actieve woningzoekenden⁴. Woningzoekenden wachten jarenlang (gemiddeld 5,5 jaar) op een passende woning. Oneigenlijk gebruik van sociale huurwoningen maakt deze wachtlijst alleen maar langer.

Door middel van prestatieafspraken willen we gegevensuitwisseling (bijvoorbeeld GBA-gegevens) mogelijk maken en de omvang van woonfraude in beeld brengen. Inmiddels beschikt de corporatie over de mogelijkheid om in het gemeentehuis in te loggen op het GBA en het GBA al naar behoefte te raadplegen.

1.1.2 Starters

Een starter is iemand die voor het eerst zelfstandig de woningmarkt betreedt. In 2009 telt de gemeente Uden ongeveer 635 starters⁵ die op korte termijn op zoek zijn naar een woning.

We zetten in op de behoefte van starters en dus op het realiseren van goede woningen en een aantrekkelijk woonklimaat (zowel in de bestaande als in de nieuwe woningvoorraad).

In de wetenschap dat we demografie moeilijk kunnen beïnvloeden, en we niet om de vergrijzende bevolkingsgroep heen kunnen, zetten we gelijktijdig in op het toekomst- en levensloopbestendig maken van de bestaande voorraad (zie paragraaf 2.1). In paragraaf 1.3 gaan we nader in op specifieke maatregelen om jonge huishoudens te binden en aan te trekken.

Alhoewel de groep starters door de jaren heen langzaam afneemt, wil de gemeente Uden een bruisende, jonge gemeente zijn. We kiezen ervoor om bewust tegenwicht te geven aan de demografische trends van ontgroening en vergrijzing. We willen jonge huishoudens aantrekken, binden en hun kansen op de Udense woningmarkt vergroten.

1.1.3 Senioren

Senioren zijn mensen ouder dan 65 jaar. Het is een zeer diverse doelgroep. Uden telt in 2009 6.075⁶ (≈ 15% van de totale bevolking) senioren.

De bevolking van de gemeente Uden vergrijst de komende jaren in een hoog tempo. In de periode tot 2020 neemt het aantal 65 plussers met circa 47%⁷ toe (≈ 22% van de totale bevolking). Gevolgen van de vergrijzing hangen voornamelijk samen met veranderende woonwensen (kleiner en meer kwaliteit), veranderende huishoudensamenstelling (meer eenpersoonshuishoudens), een beperktere beroepsbevolking en daarmee samenhangende beperktere zorgcapaciteit. Bovendien kiest de meerderheid van de senioren ervoor om bij voorkeur oud te worden op de plek die hen vertrouwd is.⁸

⁴ Bron: Jaarverslag SVUwonen 2010. Actief woningzoekenden zijn woningzoekenden die (actief) op het woningaanbod van SVUwonen reageren.

⁵ Bron: Woningmarktverkenning gemeente Uden, december 2009.

⁶ Bron: Woningmarktverkenning gemeente Uden, december 2009.

⁷ Bron: Woningmarktverkenning gemeente Uden, december 2009.

⁸ Bron: Vierjaarlijks onderzoek van de GGD Hart van Brabant.

Realiseren wonen in combinatie met zorg

Uit de woningmarktverkenning 2009 komt naar voren dat er specifiek voor senioren in de periode tot en met 2020 extra wooncapaciteit benodigd is, waarbij wonen wordt gecombineerd met zorg en welzijn. In totaal gaat het om een capaciteitsuitbreiding van 350 woningen/wooneenheden. We nemen (deels hebben we dit al opgenomen) de benodigde capaciteit op in het woningbouwprogramma tot en met 2020.

De benodigde wooncapaciteit in combinatie met 24-uurszorg (beschermd/beschut wonen) groeit in deze periode met circa 120. De benodigde wooncapaciteit in combinatie met zorg op afroep (in de nabijheid) (verzorgd wonen) neemt met circa 230 toe.

Bij de realisatie van deze wooncapaciteit houden wij in de regel rekening met de indeling van Uden in gebieden en de spreiding daarbinnen van multifunctionele accommodaties (mfa's). De koppeling van gebieden en mfa's biedt kansen om op kleinschalige wijze wonen, welzijn en zorg in samenhang te bieden. En binnen gebieden gebruik te maken van het aanwezig potentiaal aan informele hulp- en dienstverlening

Activeren senioren

We willen senioren activeren om zelf te voorzien in hun toekomstige huisvestingsbehoefte. Enerzijds betekent dit dat we senioren informeren en adviseren bij een geplande verbouwing van de eigen woning. Hiervoor willen we het traject 'Bijvend thuis in eigen huis' structureel toepassen.

Blijvend thuis in eigen huis

Een project waarbij de geschiktheid van de woning in kaart wordt gebracht. 55-Plusers hebben hierdoor de mogelijkheid om een advies met betrekking tot zijn/haar eigen woning te ontvangen. In het advies staat welke verbeteringen men aan zou kunnen brengen om zo comfortabel mogelijk in de woning te kunnen blijven wonen.

Anderzijds stellen we een voorzienbaarheidsbeleid op. Met dit beleid spelen we in op de 'voorzienbaarheid' dat met het ouder worden, op enig moment beperkingen optreden. Daar kunnen wij én de mensen zelf op vooruitlopen door tijdig de juiste maatregelen te treffen of te stimuleren. Dat kan voorkomen dat later acuut voorzieningen moeten worden getroffen

In het gemeentelijk Wmo-/participatiebeleid staat de persoonlijke balans van eigen kracht en kwetsbaarheid centraal. Daar waar mensen het leven niet helemaal op eigen kracht of met hulp uit de omgeving aankunnen, bieden we ondersteuning. Bij het organiseren van deze ondersteuning is vooruitlopen en voorsorteren op wat te voorzien is van belang. We stimuleren zelfredzaamheid en compenseren kwetsbaarheid.

Actualiseren beleid op woonservicezones

In 2004 is de visie op woonservicezones vastgesteld. Door (recente) ontwikkelingen op het vlak van wonen, zorg en welzijn is het noodzakelijk om het beleid op woonservicezones te actualiseren. We willen in het te actualiseren beleid op woonservicezones onder andere nadrukkelijker het verband leggen met de gebiedsindeling, het accommodatiebeleid en de gevolgen van de doorkanteling van de Wmo. (Wmo = Wet maatschappelijke ondersteuning).

Naast bovengenoemde maatregelen zetten we ook in op het stimuleren van levensloopbestendig (ver)bouwen (zie paragraaf 2.1.4) en op het realiseren van nieuwe woonconcepten (zie paragraaf 2.2.5).

1.1.4 Mensen met een beperking

Een zeer diverse en ook zeer bijzondere doelgroep binnen het volkshuisvestingsbeleid is de 'doelgroep' mensen met een beperking.

Om te voorzien in geschikte huisvesting voor deze diverse doelgroep gaan we uit van het leveren van maatwerk. Hierbij is geschikte huisvesting voor de desbetreffende doelgroep het uitgangspunt. Deze geschikte huisvesting kan eisen of beperkingen stellen aan de beschikbare locaties.

We sluiten in ons beleid aan bij de maatregelen die we nemen voor de doelgroep 'senioren'. Binnen de doelgroep mensen met een beperking onderscheiden we mensen met een lichamelijke, verstandelijke, psychische/psychiatrische of meervoudige beperking. Het gaat zowel om mensen met aangeboren als om niet aangeboren (verworven) beperkingen, in alle leeftijdscategorieën. Het is in zoverre een bijzondere doelgroep, dat vooral mensen met een aangeboren beperking weten dat ze op speciale voorzieningen aangewezen zijn. Zij willen juist een zo normaal mogelijk leven leiden. En dat kan dankzij de begeleiding die zij krijgen en de huisvesting in een omgeving die hen met welwillendheid opneemt.

De zorgvraag van mensen met een verstandelijke en/of psychische beperking blijft volgens de prognose tot en met 2020 nagenoeg gelijk. De gemeente Uden vervult een bovenlokale rol voor wat betreft het aanbod aan psychische zorg. Uit de woningmarktverkenning blijkt dat het aanbod (180 plaatsen) groter is dan de vraag (85 plaatsen 24-uurs zorg en 65 plaatsen zorg op afroep = 150 plaatsen).

