

Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022 - 2027

Een visie op wonen en leven in
Oisterwijk, Moergestel, Haaren en Heukelom



21 april 2022



DATUM

21 april 2022

TITEL

Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022 - 2027

AUTEUR(S)

Een visie op wonen en leven in
Oisterwijk, Moergestel, Haaren en Heukelom

De Woonzorgvisie is opgesteld in samenwerking met Companen.
Pim Tiggeloven (Companen)
Roosje van Leer (Companen)
Marleen Claassen (Gemeente Oisterwijk)
Ingrid Dam (Gemeente Oisterwijk)
Jitske Nijhuis (Gemeente Oisterwijk)
Astrid van Oosterhout (Gemeente Oisterwijk)

[Voer hier de status van het project in]

Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	6
1.1 Vier parels in het groen	6
1.2 Beleidskaders om rekening mee te houden	6
1.3 Samen met onze partners en inwoners	9
2 Meer woningen bouwen, op natuur-inclusieve wijze	11
3 Nieuwbouw is betaalbaar en gericht op doorstroming	17
4 Woningen van duurzame kwaliteit	24
5 Plek bieden aan bijzondere doelgroepen	28
6 Prettig wonen voor mensen met een zorgvraag	32
7 Gemixte, groene wijken voor een inclusieve samenleving	37
8 Wijkgericht werken per dorp	41
8.1 Oisterwijk	41
8.2 Moergestel	46
8.3 Haaren	48
8.4 Heukelom	50
8.5 Samenvattend: de woningbouwplannen	51
Bijlage I: Aandachtspunten voor de prestatieafspraken	53
Bijlage II: Begrippenlijst	57

Samenvatting

Speerpunt 1: Meer woningen bouwen, op natuur-inclusieve wijze

1. Bouwen van 1.500 woningen in de komende tien jaar
2. Gericht op lokale behoefte én vestigers
3. Waar mogelijk benutten van inbreidingsplekken voor woningbouw
4. Ook bouwen op uitbreidingslocaties, maar dan natuur-inclusief en vooral in het betaalbare (koop- en huur) segment
5. Versnellen waar mogelijk en zorgen voor continue bouwstroom (150 woningen per jaar)
6. Bouw van tijdelijke woningen om druk op de woningmarkt te verminderen

Speerpunt 2: Nieuwbouw is betaalbaar en gericht op doorstroming

1. 75% van de nieuwbouw is betaalbaar (sociale huur, middeldure huur, koopwoningen < NHG grens), gericht op woningzoekenden met een laag- en middeninkomen
 - a. Streven naar 35% sociale woningbouw (huur en koop) binnen onze nieuwbouwoopgave
 - b. 25% van de nieuwbouw is sociale huur
 - c. Maatregelen om koopwoningen langer betaalbaar te houden (zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding)
 - d. Inzetten op vergroten van de voorraad middeldure huurwoningen
2. De belangrijkste doelgroepen waarvoor gebouwd moet worden zijn starters en senioren:
 - a. Aantrekkelijke nieuwbouw voor senioren op goede locaties
 - b. Ruimte bieden voor initiatieven voor vernieuwende woonvormen, mits er een concrete behoefte en passende bouwlocatie is

- c. Gelijke slaagkansen creëren in sociale huur

Speerpunt 3: Woningen van duurzame kwaliteit

1. Waar mogelijk transformeren van bestaande woningen en ander vastgoed tot nieuwe en/of verbeterde woonruimte.
2. In 2030 zijn 2.800 bestaande woningen van aardgas overgestapt op een duurzame energiebron
3. Optimaal verduurzamen van bestaande woningen
4. Bewustwording creëren bij woningeigenaren over levensloopbestendiger maken van bestaande woningen.
5. Nieuwe woningen beschikken over de juiste basiskwaliteit
 - a. Minimaal 50 m² woonoppervlak
 - b. Bijna Energieneutraal (BENG) en aardgasloos
 - c. (Middel)grote woningen en woningen specifiek voor senioren/zorg zijn levensloopgeschikt: Woonkeur Basis

Speerpunt 4: Plek bieden aan bijzondere doelgroepen

1. Uitbreiden huisvestingsmogelijkheden voor mensen uit 'bijzondere doelgroepen'
2. Voldoende huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten die werken in de gemeente
3. Goede verdeling woonwagendplaatsen in de regio, aansluitend bij de behoefte en het beleidskader

Speerpunt 5: Prettig wonen voor mensen met een zorgvraag

1. Vergroten aanbod geclusterde woningen voor ouderen (+350 tot 2030)
2. Transparante wijze van toetsen woningbouwinitiatieven voor zorgdoelgroepen, met aandacht voor kwaliteit
3. Vergroten mogelijkheden om mantelzorg te bieden
4. Verbeteren mogelijkheden voor uitstroom uit beschermd wonen en opvangvoorzieningen

5. *Versterken samenwerking met ketenpartners wonen, welzijn en zorg*

Speerpunt 6: Gemixte, groene wijken voor een inclusieve samenleving

1. *Creëren van wijken die uitnodigen om te bewegen en om andere buurtbewoners te ontmoeten.*
2. *Een inclusieve samenleving is gebaat bij een gevarieerde bevolkingssamenstelling. Daarom streven we naar gemixte wijken.*
3. *Samen met welzijnsorganisaties, vrijwilligersorganisaties en het verenigingsleven werken we aan het voorkomen en bestrijden van eenzaamheid en het versterken van verbindingen in de wijk.*
4. *Klimaatadaptieve maatregelen stimuleren, waaronder maatregelen ter voorkoming van hittestress*
5. *Versterken verbinding tussen zorgvoorziening en de omliggende wijk*

1 Inleiding

1.1 Vier parels in het groen

Onze inwoners zijn trots op hun mooie woonomgeving. De ruime woningen, een uitgebreid voorzieningenniveau, gezellige horeca, een hecht verenigingsleven, de nabijheid van veel werkgelegenheid en de stedelijke voorzieningen van Tilburg. En dat alles omringd door prachtige groene natuur: de Oisterwijkse Bossen en Vennen, Kampina en landgoederen zoals Nemelaer en Landgoed de Rosep. Zelf vinden we dat we niet één, maar vier parels in het groen hebben; Oisterwijk, Moergestel, Haaren en Heukelom.