Echter wanneer we in de behoefte aan wonen met zorg het aantal mensen met dementie meerekenen, is er sprake van een toename. Gelet op de forse toename van het aantal senioren en de stijging van de gemiddelde levensduur, neemt ook het aantal senioren met een fysieke beperking en/of dementie toe. We richten nieuw toe te voegen wooncapaciteit waarbij 24-uurszorg en zorg op afroep kan worden geleverd zoveel mogelijk op senioren met fysieke beperkingen en/of dementie.

1.1.5 Overige bijzondere doelgroepen

Naast de lage inkomens, starters, senioren en mensen met een beperking onderscheiden we andere bijzondere doelgroepen. In dit beleidskader gaan we nader in op: statushouders, buitenlandse werknemers, urgenten, maatschappelijke opvang en woonwagengedwongen.

Statushouders

Statushouders zijn mensen met een verblijfsvergunning. De gemeente is wettelijk verplicht deze vergunninghouders te huisvesten. Ieder half jaar stelt het ministerie van Justitie de taakstelling vast. Dat gebeurt volgens een verdeelsleutel, gebaseerd op het inwonertal.

Om in de wettelijk verplichte taakstelling te voorzien zetten we de huidige werkwijze voort. Hierbij zorgen we er samen met de corporatie voor dat we de jaarlijkse taakstelling volledig behalen. In 2011 heeft Uden een taakstelling van 25 statushouders. Het betreft veelal alleenstaanden.

Buitenlandse werknemers

Buitenlandse werknemers zijn arbeidskrachten die op tijdelijke, dan wel niet tijdelijke basis in Nederland werkzaam zijn. Deze buitenlandse werknemers zijn met name werkzaam in de agrarische sector en in de bouw.

Om te voorzien in geschikte huisvesting voor deze doelgroep brengen we in 2012 (globaal) in beeld hoeveel buitenlandse werknemers er binnen de gemeente Uden wonen en werken. Op grond van deze inventarisatie kan de huisvestingsopgave worden bepaald.

De wijze waarop we in de huisvestingsopgave voorzien, wordt in As50-verband afgestemd en is mede afhankelijk van de mate van tijdelijkheid van het verblijf. De gemeente Uden stelt als uitgangspunt, dat werknemers die tijdelijk hier wonen, zich kunnen vestigen in onzelfstandige woningen. Buitenlandse werknemers die hier permanent willen wonen vestigen zich in reguliere (zelfstandige) woningen.

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied en in de komende herziening maken we de huisvesting van deze groep bij het agrarisch bedrijf mogelijk. Voorwaarden hierbij zijn, dat de huisvesting kleinschalig blijft en dat de werknemers werkzaam zijn op het bedrijf zelf. Wonen op campings en op bedrijventerreinen is daar waar het bestemmingsplan dit niet toelaat, niet mogelijk.

Urgenten

Urgenten zijn woningzoekenden die met grote spoed een woning nodig hebben.

De gemeente Uden wil het urgentiebeleid beperken tot 'echt' urgente gevallen. We vinden dat het urgentiebeleid bedoeld is voor mensen die buiten hun schuld in een acute, niet voorzienbare, noodsituatie terecht komen. Waarbij we urgenten willen verplichten om een passende/geschikte woning te accepteren. We maken met de corporatie afspraken om de regels rondom urgentie aan te scherpen en we stemmen dit in regionaal verband af.

Het urgentiebeleid is niet bedoeld om versneld woonwensen te realiseren. En evenmin is het bedoeld voor mensen die door eigen keuzes of nalatigheid met woonruimte in de problemen komen, of voor mensen die kunnen kopen of huren in de particuliere sector.

Maatschappelijke opvang

Maatschappelijke opvang richt zich op personen en of gezinnen die door een combinatie van problemen (gedwongen) de thuissituatie hebben verlaten of dreigen te verlaten en tijdelijk niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving. We denken hierbij aan (crisis)opvang, diverse vormen van begeleid wonen, preventie en nazorg.

We richten ons met name op onze verantwoordelijkheden: preventie en nazorg. We nemen preventieve maatregelen, zodat we voorkomen dat mensen in de 24-uursopvang terecht komen. Daarnaast onderzoeken we samen met de corporatie de mogelijkheden om nieuwe maatschappelijke woonconcepten, zoals de omklapwoning (zie paragraaf 2.2.5) te realiseren. Waarbij het doel is dat personen en of gezinnen binnen een jaar weer zelfstandig kunnen wonen. Hierbij leveren we maatwerk.

De maatschappelijke opvang kent centrumgemeenten en regiogemeenten. Uden is een zogenaamde regiogemeente. Daar waar een centrumgemeente (Oss) verantwoordelijk is voor het realiseren van 24-uursopvang is een regiogemeente verantwoordelijk voor preventie en nazorg.

Woonwagendbewoners

Om de leefbaarheid op de woonwagendstandplaatsen te versterken en de achterstandspositie van woonwagendbewoners te verbeteren, stelt de gemeente in samenwerking met de corporatie in 2012 een actieplan op.

De gemeente telt twee kleine woonwagencentra, te weten Abdijlaan en Berkendonk. Beide locaties tellen 8 standplaatsen, waarvan de gemeente er vier verhuurt. De woonwagens zijn in eigendom van de bewoners.

De gemeente heeft door diverse handhavingsacties de situatie op de beide locaties genormaliseerd. Ondanks dat de beide locaties genormaliseerd zijn, staat de leefbaarheid onder druk. Leegstand in combinatie met de geïsoleerde woonvorm kunnen leiden tot overlast en maatschappelijke ontsporing. Met het intrekken van de Woonwagenwet (1999) kennen de gemeente en corporatie een gezamenlijke verantwoordelijkheid om te voorzien in deze huisvestingstaak.

1.2 Versterken positie 'midden'groep

De gemeente Uden richt zich naast de 'reguliere' doelgroepen van beleid ook specifiek op de 'midden'groep. Onder de middengroep verstaan we huishoudens met een inkomen hoger dan € 33.614 en lager dan € 50.000 (\approx 1,5 maal modaal)⁹.

Europese maatregel

Sinds 1 januari 2011 is de Europese maatregel om ongeoorloofde staatssteun tegen te gaan van kracht. Deze maatregel heeft tot gevolg dat corporaties 90% van de sociale huurwoningen moet verhuren aan huishoudens met een laag inkomen (tot € 33.614).

In 2009 telt Uden ongeveer 2.525 huishoudens (\approx 16%) die behoren tot de middengroep¹⁰. De afgelopen tijd is de positie op de woningmarkt van deze groep verzwakt. De economische crisis, beperktere financieringsmogelijkheden en de invoering van Europese maatregel zijn belangrijke oorzaken.

De middengroep valt tussen wal en schip. Enerzijds komen ze niet in aanmerking voor een sociale huurwoningen en anderzijds is het inkomen veelal te laag om een koopwoning te financieren.

1.2.1 Realiseren vrije sector huurwoningen

Om de positie van de middengroep te versterken, realiseren we meer vrije sector huurwoningen in de prijsklasse € 650 tot € 850.

De middengroep is meer dan voorheen aangewezen op de vrije huursector. In 2009 woonde slechts 9% van deze groep in een particuliere huurwoning. De komende jaren neemt dit percentage naar verwachting toe.

We beschouwen huurwoningen net boven de liberalisatiegrens (prijsklasse € 650 tot € 850) als de smeerolie tussen de sociale huurmarkt en de koopmarkt. Dit segment voorziet in de toenemende vraag van huishoudens die geen koopwoning kunnen betalen (financieren).

Liberaliseren sociale huurwoningvoorraad

De corporatie kan een deel van haar sociale huurwoningvoorraad, die niet tot de kernvoorraad behoort, liberaliseren. Door woningen te liberaliseren verhoogt de corporatie de huren tot boven de huurtoeslaggrens.

Gezien de huidige krapte op de huurwoningmarkt, het hoge percentage goedkope scheefwoners en de daardoor benodigde kernvoorraad is liberaliseren op grote schaal op dit moment niet mogelijk. Het liberaliseren van een deel van de sociale huurwoningen kunnen en willen we niet los zien van het aanpakken van goedkoop scheefwonen. Immers door het aanpakken van goedkoop scheefwonen kunnen we de benodigde kernvoorraad verlagen. Hierdoor ontstaat ruimte om een deel van de voorraad te liberaliseren.

De corporatie geeft aan op termijn 15% van haar bezit in het vrije huursegment te willen brengen. Tot 2014 is dit 7%. Indien de corporatie deze doelstelling behaald, kan op langere termijn worden voorzien in de extra benodigde vrije sector huurwoningen.