De keerzijde is dat we het risico lopen slachtoffer te worden van ons eigen succes. Woningen in onze gemeente zijn zo gewild dat de prijzen de laatste jaren sterk zijn gestegen. Dat is een trend die in heel Nederland zichtbaar is, maar hier (vanwege dat woningprijzen altijd al op een hoog niveau lagen in onze gemeente) nog grotere effecten heeft voor het aanbod van betaalbare woningen. Voor huishoudens met een laag- en middeninkomen is het woningaanbod zeer beperkt. Daar willen we de komende jaren wat aan doen. Oisterwijk moet een woongemeente zijn die er voor alle doelgroepen op de woningmarkt is; jong en oud, ruime- of kleine portemonnee.

Voor iedereen iets kunnen bieden betekent ook dat mensen met een zorgvraag in de gemeente Oisterwijk op een prettige manier kunnen wonen en leven. Daar hoort niet alleen een (levensloop)geschikte woning bij, maar zeker ook een geschikte woonomgeving. Een belangrijke doelgroep daarbij zijn onze ouderen. De komende jaren zal deze doelgroep als gevolg van de vergrijzing sterk toenemen. Een groot deel van de ouderen blijft lang vitaal en kan zich prima redden in een zelfstandige woning (al dan niet met enkele aanpassingen). Maar een deel van de ouderen heeft behoefte aan extra zorg in de nabijheid. Daarnaast zijn er ook enkele andere zorgdoelgroepen (zoals

mensen met een verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek) waarvoor we in deze woonzorgvisie nadrukkelijk aandacht willen hebben.

Om in te kunnen spelen op de grote en gevarieerde vraag naar woningen zullen we als gemeente, samen met onze partners (zoals woningcorporaties, ontwikkelaars, zorgaanbieders, inwoners) creatief moeten zijn. Creatief in de ontwikkeling van woningen die voldoen aan onze kwaliteitseisen en toch betaalbaar zijn, maar ook creatief in het benutten van onze fysieke ruimte. De afgelopen jaren hebben we bijna uitsluitend woningen gebouwd op inbreidingsplekken, waardoor ons groene buitengebied behouden bleef. Ons buitengebied willen we graag groen houden, maar tegelijkertijd willen we binnen de kernen ons karakteristieke dorpse woonmilieu behouden. De uitdaging is om zowel binnen de dorpen als daarbuiten een goede balans te houden tussen wonen en groen.

In deze woonzorgvisie geven we aan hoe we de uitdagingen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid de komende jaren aangaan. De visie vormt een belangrijke bouwsteen om in samenwerking met ontwikkelaars tot goede woningbouwplannen te komen en met zorg- en welzijnspartijen tot een passend wonen-welzijn-zorg landschap te komen. En uiteraard vormt de visie de basis om met de woningcorporaties prestatieafspraken te maken over de opgaven voor de sociale huursector.

1.2 Beleidskaders om rekening mee te houden

Deze woonzorgvisie staat niet op zichzelf. Er zijn veel raakvlakken met andere beleidsdomeinen en bestaande visies. Bij het bepalen van onze visie, maar zeker ook in de dagelijkse uitvoering houden we rekening met de relevante uitgangspunten van deze en andere beleidskaders:

Natuur-inclusieve Gebiedsontwikkeling Oostflank SRBT

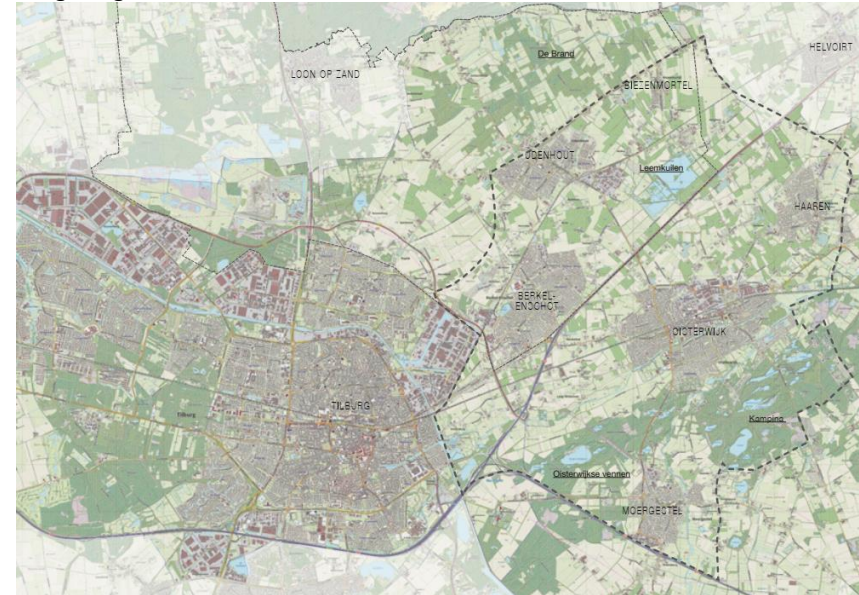
Gemeenten Oisterwijk en Tilburg werken op dit moment samen aan een Koersdocument waarin een duurzame verstedelijking van het gebied Berkel-Enschot, Udenhout, Biezenmortel, Haaren, Oisterwijk, Moergestel wordt uitgewerkt. Het fundament van de visie is 'Landschap als basis' voor de duurzame verstedelijking. Het doel is om te komen tot een samenhangende en kwalitatief passende ontwikkeling voor de landschappelijke opgaven, de woningbouwopgave, de mobiliteitsopgave en de economische opgaven in het gebied. Kenmerkend voor de regio is de spreiding van steden, dorpen, natuur en landschap; het Brabant Mozaïek. In tegenstelling tot de Randstad zien we hier geen aan elkaar gegroeide steden en dorpen.

Deze onderscheidende identiteit wil de regio behouden en versterken. We koersen op een aantrekkelijk landschap met veel natuur en meer houtwallen, bos en beekherstel. Een prachtige basis voor een gebied waar je niet alleen heerlijk kunt wonen en recreëren, maar dat tegelijkertijd ook water bergt en CO2 vasthoudt. In lijn met de ambities die er liggen voor natuur, landschap en mobiliteit, werken we de ambitie voor woningbouw verder uit. De vraag waar uitbreiding passend is, bezien we vanuit de cultuurhistorische basis van het landschap. Naast woningbouw kijken we ook welke ruimte er is voor (nieuwe) economische dragers op het gebied van toerisme & recreatie; agrarische transformatie & innovatie, en andere nieuwe economische functies.