⁹ Volgens het CPB is het bruto modale inkomen in 2011 € 32.500. Anderhalf keer modaal is € 48.750.

¹⁰ Bron: Woningmarktverkenning gemeente Uden, december 2009.

Verhuren via de Leegstandwet

De huidige situatie op de woningmarkt brengt het fenomeen van tijdelijk verhuren via de Leegstandwet met zich mee.

Door de lange verkooptijden verhuren op dit moment veel particuliere woningbezitters tijdelijk hun woning. Verhuren via de Leegstandwet is een tijdelijke vorm van (ver)huren. Deze vorm van (ver)huren biedt geen structurele oplossing voor de middengroep. Echter, we beschouwen het verhuren via de Leegstandwet als een noodmaatregel die in de huidige markt tijdelijk een gedeeltelijke oplossing biedt.

Tijdelijk verhuren via de Leegstandwet

Artikel 15 van de Leegstandwet maakt het voor eigenaren mogelijk om leegstaande woningen en gebouwen tijdelijk te verhuren. Bij tijdelijke (ver)huur op grond van de Leegstandwet zijn de huurbeschermingsbepalingen niet van toepassing. Voor tijdelijke verhuur is een vergunning nodig van de gemeente.

In 2009 werden iets minder dan 10 vergunningen verstrekt. In 2010 meer dan 40 en halverwege 2011 ligt het aantal op 19.

Realiseren nieuwe huurwoningen

Naast het omzetten van bestaande huurwoningen naar vrije sector huurwoningen, zetten we in op het realiseren van nieuwe vrije sector huurwoningen met huurprijzen tussen € 650,- en € 850,-. We nemen in het nieuwbouwprogramma de mogelijkheid op om woningen te realiseren in het vrije huursegment.

De in 2009 uitgevoerde woningmarktverkenning geeft in de periode tot 2015 ruimte voor 50 woningen en tot 2020 ruimte voor 75 woningen. We beschouwen in de huidige marktsituatie deze aantallen als minimum. Sinds 2009 is de situatie van de middengroep zodanig veranderd dat deze groep zich in toenemende mate op dit segment richt.

1.2.2 Breder toepassen Koopgarantregeling

Koopgarant is een vorm van 'maatschappelijk gebonden eigendom' (MGE), waarbij de corporatie een woning met korting verkoopt.

Om de positie van de middengroep te versterken, maken we afspraken met de corporatie om de Koopgarantregeling (of een andere vorm van maatschappelijk gebonden eigendom) vaker én breder toe te passen. Hierover maken we prestatieafspraken met de corporatie.

De corporatie zet de Koopgarantregeling momenteel alleen in bij het realiseren van goedkope nieuwbouwwoningen. De regeling laat zich echter ook bij uitstek lenen voor toepassing in de bestaande woningvoorraad.

Koopgarantregeling

Koopgarant is een landelijke regeling waarbij de koper met korting een woning koopt. Vervolgens wordt de koper volledig eigenaar van de woning. Wanneer de eigenaar de woning verkoopt, koopt de corporatie deze terug. Hierbij worden afspraken gemaakt over het delen van winst of verlies.

Door de Koopgarantregeling wordt een woning bereikbaar voor lage- en middeninkomensgroepen. Het is daarmee een passend product dat zowel voor starters als voor de middengroep geschikt is.

1.2.3 Huurwoningen strategisch verkopen

Naast het breder toepassen van de Koopgarantregeling wordt de verkoop van huurwoningen steeds belangrijker.

Het opstellen van het verkoopbeleid is een taak van de corporatie, waarbij we afstemming met de gemeente van groot belang vinden. We maken prestatieafspraken met de corporatie op welke termijn de corporatie het verkoopbeleid opstelt en op welke wijze de gemeente hierbij betrokken wordt. Het kabinet zet in haar woonvisie in op het kooprecht voor huurders. Hiermee krijgen huurders van een corporatiewoning het recht hun woning tegen een redelijke prijs te kopen.

Wij vinden het verkopen van huurwoningen een belangrijk instrument om diverse volkshuisvestingsdoelstellingen te behalen. Enerzijds om te voorzien in de huisvestingsbehoefte van de middengroep en starters. Anderzijds om de financiële positie en investeringskracht van de corporatie te waarborgen. Maar ook om de leefbaarheid en woningdifferentiatie in wijken te verbeteren en scheefwonen tegen te gaan. Gelijktijdig willen we waarborgen dat de benodigde kernvoorraad niet wordt aangetast. We bewaken bij het verkopen van huurwoningen deze samenhang en ontwikkelen een zo optimaal mogelijk pakket aan maatregelen.

1.2.4 Versterken relatie prijs en kwaliteit woningen

Om de positie van de middengroep verder te versterken willen we de relatie tussen prijs en kwaliteit van woningen versterken. Met name in het sociale huursegment is deze relatie slechts beperkt aanwezig. Evenals de corporatie willen we sturen op een eerlijke verhouding tussen de prijs en de kwaliteit van een woning.

Gedifferentieerde grondprijzen

We hanteren een marktconform grondprijnsbeleid. Gelet op de huidige marktsituatie differentiëren we de grondprijzen. Daarbij houden we zoveel als mogelijk rekening met de ligging, de locatie en het woningtype.

Huurharmonisatie

We maken afspraken met de corporatie over het op grotere schaal toepassen van huurharmonisatie. Hierdoor brengen we de gevraagde huurprijs beter in overeenstemming met de geleverde kwaliteit.

Huurharmonisatie

Huurharmonisatie is het verhogen van de huurprijs op het moment dat een woning aan een nieuwe huurder wordt verhuurd. Huurharmonisatie staat los van de jaarlijkse huurverhoging.

Het landelijk beleid richtte zich jaren op een zo laag mogelijke huurprijsontwikkeling (veelal inflatievolgend). Hierdoor is een gat ontstaan tussen de huurprijs- en kostprijs (kwaliteitsontwikkeling) van een huurwoning. Daarbij komt dat er jarenlang geen verband was tussen de locatie van een woning en de huurprijs.

Inmiddels heeft het Rijk het woningwaarderingssysteem aangepast. Hierdoor worden verhuurders in staat gesteld het aantal huurpunten voor woningen in schaarstegebieden (waar ook Uden binnen valt) met maximaal 25 punten te verhogen. Waardoor de huur meer in overeenstemming komt met de kwaliteit en de gewildheid van de woning. Deze maatregel kan echter alleen toegepast worden op nieuwe huurovereenkomsten. Dit beperkt de effectiviteit van de maatregel.

Binnen deze nieuwe mogelijkheden past de corporatie huurharmonisatie toe voor die woningen die een betere kwaliteit hebben of op een betere locatie zijn gelegen. De corporatie brengt een deel van de woningen hierdoor in een duurder segment. Om daarmee te voorzien in woningen voor de middengroep.

1.3 Binden en aantrekken jonge huishoudens

De gemeente Uden wil een bruisende, jonge gemeente zijn. We zetten in op het aantrekken en binden van jonge huishoudens (gezinnen en starters). We kiezen om bewust tegenwicht te geven aan de demografische trend van ontgroening en vergrijzing.

1.3.1 Entree op de woningmarkt verbeteren

Om de entree mogelijkheden voor jonge huishoudens op de Udense woningmarkt te verbeteren, creëren we voor deze doelgroep betaalbare woningen. Tegelijkertijd zetten we in op ondersteunende financieringsmaatregelen.

Gericht inzetten Koopgarantregeling

Middels de Koopgarantregeling (zie paragraaf 1.2.2.) of een andere vorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom wordt een woning bereikbaar voor lage- en middeninkomensgroepen. Onder deze lage- en middeninkomens valt een groot deel van de groep jonge huishoudens. Door het gericht inzetten van de Koopgarantregeling voor jonge huishoudens versterken we de entree mogelijkheden van deze groep.

'Klus'-woningen

Samen met de corporatie willen we de mogelijkheid onderzoeken om zogenaamde 'klus-woningen' aan te bieden. Een dergelijke woning koop je, met achterstallig onderhoud, tegen een relatief lage prijs. Hierbij is de koper verplicht om de woning op te knappen.

Nieuwe woningen realiseren

We nemen in het nieuwbouwprogramma woningen op die met name voorzien in de behoefte van jonge gezinnen (30-40 jarigen). Dit omdat het huidige woningbouwprogramma voldoende woningen specifiek voor starters bevat.