We willen binnen deze context een substantiële bijdrage leveren aan de vraag naar betaalbare woningen. In het gebied zullen daarom in de periode 2020-2040 5.000 extra woningen worden gebouwd, waarvan waarschijnlijk zo'n 2.000 in onze gemeente zullen landen. Het toevoegen van woningen zal natuur-inclusief plaatsvinden, waarbij sprake is van wonen in het landschap.

Het Koersdocument is een uitwerking van een deelgebied 'Oostflank' binnen het bredere Verstedelijkingsakkoord Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT), waarin op basis van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) een strategie wordt uitgewerkt over wonen, werken, bereikbaarheid, klimaatadaptatie,

economische ontwikkeling, energietransitie in een stedelijke context. Het Koersdocument vormt ook de basis voor de actualisatie van de Oisterwijkse Omgevingsvisie.



Perspectief op wonen en woningbouw 2022

De gemeenten binnen de Regio Hart van Brabant maken jaarlijks afspraken met elkaar en met de Provincie Noord-Brabant ten aanzien van de woningbouwopgave. Belangrijke uitgangspunten uit het perspectief 2022 zijn daarbij:

- De gemeentelijke plancapaciteit is minimaal 100% en maximaal 130% van de vigerende provinciale woningbehoefteprognose van de gemeente. Zodat we niet teveel (lees: veel meer dan de verwachte behoefte), maar ook niet te weinig woningen in de planning hebben (en liefst een extra buffer om planuitval of vertraging op te vangen).

- Projecten worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Indien dat niet zo is, wordt op projectniveau onderbouwd waarom het nodig is om buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen.
- Gemeenten met minder dan 25% sociale huur in de bestaande woningvoorraad hebben een plancapaciteit (horizon 5 jaar) met daarin ten minste 25% sociale huur. Hierbij wordt benoemd dat vooral uitbreiding van sociale huur door woningcorporaties gewenst is. Daarmee wordt ook zekerheid gecreëerd dat nieuwbouw langdurig in het sociale segment blijft en passend wordt toegewezen.

Regionale afstemming van woningbouwprojecten wordt voorgeschreven door artikel 3.1.6. van het Besluit Ruimtelijke Ordening. In de bestemmingsplannen van een nieuwe ontwikkeling moet aangegeven worden of de ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte. Als de lokale woningbouwbehoefte wordt overschreden, dient er een toetsing plaats te vinden aan de bijdrage aan de regionale behoefte (is er voldoende behoefte in de regio om het plan te ontwikkelen?). Om de regionale afstemming over deze regionale behoefte goed plaats te laten vinden zijn bovenstaande toetsingscriteria uitgewerkt, op basis waarvan jaarlijks afgestemd kan worden. De jaarlijkse provinciale matrix van projecten die in de plancapaciteit zitten en aan de provincie worden aangeleverd zijn onderwerp van de afstemming. Naast bovenstaande criteria worden ook onderstaande criteria getoetst:

- De gehele plancapaciteit van de regio voor de periode van 10 jaar is > 100% en < 130% van de vigerende provinciale prognose van de regio.

Bouwsteen voor Omgevingsvisie

Vanaf 1 januari 2023 wordt de Omgevingswet van kracht. Elke gemeente dient dan over een Omgevingsvisie te beschikken. De gemeente Oisterwijk beschikt al over een Omgevingsvisie. Deze visie wordt nog wel geactualiseerd. Hierin verwoordt de gemeente haar integrale visie op de ruimtelijke leefomgeving. Hoe gaan we in de toekomst om met onze ruimte voor natuur, economie,

mobiliteit, water, maar ook wonen? Ons woonbeleid moet dus goed afgestemd zijn op de totale ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Oisterwijk. De woonzorgvisie vormt daarom een belangrijke bouwsteen voor de actualisatie van onze Omgevingsvisie. In de woonzorgvisie geven we aan welke doelgroepen we de komende jaren met name willen voorzien van passende woningen en hoe we de bestaande voorraad beter kunnen afstemmen op hun wensen. Daarnaast geven we op hoofdlijnen aan welke aandachtspunten van belang zijn om tot een aantrekkelijke woonomgeving te komen voor onze inwoners. Maar ook tot een woonomgeving die voldoende is toegerust op belangrijke ontwikkelingen, zoals het langer en weer zelfstandig wonen en de energietransitie. Deze aandachtspunten worden nader uitgewerkt in de actualisatie van onze Omgevingsvisie.

Beleid sociaal domein

De uitgangspunten uit het Koersdocument *Naar een samenredzaam Oisterwijk 2019-2030* zijn onverkort van toepassing op deze woonzorgvisie. De gemeente streeft naar een inclusieve samenleving waarin iedereen mee kan doen, en richt het sociaal domein zo in dat mensen met een ondersteuningsvraag zo dichtbij mogelijk hulp kunnen krijgen. In het Strijdplan Sociaal Domein van maart 2020 is vastgelegd dat de gemeente hulp en ondersteuning blijft bieden aan inwoners die dat écht nodig hebben. Sterker dan voorheen sturen we aan op wat mensen zelf kunnen, al dan niet met behulp van hun omgeving en wat in de gemeentelijke basisstructuur beschikbaar is. Zakelijkheid, beheersbaarheid en normalisatie gelden als vertrekpunt voor de zorg. Dat betekent bijvoorbeeld ook dat het levensloop bestendig maken van een woning hoort bij de normale levensloop en dus voor eigen rekening van de bewoner is.

Weer Thuis

In oktober 2021 hebben de gemeenten in Hart van Brabant de regiovisie *Beschermd Wonen (BW)* vastgesteld. Uitgangspunt is dat mensen met

psychische problemen zoveel als mogelijk in de eigen omgeving moeten kunnen blijven wonen, met de juiste ondersteuning en toezicht. Regionaal worden er afspraken gemaakt over spreiding van BW-voorzieningen en uitstroom over de regio, rekening houdend met draagvlak en draagkracht in wijken en kernen. Ook worden er afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van woonruimte, een goede match van vraag en aanbod en het monitoren van de vraag, over de basisstructuur voor preventie van problemen bij mensen die 'weer thuis' gaan wonen na verblijf in beschermd wonen of opvang en over de begeleiding van uitstromers.