Om deze groep aan ons te binden én aan te trekken is het meer dan in het verleden van belang om in het nieuwbouwprogramma kwalitatief goede, concurrerende plannen op te nemen. Net zo belangrijk als het woningtype is de kwaliteit van de woning en woonomgeving, het aanbod aan voorzieningen en werkgelegenheid. In As50-verband zetten we in op het beter promoten en versterken van de regio als woonregio.

Uit de woningmarktverkenning 2009 komt naar voren dat deze groep zich met name richt op (half)vrijstaande en rijwoningen in het koopsegment (resp. ca 40% en 35%). En wat minder in het huursegment (ca. 20%).

Ondersteunende financieringsmaatregelen

Door de economische crisis zijn de financieringsvoorwaarden behoorlijk aangescherpt. Hierdoor zijn de financieringsmogelijkheden voor jonge huishoudens sterk ingeperkt.

We willen de financieringsmogelijkheden verruimen door (tijdelijk) Startersleningen te blijven verstrekken. Daarnaast willen we samen met de corporatie onderzoeken of de corporatie een Startersrenteregeling kan aanbieden. Samen met marktpartijen (zoals corporaties en financiers) zoeken we naar alternatieve oplossingen voor het probleem van woningfinanciering. Hierbij zien we mogelijkheden in het toepassen van erfpacht.

Startersrenteregeling

De Startersrenteregeling houdt in dat de corporatie, 10 jaar lang, 20% van de maandelijkse hypotheekrente betaalt (voorschot). Hierdoor zijn de hypotheeklasten een stuk lager en vergroten we de leencapaciteit. Wanneer de woning wordt verkocht, of na 30 jaar, betaald de koper deze voorschotten terug. Dit alleen als het huis meer waard is geworden.

Sinds 2008 kennen we de Starterslening. In de afgelopen jaren is het gebruik van de Starterslening explosief toegenomen. We hebben de Starterslening zodanig ingericht dat het een middel is om koopstarters te binden én aan te trekken. Met zichtbaar resultaat. Sinds de laatste wijziging van de voorwaarden (april 2011) verstrekken we ca. 40% van de Starterslening aan starters die zich in de gemeente Uden vestigen. We verwachten dat zeker tot 2013 er voldoende budget beschikbaar is voor de uitvoering van de Starterslening.

1.3.2 Doorstromingsmogelijkheden vergroten

We vergroten de doorstromingsmogelijkheden door afspraken te maken met de corporatie om het woningtoewijzingsbeleid op enkele punten aan te passen. En door kwalitatief hoogwaardige woningen aan de bovenkant van het middensegment (tot € 350.000) toe te voegen.

Aanpassen woningtoewijzingsbeleid

Op dit moment zijn de doorstromingsmogelijkheden voor jonge huishoudens binnen de sociale huurwoningvoorraad zeer beperkt. Het huidige toewijzingsbeleid laat het niet toe om als alleenstaande (met het oog op de toekomst) een eengezinswoning te huren.

Daarnaast stelt de corporatie inschrijvingsduur gelijk aan woontijd. De mogelijkheden om te starten in een meergezinswoning en na een paar jaar door te stromen naar een eengezinswoning zijn hierdoor betrekkelijk klein. We willen in overleg met de corporatie het toewijzingsbeleid op deze twee punten wijzigen.

Nieuwe woningen realiseren

Uit de woningmarktverkenning blijkt dat de groep 30- <40 jarigen die een volgende stap in hun wooncarrière willen maken, op dit moment vaak de gemeente Uden verlaat. Het ontbreken van kwalitatief hoogwaardige woningen aan de bovenkant van het middensegment is hiervan een belangrijke oorzaak.

De huidige economische omstandigheden zorgen er echter voor dat de behoefte aan woningen in de bovenkant van het middensegment een erg latente (niet zichtbare) behoefte is. Verhuiscandidate stellen hun verhuiscade uit. We hebben hierdoor behoefte aan meer flexibiliteit in het nieuwbouwprogramma op zowel productniveau (qua uitbouw mogelijkheden, levensloopbestendigheid en eigendomsvorm) als in de fasering.

1.3.3 Verhuismotieven onderzoeken

We willen meer inzicht krijgen in de verhuismotieven van mensen die zich in Uden vestigen, binnen Uden verhuizen en die vanuit Uden vertrekken. Om dit inzicht te verkrijgen voeren we een verhuismotievenonderzoek uit.

Met de kennis die we uit een dergelijk onderzoek halen, zijn we beter in staat om inwoners te binden en aan te trekken. We kunnen plannen voor woningbouw, herstructurering en verbetering van de bestaande woonomgeving beter afstemmen op de behoefte van de huishoudens.

2 Vergroten toekomstbestendigheid woningvoorraad

We bieden een aantrekkelijk woonperspectief. Dit doen we door 1. ruimte te creëren voor alle doelgroepen en 2. de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad te vergroten.

In hoofdstuk 1 hebben we uiteengezet op welke wijze we ruimte creëren voor alle doelgroepen. In dit hoofdstuk geven we aan hoe we de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad vergroten.

In de eerste paragraaf gaan we in op het vergroten van de kwaliteit van de woningvoorraad. Daarna gaan we in op het vergroten van de diversiteit. Tot slot geven we aan hoe we de leefbaarheid willen versterken.

2.1 Verhogen kwaliteit van de woningvoorraad

De woningvoorraad van de gemeente Uden zal naar verwachting tot 2030 groeien. Na 2030–2035 zal de groei afvlakken en wellicht licht krimpen. Dit betekent dat het overgrote deel van de toekomstige woningvoorraad op dit moment al bestaat.

Om tegemoet te komen aan veranderende woonwensen is het van belang om de woningvoorraad up to date te houden ofwel duurzamer te maken. Enerzijds betekent dit nieuwe woningen realiseren (zie paragraaf 2.2.1 verruimen van het aanbod). Anderzijds betekent dit investeren in de kwaliteit van bestaande woningen en woonomgeving.

2.1.1 Versterken opbouw en samenstelling van de woningvoorraad

Samen met de corporatie gaan we op wijk- en buurtniveau kijken naar de opbouw en samenstelling van de woningvoorraad. Daar waar het wenselijk en mogelijk is om de opbouw en samenstelling van de woningvoorraad duurzaam te versterken, doen we dat. We denken hierbij aan het op kleine schaal herstructureren van complexen, omzetten van huur naar koop, toepassen van woningrenovatie en ook het verbeteren van de woonomgeving (openbaar gebied).

We maken wijken en buurten levensloopbestendig(er). Dat betekent dat we wijken meer willen differentiëren. Differentiëren in eigendomsvormen en in woningtypes. Zodat er meer gemêleerde wijken ontstaan, waar zowel kleine huishoudens (ouderen en jongeren) als gezinnen kunnen wonen en leven. Levensloopbestendigheid komt naast het type woningen en voorzieningen in de wijk ook tot uiting in de ontmoetingsmogelijkheden en de openbare ruimte (zie paragraaf 2.3.2 versterken sociale woonomgeving).

2.1.2 Verkrijgen inzicht in transformatieopgave

Samen met de corporatie brengen we de transformatieopgave in beeld. De transformatieopgave is dat deel van de woningvoorraad die een verandering moet ondergaan om up to date te blijven. Hierover maken we prestatieafspraken.

Over het algemeen is de bouwtechnische kwaliteit van de Udense woningen goed. Toch sluit een deel van de bestaande woningvoorraad (en woonomgeving) niet goed aan de veranderende woonwensen. Om de kwaliteit van de woningvoorraad te kunnen verhogen, is het van belang om inzicht te hebben in de transformatieopgave. Op het niveau van de woningvoorraad en de woonomgeving willen we weten wat de opgave is en welke instrumenten we waar en wanneer gaan inzetten.

De corporatie geeft in het (concept) ondernemingsplan eveneens aan een transitie van haar woningvoorraad door te willen voeren. Hierbij willen zij de woningvoorraad, met instrumenten als nieuwbouw, sloop, verkoop, herstructurering, renovatie, beheer en onderhoud, beter laten aansluiten op de vraag van nu en de toekomst.

2.1.3 Stimuleren duurzame woningverbetering

Door duurzame woningverbetering te stimuleren willen we zowel in het particuliere als in het corporatiebezit de woonkwaliteit vergroten.

Maatregelen particuliere woningeigenaren

We stimuleren particuliere woningverbetering door met name particuliere woningeigenaren te informeren over nut en noodzaak van woningverbetering. We zetten in op het verbeteren van de energieprestaties van de woning en op het verhogen van de energiebewustzijn van bewoners.