Overige beleidskaders

Naast bovengenoemde beleidsvisie zijn er nog verschillende andere kaders waar we bij het bepalen van onze visie op wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid rekening mee moeten houden. Daarbij gaat het onder andere om de Transitievisie Warmte, het Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten en de Visie Bebouwingsconcentraties buitengebied.

1.3 Samen met onze partners en inwoners

Het aangaan van de uitdagingen op het vlak van de woningmarkt en wonen met zorg kunnen we als gemeente niet alleen. Samenwerking met andere betrokken partijen is cruciaal. Daarom hebben we deze woonzorgvisie ook samen met zoveel mogelijk betrokkenen opgesteld:

- Als basis voor de visie is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd, waarbij gebruik is gemaakt van enquêtes die uitgevoerd zijn onder (potentiële) starters in de gemeente. In dit onderzoek is ook de behoefte aan diverse specifieke woonzorgvormen geïnventariseerd. Daarnaast heeft de Senioren vereniging Oisterwijk (SVO) een enquête uitgevoerd naar de woonwensen van senioren in de gemeente.

- In een marktkennerpanel (o.a. makelaars, ontwikkelaars) zijn de uitkomsten van het onderzoek gedeeld en opgaven voor de toekomst besproken. Met een afvaardiging van dit panel is ook het eerste concept van de woonzorgvisie besproken.
- Met zorgaanbieders, belangenorganisaties en woningcorporaties zijn in twee sessies eerst de trends en ontwikkelingen op het gebied wonen, welzijn en zorg besproken en in een tweede sessie heeft men gereflecteerd de eerste conceptvisie.
- Met de woningcorporaties en huurdersorganisaties zijn tijdens de Middag van de Sociale huur de belangrijkste opgaven voor de sociale huursector besproken. Verder is gedurende het hele traject meerdere keren met de woningcorporaties van gedachte gewisseld over de opgaven en visie op wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.
- Met inwoners van de verschillende dorpen hebben we specifiek gekeken naar de belangrijkste speerpunten voor Oisterwijk, Moergestel, Heukelom en Haaren. Daarnaast hebben we met diverse jongeren uit de dorpen de ambities in de visie ten aanzien van jongeren en starters op de woningmarkt besproken.
- In verschillende sessies is de gemeenteraad meegenomen in de voortgang van de visie, waarbij zowel de uitkomsten van woningbehoefteonderzoek als de input van de stakeholders en inwoners zijn gesproken. Op basis daarvan heeft de raad de belangrijkste kaders voor de nieuwe visie meegegeven.

Van visie naar uitvoering

Deze woonzorgvisie geeft onze ambities op het vlak van wonen, zorg en leefbaarheid weer. De vervolgstap is dat er concrete maatregelen en afspraken worden geselecteerd (en daarna in de praktijk worden gebracht) om onze ambities waar te maken. In deze visie is per thema een groslijst van mogelijke maatregelen en instrumenten benoemd. Vanuit deze groslijst zal in het

voorjaar van 2022 een uitvoeringsprogramma worden opgesteld, waarbij we kijken welke maatregelen het beste passen bij onze visie, op basis van effectiviteit, efficiëntie, beschikbare capaciteit en draagvlak.

Begrippen nader toegelicht in bijlage

We beseffen ons dat het beleidsdomein van het wonen vol zit met vakjargon. Voor de professional die er dagelijks mee werkt is dit meestal gesneden koek. Voor anderen kunnen sommige begrippen of prijsgrenzen moeilijk te begrijpen zijn. Daarom hebben we in bijlage II een uitgebreide begrippenlijst opgenomen waar de meest relevante begrippen zijn opgenomen en nader toegelicht.

2 Meer woningen bouwen, op natuur-inclusieve wijze

Onze ambities in het kort:

1. Bouwen van 1.500 woningen in de komende tien jaar
2. Gericht op lokale behoefte én vestigers
3. Waar mogelijk benutten van inbreidingsplekken voor woningbouw
4. Ook bouwen op uitbreidingslocaties, maar dan natuur-inclusief en vooral in het betaalbare (koop- en huur) segment
5. Versnellen waar mogelijk en zorgen voor continue bouwstroom (150 woningen per jaar)
6. Bouw van tijdelijke woningen om druk op de woningmarkt te verminderen

Op dit moment wonen er ongeveer 14.000 huishoudens in de gemeente Oisterwijk. De verwachting is dat dit aantal de komende jaren zal toenemen. Om ervoor te zorgen dat er voor deze nieuwe huishoudens voldoende woonruimte beschikbaar is, moeten er meer woningen gebouwd gaan worden.

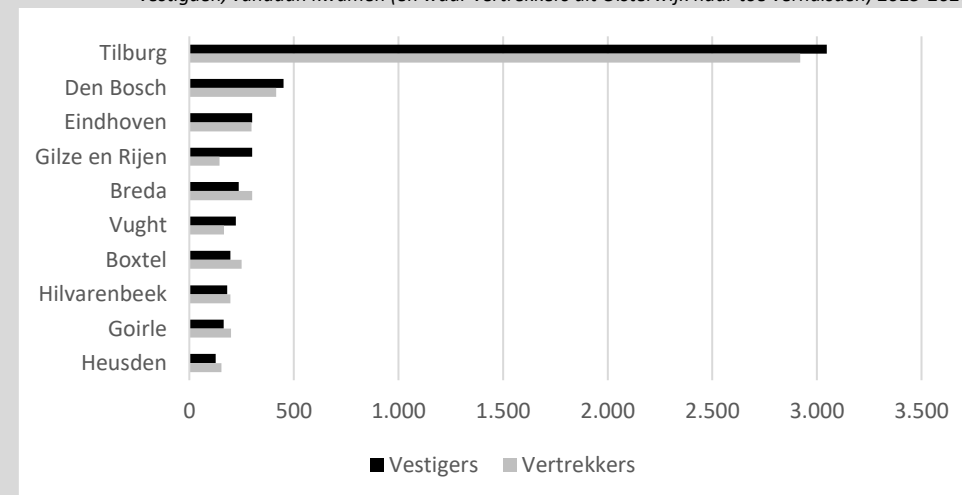
Druk in koop- en huursector neemt fors toe

Een groot deel van de toekomstige woningvraag wordt gevormd door de lokale behoefte; huidige inwoners van de gemeente die een woning binnen de eigen gemeentegrenzen zoeken. Deze lokale vraag zal met name de komende tien jaar nog sterk zijn. Na 2030 zal deze lokale behoefte minder worden doordat de vergrijzing een steeds sterkere rol gaat spelen.

Tegelijkertijd zien we dat het aantal vestigers uit andere gemeenten de laatste jaren sterk is toegenomen. Het gaat daarbij met name om gezinnen met

Enkele cijfers over vestigers en vertrekkers van en naar de gemeente Oisterwijk

Figuur 2.1: Gemeente Oisterwijk. Top 10 van gemeenten waar de meeste personen die zich in de gemeente Oisterwijk vestigden, vandaan kwamen (en waar vertrekkers uit Oisterwijk naar toe verhuisden) 2015-2020



Bron: CBS (2021)

Figuur 2.2: Gemeente Oisterwijk. Binnenlandse migratie naar leeftijdsklasse (aantal personen) 2015-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
< 14 jaar	-25	19	124	58	77	55
15-24 jaar	-241	-245	-107	-84	-62	-70
25-49 jaar	-4	65	180	69	152	210
50-64 jaar	1	20	22	10	6	87
65 jaar en ouder	44	61	30	18	52	28
Totaal	-226	-79	249	71	225	310

Bron: CBS (2021)

kinderen die vanuit de stad (met name Tilburg, maar ook Den Bosch) op zoek zijn naar een meer kindvriendelijke woonomgeving. Onze aantrekkingskracht op deze doelgroep is bovendien extra groot vanwege onze goede voorzieningen en de korte afstand tot eerdergenoemde steden. Corona heeft daar een extra boost aan gegeven in de zin dat thuiswerken niet alleen vaak noodzakelijk was en is, maar ook ingeburgerd raakt. Onze woningvoorraad (met relatief veel ruime eengezinswoningen) is daar uitermate geschikt voor. Door die sterke toename van vestigers is het aantal woningzoekenden in onze gemeente sterk toegenomen, terwijl het woningaanbod (ondanks de nodige inspanningen) niet in dezelfde mate is gegroeid. Mede hierdoor zijn prijzen in de koopsector sterk gestegen (terwijl deze van oudsher al relatief hoog zijn in onze gemeente) en is de slaagkans in de sociale huursector afgenomen.

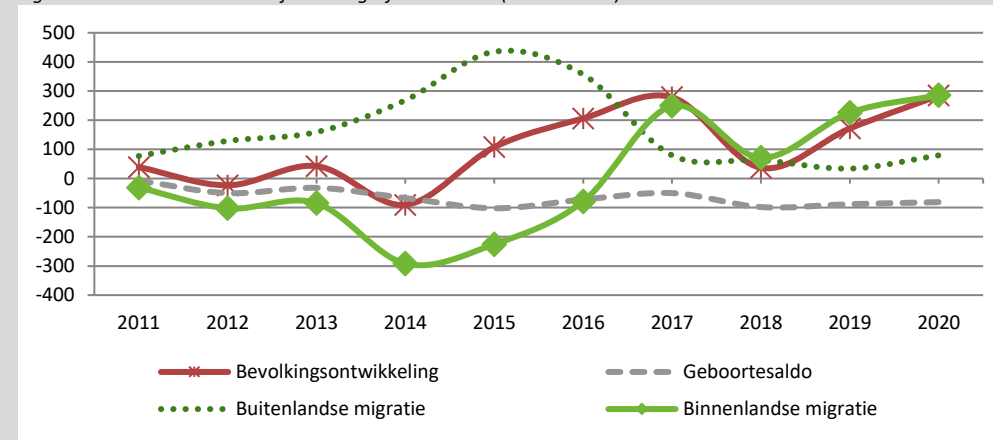
Inspelen op lokale- en (boven)regionale vraag

Als de migratietrend van de afgelopen jaren zich voortzet, is de verwachting dat we de komende tien jaar ongeveer 1.500 extra woningen nodig hebben om in de totale vraag (van zowel lokale woningzoekenden als vestigers) te kunnen voorzien¹. We beschouwen deze opgave als een speerpunt van ons woonbeleid, niet alleen om daarmee een bijdrage te leveren aan het oplossen van het landelijke woningtekort, maar juist ook om lokale woningzoekenden in de gemeente voldoende kansen op een woning te kunnen bieden. Door in onze woningbouwopgave rekening te houden met de vraag van vestigers, creëren we voldoende aanbod om in te spelen op de vraag van zowel lokale als (boven)regionale woningzoekenden en is er dus ook geen reden om maatregelen in te voeren waarbij aan huidige inwoners van de gemeente voorrang wordt gegeven bij woningtoewijzing.

¹ Deze woningbehoefte van 1.500 woningen ligt aanzienlijk hoger dan de woningenbehoefte volgens de prognose van de Provincie Noord-Brabant (+960 woningen voor de komende tien jaar), die uitgaat van alleen een lokale woningbehoefte voor de gemeente Oisterwijk

Terugblik op demografische trends en woningmarktontwikkeling in gemeente Oisterwijk

Figuur 2.3: Gemeente Oisterwijk. Demografische trends (2011 – 2020).



Bron: CBS (2021)

Tabel 2.1: Gemeente Oisterwijk. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs koopwoningen (naar kern) 2016-2020.

	2016	2017	2018	2019	2020	2016-2020
Haaren	€ 341.300	€ 375.800	€ 386.900	€ 440.100	€ 401.400	+18%
Moergestel	€ 365.100	€ 340.900	€ 337.000	€ 404.300	€ 423.300	+16%
Oisterwijk	€ 307.500	€ 353.000	€ 335.900	€ 438.700	€ 442.200	+44%
Gemeente	€ 338.000	€ 367.800	€ 371.300	€ 435.000	€ 412.900	+22%
Provincie	€ 257.600	€ 275.900	€ 298.700	€ 322.200	€ 352.500	+37%
Nederland	€ 243.800	€ 263.300	€ 287.300	€ 308.000	€ 334.500	+37%

Bron: Huizenzoeker.nl (Peildatum 1 juli 2021)

Tabel 2.1: Ontwikkeling gemiddelde slaagkans sociale huur van corporaties in Oisterwijk versus overige gemeenten Hart van Brabant (2018-2020).