Het verbeteren van de energieprestaties van bestaande woningen beschouwen we als een belangrijke opgave. Het verbeteren van de energieprestaties leidt immers tot beheersbare woonlasten, meer wooncomfort en tot vermindering van de milieubelasting. We zetten onze deelname aan het Vlagheidefonds voort en onderzoeken de mogelijkheden om in AS50-verband de Duurzaamheidslening toe te passen.

We hebben ook de ambitie om de energieprestaties van nieuwbouwwoningen te vergroten. Hierbij passen we GPR-gebouw toe. Met GPR-gebouw kunnen we ontwerpgegevens van een gebouw om zetten in kwaliteit- en duurzaamheidsprestaties. We leggen met betrekking tot nieuwbouw op korte termijn de gewenste GPR-score vast.

Vlagheidefonds

Het Vlagheidefonds is een subsidieverordening waar meerdere gemeenten bij aangesloten zijn. Via het fonds kunnen particuliere eigenaren van woningen of non-profit instellingen een financiële bijdrage aanvragen voor een investering in een duurzame energievoorziening.

Duurzaamheidslening

De Duurzaamheidslening is een aantrekkelijke lening met een lage rente voor particuliere woningbezitters. Gemeenten kunnen de Duurzaamheidslening inzetten om de bestaande woningvoorraad energiezuiniger te maken.

Maatregelen corporatiebezit

We maken prestatieafspraken met de corporatie op welke wijze de corporatie haar woningbezit duurzaam gaat verbeteren. Hierbij zoeken we aansluiting bij het strategisch voorraadbeleid van de corporatie en de transformatieopgave.

In het concept ondernemingsplan geeft de corporatie aan op 1 januari 2013 de lange termijn vastgoedstrategie (strategisch voorraadbeleid) te hebben uitgewerkt. Tevens spreekt de corporatie de ambitie uit om in 2030 voor het totale woningbezit een gemiddeld energielabel B te hebben. En ontwikkelen ze in 2012 een integraal duurzaamheidsbeleid.

2.1.4 Stimuleren levensloopbestendig (ver)bouwen

Een levensloopbestendige woning is een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd. Een dergelijke woning is geschikt voor bewoning in alle levensfasen, dus ook voor mensen met een lichamelijke beperking.

We stimuleren levensloopbestendig (ver)bouwen door bewoners hierover actief te informeren. Daarnaast maken we afspraken met de corporatie om een deel van de bestaande huurwoningvoorraad levensloopbestendig te maken. Per definitie ontwikkelen woningen, specifiek bedoeld om senioren of mensen met een beperking te huisvesten, levensloopbestendig.

Tot slot actualiseren/vervangen we het covenant aanpasbaar bouwen. Waardoor we beter aansluiten op de huidige regelgeving (bouwbesluit) en wensen op het gebied van levensloopbestendigheid en duurzaamheid.

De bevolking van de gemeente Uden vergrijst de komende jaren in een hoog tempo (zie paragraaf 1.1.3). Steeds meer senioren willen (of moeten in de toekomst) langer thuis blijven wonen. Veelal zijn deze woningen niet geschikt om te kunnen blijven wonen. De vraag naar geschikte, levensloopbestendige woningen groeit. Deze vraag kunnen en willen we niet enkel via nieuwbouw oplossen. Naast nieuwbouw zoeken we oplossingen in het aanpassen en geschikter maken van bestaande woningen.

2.2 Vergroten diversiteit

Onder diversiteit verstaan we de verscheidenheid in woningtypen, –grootte, prijsklassen, dichtheden, doelgroepen en locaties.

We willen de diversiteit vergroten door de markt te faciliteren om kleinere, flexibelere en gedifferentieerde producten te realiseren en ruimte te bieden voor creatieve oplossingen.

2.2.1 Verruimen van het aanbod

We verruimen het aanbod door nieuwe woningen en woonconcepten (zie paragraaf 2.2.5) aan de voorraad toe te voegen. Waarbij we in principe conform de provinciale prognose nieuwbouwplannen ontwikkelen voor de autonome bevolkingsgroei en de regionale opvang.

Nieuwbouwplannen realiseren

Om de positie van Uden en de Stedelijke Regio Uden–Veghel te versterken zetten we in op het maken én nakomen van regionale kwantitatieve woningbouwafspraken (zie bijlage 1).

Verordening Ruimte

In de provinciale Verordening Ruimte (zie bijlage 1) is opgenomen dat gemeenten regionale woningbouwafspraken maken. Deze afspraken onderbouwen ruimtelijke plannen waarin woningbouw is voorzien. De afspraken worden jaarlijks gemaakt en kennen als uitgangspunt de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Kwantitatieve afspraken zijn verplicht, kwalitatieve afspraken niet.

De gemeente Uden heeft een regionale opvangtaak op het gebied van wonen. Uit de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2008 (voor de crisis) blijkt dat woningbehoefte van Uden tot 2030 met circa 20% toeneemt.

Dit najaar komt de provincie met een actualisatie van de bevolkings- en woningbehoefteprognose. We verwachten dat de prognose, in verband met de huidige crisis, iets naar beneden wordt bijgesteld, maar dat de gemeente Uden nog altijd behoorlijk mag groeien.

Meerdere kleine(re) bouwfronten

Om ook bij de realisatie van het nieuwbouwprogramma de diversiteit te vergroten, realiseren we gelijktijdig meerdere kleine(re) bouwfronten. Zowel in uitleggebieden als in bestaand stedelijk gebied. Hierdoor bieden we nieuwbouwwoningen aan in verschillende woningtypen en woonmilieus. We vergroten de keuzevrijheid van de consument. Tegelijkertijd verkleinen we de afhankelijkheid van een enkele partij of project.

Consumentgericht ontwikkelen

We willen dat consumenten op woningniveau een grotere keuzevrijheid krijgt. Dit wat betreft het woningtype, de indeling en de vormgeving. We bieden hiervoor zelf meer ruimte binnen onze eigen kaders (bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan) en leveren meer maatwerk. Daarnaast informeren we onze burgers beter over het wonen, de woningen en de woonvormen in Uden. En betrekken we potentiële bewoners bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden. Om zoveel mogelijk hun wensen in de planvorming mee te nemen. Van marktpartijen verwachten wij een meer 'dienstverlenende rol'. We verwachten dat ze hun producten aanpassen en consumenten daadwerkelijk meer keuzevrijheid bieden.

Ontwikkelen duurzame overlegstructuur.

Naast het betrekken van de consument in een vroegtijdig stadium, ontwikkelen we een duurzaam overlegstructuur tussen de gemeente, lokale makelaars en ontwikkelaars. In dit overleg vindt onderlinge informatie-uitwisseling plaats. Lokale makelaars en ontwikkelaars vormen een waardevolle bron van informatie en klankbord met betrekking tot het gevoerde beleid.

2.2.2 Verkleinen kloof huur en koop

Om de diversiteit van de woningvoorraad te vergroten, scheefwoners te verleiden om te verhuizen, en doorstroming te bevorderen willen we de kloof tussen huur- en koopwoningen verkleinen. Dit doen we door tussenvormen tussen huur en koop te realiseren. En door met name de bestaande woningvoorraad qua woonvorm (koop/huur) meer uitwisselbaar te maken. Op beide punten maken we afspraken met de corporatie.

Tussenvormen huur en koop

We willen huurders de mogelijkheid bieden om een woning te kopen. De stap om een woning tegen marktwaarde, in de vrije verkoop te kopen, is voor huurders veelal te groot. Om deze stap te verkleinen en de voordelen van huren en kopen te combineren bestaan er diverse tussenvormen tussen huur en koop.

De corporatie biedt op beperkte schaal een vorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom aan. In de vorm van Koopgarant verkoopt de corporatie met korting (nieuwbouw)woningen. Waar in het verleden dit product een win-win situatie opleverde voor corporatie en koper, is dit product in de huidige markt voor de corporatie risicovoller geworden. We onderzoeken samen met de corporatie welke tussenvormen tussen koop en huur goed toepasbaar zijn in de gemeente Uden. Met als doel een totaalpakket aan woonvormen aan te bieden.

Vergroten uitwisselbaarheid

We willen een totaalpakket aan woonvormen aanbieden. Dit vereist onder andere flexibiliteit in de woningvoorraad. We maken met de corporatie afspraken om de uitwisselbaarheid tussen huren en kopen te vergroten.