	2018	2019	2020
Tilburg	12,0%	9,0%	7,7%
Waalwijk	8,0%	4,6%	3,0%
Dongen	4,7%	2,0%	2,8%
Hilvarenbeek	2,8%	1,7%	2,6%
Oisterwijk*	2,4%	2,6%	2,5%
Gilze en Rijen	4,6%	2,8%	1,9%
Loon op Zand	4,3%	2,6%	1,8%
Goirle	3,0%	2,1%	1,6%
Baarle-Nassau	2,0%	1,7%	1,4%
Alphen-Chaam	2,1%	1,3%	1,4%
Totaal Hart van Brabant	16,5%	12,4%	11,0%

Bron: Woning in Zicht (2021)

*Exclusief Haaren

De woningbouwopgave voor de komende tien jaar is deels gebaseerd op de trends op het vlak van demografie en migratie (zoals we hebben geïnterviewd in het woningbehoefteonderzoek 2021) en deels vanuit de grotere woningbouwopgave die we willen realiseren in het kader van de SRBT Oostflank (2.000 woningen in de periode 2020-2040, zie ook paragraaf 1.2). Van de totale ambitie (1.500 woningen) komen 960 woningen voor rekening van de lokale behoefte. We verdelen deze opgave over de dorpen, op basis van de behoefte zoals geïnterviewd in het woningbehoefteonderzoek. De grootste opgave komt voor rekening van Oisterwijk. De overige woningen (540) zijn flexibel over de dorpen te verdelen. Hiervoor worden binnengekomen woningbouwinitiatieven beoordeeld op de mate waarin ze aansluiten op kwalitatieve vraag en de andere ambities uit deze woonzorgvisie.

Tabel 2.2: Gemeente Oisterwijk. Ontwikkeling woningbehoefte 2020-2030 (naar dorp)

	2020	Lokale behoefte 2020-2030	Extra opgave 2020-2030
Oisterwijk	8.695	+610	+540
Moergestel	2.765	+190	
Haaren	2.435	+150	
Heukelom	110	+10	+540
Gemeente	14.005	+960	

Bron: Woningmarktonderzoek Gemeente Oisterwijk (2021)

Uitbreiden op natuur-inclusieve wijze

Een grote woningbouwopgave legt een forse ruimteclaim voor de komende jaren. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging van waar woningbouw moet plaatsvinden. Want we vinden het ook belangrijk dat ons groene buitengebied behouden blijft. In het verleden hebben we dat gedaan door mee te doen aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren'. Daardoor hebben we in Oisterwijk en Moergestel uitsluitend woningen gebouwd op inbreidingsplekken. In Haaren is nog wel ruimte voor inbreiding, omdat die pas sinds de gemeentelijke herindeling in 2021 deel uitmaakt van onze gemeente en om die reden ook geen onderdeel was van de pilot.

We zien voor de komende jaren op enkele plekken nog kansen voor verdichting (bijvoorbeeld in de centra van Oisterwijk en Moergestel), maar het zal steeds vaker om kleinere en complexe locaties gaan (qua ontsluiting, sanering, mogelijke bezwaren van omwonenden), waardoor woningbouwontwikkeling zowel in tijd als kosten meer van ontwikkelaars zal vragen.

We zijn nog steeds van mening dat qua woningbouw inbreiding voor uitbreiding gaat. Daarmee sluiten we ook aan op de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Maar de lokale en regionale woningbehoefte is groot en de beschikbaarheid van inbreidingslocaties beperkt. Daarom gaan we de komende jaren ook inzetten op uitbreiding aan de randen van onze dorpen. Daarmee willen we ook beeldbepalende (vaak groene) open plekken binnen de bestaande kernen behouden (zoals de verschillende beekdalen). Hierdoor voorkomen we dat we te veel gaan verdichten, waardoor het karakteristieke dorpse karakter van onze kernen verloren zou gaan.

We vinden het wel belangrijk dat woningbouw op uitbreidingsplekken aan enkele voorwaarden voldoet:

1. De huidige structuur van afzonderlijke dorpen van elkaar gescheiden door groenzones (Brabantse Mozaïek) houden we in stand.
2. Op uitbreidingslocaties wordt met name ruimte geboden aan woningen in het betaalbare huur- en koopsegment, vanwege de grote vraag aan dit segment (zie ook hoofdstuk 8).
3. Woningbouw past binnen het landelijke en groene karakter van de buitengrenzen van onze dorpen. We streven hierin naar natuur-inclusieve woningbouw.

Wat verstaan we onder natuur-inclusief bouwen?

De kenmerkende bosrijke omgeving van Oisterwijk is niet van nature ontstaan, maar door ingrepen van de mens (gerichte aanplanting en het stoppen met begrazing van heidevelden door schapen). Plekken die we nu als waardevolle natuurgebieden zien. Op sommige plekken zijn zeer gewilde woongebieden in het groen ontstaan, zoals de wijk Klompven.



De komende jaren willen we opnieuw door menselijk ingrijpen aan de randen van onze dorpen een nieuwe parkachtige, groene omgeving creëren, in combinatie met nieuwbouw van woningen in verschillende prijssegmenten en woontypologieën. De ambitie is om bos, water en wonen met elkaar in balans te brengen, op een manier die past bij de historische ontwikkeling van Oisterwijk.