Het vergroten van de uitwisselbaarheid kan bijvoorbeeld door het toepassen van het 'Te Woon'-concept of door 'Verzilverd wonen'.

Door de uitwisselbaarheid te vergroten, vergroten we de keuzevrijheid van de consument. Een consument kan kiezen om een woning te kopen, te huren of voor een tussenvorm.

Te Woon

Met Te Woon bieden corporaties hun klanten de keuze om de woning te huren of te kopen. De klanten kiezen zelf welke contractvorm het beste bij hen past: huur, koop of varianten daarop.

Verzilverd wonen

Met verzilverd wonen verkoopt een eigenaar zijn/haar woning aan de corporatie (eventueel onder de marktwaarde). Vervolgens verhuurd de corporatie deze woning (mogelijk gratis) weer terug. Hierdoor wordt de overwaarde van een woning verzilverd.

2.2.3 Vergroten flexibiliteit in aanbod en programma

De economische crisis heeft een grote impact op de woningmarkt. De markt is omgeslagen van een aanbieders- naar een vragersmarkt. De huidige markt vraagt om aanbodflexibiliteit en -differentiatie. Differentiatie vanwege keuzemogelijkheden en verscheidenheid en flexibiliteit vanwege onzekerheden, dynamiek en eveneens verscheidenheid.

Flexibel woningbouwprogramma

Om beter in te kunnen spelen op de marktomstandigheden laten we het woningbouwprogramma van de diverse ontwikkellocaties zo lang mogelijk flexibel. We werken meer via globale bestemmingsplannen. Programmatisch beperken we ons hier zoveel mogelijk tot het vastleggen van het maximaal aantal te realiseren woningen. Waarna we het verkavelings-, stedenbouwkundigplan en het woningbouwprogramma verder uitwerken.

De mate van sturing middels het woningbouwprogramma op de diverse ontwikkellocaties maken we afhankelijk van de locatie, de eigendomsverhoudingen en de ontwikkelingen binnen het overall woningbouwprogramma (Uden Bouwt!).

2.2.4 Stimuleren (collectief) particulier opdrachtgeverschap

Onder particulier opdrachtgeverschap verstaan we vormen van woningbouwontwikkeling waarbij kopers zelf een (vrije) kavel kopen en hierop zelf hun eigen woning op realiseren.

Particulier opdrachtgeverschap is bij uitstek een vorm van consumentgericht ontwikkelen en komt tegemoet aan de gestegen kwaliteitsvraag. We willen (collectief) particulier opdrachtgeverschap stimuleren door het vergroten van het aanbod aan vrije kavels. Daarnaast onderzoeken we in zijn algemeenheid de mogelijkheden om individuen en/of collectieven te faciliteren en te begeleiden. En meer specifiek onderzoeken we de mogelijkheid om in particulier opdrachtgeverschap rijwoningen te realiseren.

We zien particuliere opdrachtgeverschap als een ontwikkelvorm waarbij consumenten enerzijds meer zeggenschap hebben en anderzijds de mogelijkheid hebben om met gelijkgestemden of met mensen in een gelijke levensfase te wonen.

Vergroten aanbod vrije kavels

De vraag naar vrije kavels is een diverse vraag. De vraag doet zich zowel voor op collectief en als op individueel niveau. Daarnaast is de vraag naar vrije kavels ook divers qua omvang, woningtype, prijssegment en locatie. Er zijn verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap, te weten: (traditionele) kavelbouw, of catalogusbouw, collectief particulier opdrachtgeverschap, projectmatig particulier opdrachtgeverschap. We spelen in op deze diverse vraag door een divers aanbod te creëren.

2.2.5 Nieuwe woonconcepten realiseren

We vergroten de diversiteit door nieuwe woonconcepten te introduceren. Hierbij leveren we maatwerk. Daarnaast bieden we meer ruimte binnen onze eigen kaders (bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan), zodat we nieuwe woonconcepten ook daadwerkelijk kunnen realiseren.

We zien mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe woonconcepten. Met name sociaal en/of fysiek duurzame woonconcepten zijn kansrijk. We denken hierbij aan maatschappelijke woonconcepten, concepten op het gebied van (mantel)zorg en innovatieve duurzaam wonen concepten. Waarbij combinaties van concepten mogelijk zijn.

Maatschappelijke woonconcepten

We onderzoeken de mogelijkheden om samen met de corporatie nieuwe maatschappelijke woonconcepten te introduceren. Hierbij denken we aan concepten die voorzien in een tijdelijke huisvestingsbehoefte. En concepten waarbij we mensen faciliteren middels woonbegeleiding ter voorkoming van het doen van een beroep op maatschappelijke opvang, of als nazorg nadat beroep is gedaan op maatschappelijke opvang.

Een geschikt woonconcept waarmee we op een relatief korte termijn kunnen voorzien in tijdelijke huisvesting is de zogenaamde Brugwoning. Middels een dergelijk concept bieden we urgent woningzoekenden (ingeval van bijvoorbeeld echtscheiding en nieuw vestiging) een dak boven het hoofd en beperkte tijd om orde op zaken te stellen.

Brugwoning

Een Brugwoning is tijdelijke woonvorm waarmee een tijdelijk huisvestingsprobleem wordt overbrugd. De Brugwoning is geschikt voor tijdelijke bewoning (3- 6 maanden). Een Brugwoning is veelal volledig gestoffeerd en gemeubileerd.

Een geschikt woonconcept om te voorkomen dat mensen een beroep doen op de maatschappelijke opvang of voor doorstroming na maatschappelijke opvang, is het beschikbaar stellen van huizen waarbij de bewoner zich verplicht een jaar woonbegeleiding te accepteren (omklapwoning).

Omklapwoning

Bij een omklapwoning huurt een instelling voor maatschappelijke opvang de woning. Hieraan is gedurende een jaar begeleiding gekoppeld. Bij voldoende maatschappelijk functioneren wordt het huurcontract na een jaar 'omgeklapt' naar een regulier huurcontract met de betrokken cliënt.

(Mantel)zorgconcepten

We faciliteren en stimuleren de realisatie van woonconcepten waarbij we wonen combineren met (mantel)zorg. Deze woonconcepten kunnen door zowel particulieren als door commerciële partijen (corporatie en/of zorgaanbieders) worden ontwikkeld. Concepten waaraan we denken zijn: thuishuizen, mantelzorgwoningen, meergeneratiewoningen en kangoeroewoningen.

Mantelzorgwoning

Een woonvorm waarbij mensen die zorg in de breedste zin behoeven, met behoud van hun zelfstandigheid, deel uitmaken van het huishouden van een mantelzorger.

Thuishuizen

Een Thuishuis is een huis waar circa 5 tot 7 alleenstaande ouderen met elkaar onder één dak wonen. Waarbij de mogelijk bestaat om de zorg, met behulp van familie, vrijwilligers en professionele hulpverleners voort te zetten.

Kangoeroewoningen

Aan elkaar gekoppelde, zelfstandige woningen of wooneenheden met een inpandige verbinding. Waarbij vanuit de hoofdwooning mantelzorg wordt geleverd in de gekoppelde woning.

Meergeneratiewoning

Een woonvorm waarbij meerdere generaties bij elkaar kunnen wonen met een zekere mate van onderlinge zelfstandigheid.

Mantelzorg is met het oog op de toekomst een belangrijke vorm van zorg. De sterke vergrijzing van de bevolking, veranderende woonwensen (kleiner en meer kwaliteit), veranderende huishoudensamenstelling (meer eenpersoonshuishoudens) in combinatie met de beperkte(re) zorgcapaciteit maken het gebruik maken van mantelzorg steeds belangrijker.

Innovatieve duurzame woonconcepten

We faciliteren en stimuleren de realisatie van innovatieve duurzame woonconcepten. Onder innovatieve duurzame woonconcepten verstaan we zowel sociale als fysieke duurzame concepten.

Concepten waaraan we denken zijn, Earth-shipwoningen, energieneutrale en energieleverende huizen (fysiek duurzame woonconcepten). Gelijktijdig denken we ook aan sociaal duurzame concepten, gemeenschappelijke woonvormen.

Earth-shipwoningen

Een earthship (aardehuis) is een uit natuurlijke materialen gebouwde woning zie zoveel mogelijk zelfvoorzienend is.

Woonvormen waarbij gelijkgestemden of gelijke levensfase gezamenlijk hun eigen woning en/of buurt ontwikkelen.