Ruimte voor ruimte

De verwachting is dat de komende jaren veel agrarische bedrijven zullen stoppen. De vraag is wat er vervolgens met de vrijkomende agrarische bebouwing moet gebeuren. De 'Ruimte voor Ruimte' regeling maakt het mogelijk dat woningen gerealiseerd kunnen worden op de plek van vrijgekomen agrarische bebouwing. Er is een contract met 'Ruimte voor Ruimte' voor de ontwikkeling van in totaal 50 kavels, waarmee de gemeente de verplaatsing of beëindiging van diverse veehouderijen rondom de kernen heeft gefaciliteerd. Daarnaast zijn er nog mogelijkheden voor de realisatie van 'Ruimte voor Ruimte' woningen, als er sprake is van sanering of ontmanteling van agrarische bedrijven en ook de woningen zelf moeten aan diverse voorwaarden voldoen. Zo moet de woningbouw passen binnen de omgeving en tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied leiden. Daarnaast zijn er binnen onze gemeente vijf bebouwingsconcentraties aangegeven waarbinnen 'Ruimte voor Ruimte' ook mogelijk is (zie hoofdstuk 8).

We gaan versnellen

De afgelopen tien jaar zijn er ongeveer 1.160 woningen aan onze voorraad toegevoegd; zo'n 116 per jaar, al lag de productie in sommige jaren aanzienlijk lager. Hiervoor zijn verschillende redenen aan te wijzen. Redenen die (inter)nationaal spelen, zoals de stikstofcrisis, het tekort aan grondstoffen en mankracht. Maar ook redenen die lokaal spelen (zoals de complexiteit van locaties, lange besluitvormingstrajecten en bezwaarprocedures van omwonenden) en die wellicht wel te beïnvloeden zijn.

Willen we de ambitieuze doelstelling van 1.500 woningen in de komende tien jaar realiseren, dan moeten we versnellen naar gemiddeld zo'n 150 woningen per jaar (conform motie versnelling woningbouw d.d. 16 juni 2021). In ieder geval moet het gaan om een gefaseerde nieuwbouwtotwikkeling zonder de grote schommelingen die we in het verleden kenden.

We onderzoeken de interne processen en besluitvormingstrajecten rond woningbouw. Hieruit volgt een voorstel aan de gemeenteraad met aanbevelingen over welke stappen we kunnen zetten om de woningbouw te versnellen. Om te kunnen versnellen willen we ook onze samenwerking met betrokken partijen als woningcorporaties, ontwikkelaars en direct omwonenden verbeteren, zodat partijen sneller en beter kunnen inspelen op de vragen uit de markt. Verder gaan we woningbouwontwikkelingen en demografische trends die daarmee samen hangen monitoren via een data dashboard. Door een betere ontsluiting van gegevens in bijvoorbeeld een informatiemanagementsysteem kunnen we meer datagestuurd werken om de juiste keuzes te kunnen maken in ons woonbeleid.

Uiteraard blijft het wel zaak om nieuwe initiatieven zorgvuldig, maar ook efficiënt en transparant te toetsen. Daarom hanteren we reeds een integraal afwegingskader woningbouwprojecten dat we ook periodiek herijken, zodat criteria aansluiten op actuele beleidskaders en woningbehoefte (zie kader).

Een andere manier om als gemeente invloed uit te oefenen op de versnelling van de woningbouwopgave is om actief grondbeleid te voeren. Dit biedt ook de mogelijkheid om meer sturing te geven aan het kwalitatieve programma. De afgelopen jaren heeft de gemeente er voor gekozen om juist geen actief grondbeleid te voeren. Er zitten namelijk ook risico's aan verbonden (met name als de vraag naar woningen sterk afneemt). De komende tijd willen we nader onderzoeken of een actiever grondbeleid wenselijk en haalbaar (o.a. financieel) is om onze woningbouwopgave te realiseren.

Tijdelijke woningen

Op dit moment is de druk op de woningmarkt erg groot. Dat zal ook de komende jaren nog gelden. Op langere termijn is de prognose onzekerder. Vooral aan de vraagzijde zijn er onzekere factoren. Blijven we te maken hebben met een structureel vestigingsoverschot, zowel vanuit andere gemeenten als het buitenland?

Integraal afwegingskader woningbouwprojecten

Sinds 2020 werkt gemeente Oisterwijk met een afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Het afwegingskader wordt gebruikt als toetsingsinstrument bij nieuwe principeverzoeken (van meer dan 2 woningen). Hiervoor wordt elk plan getoetst op diverse criteria:

- Volkshuisvestelijk: o.a.: draagt het plan bij aan een evenwichtige woningvoorraad (naar prijsklasse)?
- Samenleving: o.a.: voorziet het plan in de behoefte van een specifieke doelgroep (zorgdoelgroepen, senioren, starters)?
- Duurzaamheid en groen: o.a.: zorgt het plan voor een versterking van de openbare ruimte / openbaar groen en klimaatadaptatie?
- Ruimtelijke ordening: o.a.: zorgt het plan voor ruimtelijke verbetering en inbreiding gaat voor uitbreiding.
- Procesmatig: o.a.: hoe zeker is de realisatie en binnen welke termijn?

Op basis van de scores op de criteria kan een plan punten scoren. Plannen met een hoge score krijgen principemedewerking, plannen met een lage score worden afgewezen. Plannen die daar tussenin zitten, krijgen de ruimte om te verbeteren.

Om nu snel meters te maken en op lange termijn niet het risico te lopen van een potentieel woningoverschot, zetten we op korte termijn in op realisatie van ten minste 50 tijdelijke woningen (voor de duur van 10 à 15 jaar). De woningen zijn gericht op 1 en 2 persoons huishoudens. Het tekort aan woningen voor dit type huishouden is het grootst, zeker voor spoedzoekers en vergunninghouders. We kijken daarom voor de ontwikkeling in eerste instantie naar de woningcorporaties. Ook voor andere doelgroepen zoals starters en long stay arbeidsmigranten kunnen tijdelijke woningen een uitkomst zijn. Dat neemt niet weg dat ook deze tijdelijke woningen qua externe uitstraling moeten passen binnen ons aantrekkelijke woonmilieu. Intern worden deze woningen sober gehouden, om mensen te stimuleren tijdig door te stromen.

Als de periode van tijdelijke woonbestemming wordt beëindigd, kunnen deze wooneenheden worden verkocht of verplaatst en daarmee voor een nieuwe doelgroep op een andere plek of gemeente worden hergebruikt. Binnen ons project 'flexwonen' gaat onze voorkeur uit naar locaties die nu niet optimaal gebruikt worden, zoals een braakliggend stuk grond of leegstaand (gemeentelijk) vastgoed. Naast het ontwikkelen van tijdelijke woningen, verkennen we ook mogelijkheden om vormen van tijdelijk wonen in te zetten, waarbij niet de woning tijdelijk is, maar de bewoner slechts tijdelijk in een woning woont als tussenoplossing.