2.3 Versterken leefbaarheid

Vanuit het participatiebeleid verstaan we onder leefbaarheid: het wonen in een prettige en veilige omgeving. Met de mogelijkheid om thuis of dicht bij huis gebruik te maken van zorg-, welzijns- en gemaksdiensten als dat nodig is.

Leefbaarheid gaat dus over het prettig en veilig wonen, het bevorderen van de sociale samenhang in de gemeente en de beleving hiervan. Uden wil voor de komende generaties een leefbare stad zijn. Een stad waar mensen graag wonen en blijven wonen.

Bij de beleving van de woonomgeving onderscheiden we de fysieke omgeving (woningtypen, (groen-) voorzieningen) en de sociale omgeving (bevolkingssamenstelling, saamhorigheid).

2.3.1 Versterken fysieke woonomgeving

Om de fysieke woonomgeving te versterken werken we samen met de corporatie. En zoeken we aansluiting bij initiatieven van bewoners. We versterken de opbouw en samenstelling van de woningvoorraad duurzaam (zie paragraaf 2.1.1). We maken wijken en buurten levensloopbestendig(er), differentiëren meer, zodat zowel kleine huishoudens als gezinnen er kunnen wonen en leven. Daarnaast brengen we samen met de corporatie de transformatieopgave in beeld (zie paragraaf 2.1.2) en maken we afspraken welke instrumenten we waar en wanneer gaan inzetten. Waarbij het doel is om tot een gezamenlijk ontwikkelingsprogramma met bijbehorende investeringsopgave te komen. Op basis van het ontwikkelingsprogramma en de investeringsopgave bepalen we onze volkshuisvestelijke bijdrage.

Tevens stemmen we de aanpak van wijken (herstructurering openbare ruimte) af met de corporatie. Zodat de herstructurering van de openbare ruimte en die van het corporatiebezit beter op elkaar aansluiten.

2.3.2 Versterken sociale woonomgeving

Vanuit het participatiebeleid vragen we de betrokkenheid van de burger bij het versterken van de sociale omgeving en sociale samenhang. Hierbij vervullen we met name een faciliterende rol en werken we samen met het maatschappelijk middenveld.

In dit volkshuisvestingsbeleid zoeken we aansluiting bij het participatiebeleid. Vanuit het participatiebeleid maken we met de corporatie afspraken om gebiedsgericht te werken, om gezamenlijk gebiedsontwikkelingsplannen op te stellen en uit te voeren. Het streven is om jaarlijks, gezamenlijk, de leefbaarheid te monitoren.

Daarnaast dragen we bij nieuwe planontwikkeling zorg voor een goede mix (evenwicht) tussen toekomstige bewoners in een woonwijk.

3 Maatregelenoverzicht

In dit hoofdstuk vatten we de in hoofdstuk 1 en 2 benoemde maatregelen samen in onderstaand maatregelenoverzicht. Per maatregel geven we aan bij wie het initiatief ligt (gemeente/corporatie). Ook geven we per maatregel aan of we hierover prestatieafspraken met de corporatie maken.

Paragraaf	Maatregel	Actie:		Prestatieafspraken
		Gemeente	Corporatie	
1.1.1	Bepalen en vastleggen kernvoorraad sociale huurwoningen.	X	X	X
1.1.1	Verlagen percentage goedkope scheefwoners met 10%.		X	X
1.1.1	Verhogen huren (inflatie + 5%) van goedkope scheefwoners.		X	X
1.1.1	Woonfraude in beeld brengen, aanpakken en voorkomen.	X	X	X
1.1.3	Structureel toepassen het project 'blijvend thuis in eigen huis'.	X		
1.1.3	Opstellen 'Voorzienbaarheidsbeleid'.	X		
1.1.3	Actualiseren woonservicezonebeleid	X		
1.1.3	Opnemen capaciteit aan wonen met 24-uurszorg in het woningbouwprogramma.	X		
1.1.3	Opnemen capaciteit aan wonen met zorg op afroep in het woningbouwprogramma.	X		
1.1.5	Jaarlijks de taakstelling voor het huisvesten van statushouders realiseren.	X	X	X
1.1.5	In beeld brengen van het aantal buitenlandse werknemers.	X		
1.1.5	Huisvestingsopgave t.b.v. buitenlandse werknemers in AS50-verband afstemmen.	X		
1.1.5	Regels rondom urgentie aanscherpen.		X	X
1.1.5	Opstellen actieplan m.b.t. de leefbaarheid op de woonwagendstandplaatsen.	X	X	X
1.2.1	Liberaliseren deel van de sociale huurwoningvoorraad.		X	X
1.2.1	Individuele woningbezitters faciliteren bij tijdelijk verhuren van de eigen woning.	X		
1.2.1	Minimaal 75 woningen in het vrije huursegment opnemen in het programma.	X		
1.2.2	Vaker en breder de Koopgarantregeling (of andere vorm van MGE) toepassen.	X	X	X
1.2.2	Opstellen verkoopbeleid sociale huurwoningen.		X	X
1.2.2	Toepassen marktconforme grondprijzen.	X		
1.2.2	Toepassen huurharmonisatie.		X	X
1.3.1	Mogelijkheden onderzoeken aanbieden 'kluswoningen'	X	X	X
1.3.1	Woningen opnemen in het programma t.b.v. de behoefte van jonge gezinnen.	X		
1.3.1	Starterslening voortzetten (tijdelijk).	X		
1.3.1	Onderzoeken aanbieden Startersrenteregeling.		X	X
1.3.1	Zoeken naar alternatieve oplossingen m.b.t. woningfinancieringsproblemen .	X	X	
1.3.2	Aanpassen toewijzingsbeleid corporatie.		X	X
1.3.3	Uitvoeren verhuismotievenonderzoek.	X		
2.1.1	Duurzaam versterken opbouw en samenstelling van de woningvoorraad.	X	X	X
2.1.2	In beeld brengen transformatieopgave.	X	X	X
2.1.3	Stimuleren particuliere woningverbetering.	X		
2.1.3	Duurzaam verbeteren woningbezit corporatie.	X	X	X
2.1.4	Levensloopbestendig (ver)bouwen.	X	X	X
2.1.4	Particuliere woningbezitters informeren over levensloopbestendig (ver)bouwen.	X		
2.1.4	Actualiseren/vervangen van het convenant aanpasbaar bouwen.	X		
2.2.1	Ontwikkelen nieuwbouwplannen voor autonome bevolkingsgroei en regionale opvang.	X		
2.2.2	Onderzoeken toepassing tussenvormen tussen koop en huur.	X	X	X
2.2.2	Vergroten uitwisselbaarheid woonvormen (koop en huur).	X	X	X
2.2.3	Vergroten flexibiliteit in aanbod en in programma.	X		
2.2.4	Vergroten aanbod vrije kavels	X		
2.2.5	Realiseren nieuwe woonconcepten	X	X	X

4 Proces

In dit hoofdstuk beschrijven we het proces dat tot voorliggend volkshuisvestingsbeleid heeft geleid.

In 2010 hebben we de wens uitgesproken om het inmiddels verouderde volkshuisvestingsbeleid met het oog op de op handde zijnde fusie tussen SVUwonen en Woonbelang Veghel te actualiseren. Vrijwel gelijktijdig heeft de gemeente Veghel aangegeven haar woonvisie, om vergelijkbare redenen, te actualiseren.

Eind 2010 hebben we de voorbereidingen getroffen om, zoveel mogelijk gelijktijdig én in afstemming met de gemeente Veghel, het volkshuisvestingsbeleid te actualiseren. Hierbij hebben we bewust de keuze gemaakt om deze actualisatie binnen de eigen gemeentelijke organisaties tot stand te laten komen.

In april 2011 hebben we samen met de Raad de eerste stap gezet. De stap van wat kunnen we regelen middels het volkshuisvestingsbeleid? naar wat willen we regelen?

In juni 2011 hebben we de structuur van het volkshuisvestingsbeleid opgesteld. Daarna hebben we met diverse interne en externe belanghouders (vraag)gesprekken gevoerd.

Intern hebben we diverse (beleids-)medewerkers en adviseurs op de afdelingen Stedelijke ontwikkeling, Maatschappelijk ontwikkeling en Sociale Zaken gesproken.

Extern hebben we eind juni/begin juli 2011, samen met de gemeente Veghel, gesprekken met de belangrijkste belanghouders gevoerd, te weten: SVUwonen, Woonbelang Veghel en diverse lokale makelaars en ontwikkelaars. Eerder (in april) hebben we de WMO-raad en (in mei) Seniorenbelang Uden bij het proces betrokken en geïnformeerd.

Nadat we alle benodigde input van zowel interne als externe belanghouders verzameld en verwerkt hebben, hebben we op 12 september 2011 de mening van de Raad op diverse punten gepeild.

Met de verzamelde informatie hebben we in september en oktober de contouren van het volkshuisvestingsbeleid verder ingevuld. Begin november 2011 hebben we het eerste concept volkshuisvestingsbeleid afgerond.

Het College heeft dit concept op 8 november vastgesteld en besloten een schriftelijke consultatieronde bij de externe belanghouders te houden.

We hebben het concept volkshuisvestingsbeleid toegezonden aan:

- Corporatie Area (SVUwonen en Woonbelang Veghel)
- WMO-Raad
- Lokale makelaars en ontwikkelaars
 - o Partner Wonen
 - o Bouwbedrijf Hendriks Coppelmans
 - o Quintes
 - o Woonregisseurs
 - o Bernheze makelaars
 - o Bouwbedrijf Olijslagers
 - o Van Dragt makelaars

Uit deze schriftelijke consultatieronde hebben we vijf adviezen/reacties ontvangen. Deze adviezen/reacties zijn beoordeeld hebben geleid tot vier inhoudelijke aanpassingen op het concept volkshuisvestingsbeleid (zie beoordelings- en wijzigingsnota).

Rijksbeleid

Nota Wonen: Mensen, wensen, wonen (2000)

In de Nota Wonen heeft het toenmalige kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. De volgende thema's staan in de nota wonen centraal: Meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving; Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities; Maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben; Kwaliteit van wonen in steden vergroten en Meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving.

Hierbij gaat het om twee aspecten. Enerzijds de participatie van burgers in plan- en beleidsprocessen, via dorps- en wijkraden en diverse klankbordgroepen.

Daarnaast kan de zeggenschap van de burgers over hun woning en woonomgeving ook vertaald worden in het in kaart brengen wat de burger wil. Het uitvoeren van woningmarktonderzoeken, die zicht geven op de wensen van (toekomstige) bewoners en de ontwikkeling van woonvoorkeuren in kaart kunnen brengen.

Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities

Is een aandachtspunt waar het volkshuisvestingbeleid zich van oudsher op richt. Hoe kunnen we de mensen met een lager inkomen, middels een goede en betaalbare woning kansen bieden om hun weg in de maatschappij te vinden. Het onderliggende gemeentelijke volkshuisvestingbeleid geeft hier nadrukkelijk aandacht aan.

Maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben

Ook in 2000 was al duidelijk dat de vergrijzing een van de belangrijkste aandachtspunten is voor de komende decennia. Daarbij is de vraag hoe we wonen, zorg en dienstverlening kunnen combineren. Vanuit de gezondheidszorg is het beleid erop gericht om mensen zo lang mogelijk zelfstandig, in hun eigen woonomgeving, te laten wonen (extramuralisering) Dat geldt niet alleen voor ouderen, maar ook voor verstandelijk en lichamelijk gehandicapten. Dit beleid zorgt voor een toename van zorgbehoevende mensen op de woningmarkt. De beschikbaarheid van geschikte (ouderen)huisvesting is daarom van groot belang.

De thema's 'Kwaliteit van wonen in steden vergroten' en 'Meer ruimte voor 'groene' woonwensen' hebben meer relatie met ruimtelijke ontwikkeling en hebben niet zozeer betrekking op de volkshuisvesting. Het wil niet zeggen dat ze niet van belang zijn. Het is het gehele samenspel van woning, woonomgeving, voorzieningen wat de woonkwaliteit bepaalt. Een kwalitatief aantrekkelijk centrum met goede voorzieningen leveren daarbij een belangrijke rol.

Woonvisie (2011)

Medio 2011 heeft het rijk zijn woonvisie gepresenteerd. Dit naar aanleiding van een motie daartoe vanuit de Eerste Kamer.

Geconstateerd wordt dat de gemiddelde kwaliteit van de woningen op een redelijk hoog niveau ligt voor een redelijke prijs, ook voor mensen met een lager inkomen. Toch is duidelijk dat de woningmarkt niet goed functioneert.

Het kabinet stelt voor de komende jaren als belangrijkste doelen op het gebied van bouwen en wonen :

1) het verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op de huur- en koopmarkt; 2) het verbeteren van de condities voor investeringen op de woningmarkt en 3) Het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden.

De woningmarkt heeft te maken met de ingrijpende gevolgen van de economische crisis, waardoor investeringen zijn afgenomen, de doorstroming op de woningmarkt sterk verminderd is en het woningtekort toeneemt. Herstel van vertrouwen op de woningmarkt is essentieel, daarom wil het kabinet met de woonvisie duidelijkheid bieden om het vertrouwen in de woningmarkt te versterken. Een maatregel die het kabinet hiertoe genomen is het tijdelijk (tot 1 juli 2012) verlagen van de overdrachtsbelasting. Met corporaties wordt verder gekeken naar de mogelijkheden voor huurders om hun woning tegen een redelijke prijs te kopen, waarbij tegelijkertijd het maatschappelijk vermogen behouden blijft.

Landelijk gezien zijn er meer sociale huurwoningen als de omvang van de doelgroep behoeft. Daarom wil het kabinet maatregelen om de doorstroming te bevorderen, bv door een extra huurverhoging voor hogere inkomens, de huur van een woning/complex waar mogelijk in relatie te brengen met de lokale marktomstandigheden en het aanbod van huurwoningen in het middensegment te stimuleren. Om de investeringscondities voor de woningbouw te verbeteren heeft het kabinet diverse maatregelen ingezet, zoals bv de btw verlaging voor arbeid bij renovatie en de verlengde tijdelijke verhoging van de NHG grens. Daarnaast worden om het investeringsherstel in de bouwsector duurzaam te versterken nieuwe financieringsarrangementen en verdienmodellen verkend.

De eerste verantwoordelijkheid voor het behoud en verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden ligt bij bewoners, corporaties, maatschappelijke organisaties, bedrijven en gemeenten. Daarbij is de ervaring uit de wijkenaanpak dat het essentieel is om de verantwoordelijkheid van de burgers bij ontwikkelingen in en van hun woonomgeving te vergroten, ofwel het bevorderen van bewonersparticipatie, door de burgers meer zeggenschap te geven over hun eigen woonomgeving.

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant (2011)

De Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen weer van het ruimtelijk beleid tot 2025. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Ook geeft de structuurvisie richtlijnen op het gebied van wonen. Volgens de structuurvisie is wonen een markt die zich niet beperkt tot gemeentegrenzen. Mensen die gaan verhuizen die kijken in de eigen gemeenten maar ook in dorpen daar omheen of de steden daar omheen. De structuurvisie zegt daarom dat de samenwerking tussen gemeenten en de afstemming van plannen tussen gemeenten bevorderd moet worden.

Verordening ruimte (2011)

De Verordening Ruimte is leidend voor gemeenten in de provincie Noord-Brabant. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De verordening is het enige instrument dat rechtstreeks doorwerkt naar de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijk niveau. De belangrijkste stelling is dat plannen voor wonen in het stedelijk gebied uitgevoerd moeten worden. Verder zegt de verordening dat de gemeente moet voldoen aan de afspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg gemaakt zijn. En ze moeten binnen de kaders van de prognose blijven.

Gebiedsagenda Brabant (2010)

De gebiedsagenda wordt gezien als de kapstok waaraan al het beleid van de provincie wordt opgehangen. Het document beschrijft de gedeelde visie, ambitie, integrale ruimtelijke opgaven en potentiële projecten van Rijk en/of regio op het gebied van verstedelijking, mobiliteit, duurzaamheid, water en landschap in Brabant voor de middellange termijn (ca. 2030). De speerpunten uit de gebiedsagenda zijn opgenomen in de Structuurvisie Noord-Brabant.

Monitor Bevolking en Wonen (2011)

De monitor geeft een actueel beeld van de ontwikkeling van de Brabantse bevolking en de woningbouw in Noord-Brabant. De monitor bevat cijfers per rayon, regio en gemeente.

En is de basis waarop provincie en gemeenten afspraken maken om uiteindelijk het doel te bereiken wat we met elkaar willen bereiken.