Voorzet voor het uitvoeringsprogramma

Om onze ambities te realiseren zijn verschillende instrumenten en afspraken met betrokken partijen mogelijk. De volgende maatregelen willen we nader onderzoeken om op te nemen in het uitvoeringsprogramma:

1. Actualiseren huidig afwegingskader woningbouwinitiatieven
2. Onderzoek naar mogelijkheden om woningbouw te versnellen. Gedacht wordt aan o.a.:
 - a. Aanstellen Versnellingssteam woningbouw
 - b. Opstellen generiek stedenbouwkundig kader voor ontwikkelende partijen
 - c. Tijdig budget beschikbaar voor gemeentelijke locaties
 - d. Omwonenden sneller betrekken bij planvorming
 - e. Uitvoeren complexiteitsscan: t.b.v. benodigde ambtelijke capaciteit
3. Mogelijkheden Crisis- en Herstelwet inzetten voor het plaatsen van tijdelijke woningen voor 15 jaar.
4. Realisatie van ten minste 50 tijdelijke woningen
5. Samenwerkingstafel met ontwikkelende partijen
6. Monitoren realisatie woningbouwprojecten via data dashboard
7. Informatiemanagement systeem opzetten

8. Opzetten openbare portal waar woningzoekenden de voortgang van nieuwbouwprojecten kunnen volgen
9. Verkennen mogelijkheid voor meer actief grondbeleid

3 Nieuwbouw is betaalbaar en gericht op doorstroming

Onze ambities in het kort:

1. *75% van de nieuwbouw is betaalbaar (sociale huur, middeldure huur, koopwoningen < NHG grens), gericht op woningzoekenden met een laag- en middeninkomen*
 - a. *Streven naar 35% sociale woningbouw (huur en koop) binnen onze nieuwbouwpoging*
 - b. *25% van de nieuwbouw is sociale huur*
 - c. *Maatregelen om koopwoningen langer betaalbaar te houden (zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding)*
 - d. *Inzetten op vergroten van de voorraad middeldure huurwoningen*
2. *De belangrijkste doelgroepen waarvoor gebouwd moet worden zijn starters en senioren:*
 - a. *Aantrekkelijke nieuwbouw voor senioren op goede locaties*
 - b. *Ruimte bieden voor initiatieven voor vernieuwende woonvormen, mits er een concrete behoefte en passende bouwlocatie is*
 - c. *Gelijke slaagkansen creëren in sociale huur*

Naast dat we meer woningen gaan bouwen, willen we vooral ook de juiste woningen bouwen. Gezien de grote druk op de woningmarkt is er momenteel in elk segment van de woningmarkt veel vraag naar nieuwbouw in onze gemeente, maar de grootste opgave bestaat uit het bieden van betaalbare woningen voor 1 en 2 persoons huishoudens. Ons speerpunt is daarom om 75% van de nieuw te bouwen woningen te realiseren in het betaalbare segment (dat wil zeggen sociale huur, middeldure huur of koopwoningen tot de NHG grens). Het gaat dan met name om woningen voor starters en (levensloop)geschikte

woningen voor senioren. Dat is een forse opgave. Zeker omdat we ook een flinke versnelling in de woningbouw willen creëren (zie vorig hoofdstuk). Beide ambities kunnen we alleen bereiken als er ook enige flexibiliteit is. Niet iedere locatie leent zich even goed voor het realiseren van betaalbare woningen. Bij uitbreidingslocaties is dit bijvoorbeeld vaak eenvoudiger dan bij complexe inbreidingslocaties. Op locatieniveau zullen we daarom kijken wat haalbaar is, maar wel met als harde eis dat we op gemeenteniveau op 75% betaalbare nieuwbouw uitkomen.

We gaan nu in op de opgaven van de verschillende doelgroepen op de woningmarkt.

Een goede start op de koopwoningmarkt

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat starters in onze gemeente sterk koopgeoriënteerd zijn. Voor hen is het lastig om een betaalbare woning te vinden. De positie van starters is door de stijgende woningprijzen de afgelopen jaren verder verslechterd. Een deel van hen overweegt daarom ook naar een andere gemeente te verhuizen met een goedkoper woningaanbod.

We willen deze groep starters beter aan onze gemeente binden. Juist ook om een gevarieerde bevolkingsopbouw te houden. De komende jaren willen we daarom het betaalbare woningaanbod voor de (koop)starter vergroten. Vooral door de bouw van meer betaalbare koopwoningen in het segment tot de NHG-grens (€355.000 in 2022). Voor tweeverdieners biedt dit uitkomst. Voor alleenstaande starters is dit financieel niet haalbaar. Voor hen willen we in het sociale koopsegment (< €225.000, prijspeil 2022) woningen toevoegen. Om dit mogelijk te maken, moet het woonproduct wel passen bij de koopprijs. In de praktijk zal het bij nieuwbouw van sociale koop vooral om appartementen gaan, maar we zien ook mogelijkheden om kleine grondgebonden woningen te bouwen (bijvoorbeeld met smalle beukmaat, maximaal 1 of 2 slaapkamers en 1 bouwlaag

We willen graag dat nieuwe betaalbare koopwoningen ook voor langere tijd voor starters betaalbaar blijven. Marktwerking blijft natuurlijk altijd bestaan, maar de ongekende prijsstijgingen van de afgelopen jaren zijn zeker in het starterssegment ongewenst. Daarom zullen we maatregelen nemen om speculatief gedrag bij betaalbare nieuwbouw te ontmoedigen en om te voorkomen dat woningen (die bestemd zijn als koopwoning) in grote aantallen worden opgekocht en verhuurd (bijvoorbeeld via een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding). Een andere manier om grote prijsstijgingen bij betaalbare nieuwbouw te beperken is door woningen te bouwen die qua indeling en kaveloppervlak niet of slechts beperkt uit te bouwen zijn. Denk aan woningen met maximaal twee slaapkamers, rug-aan-rugwoningen en boven- en benedenwoningen. Op die manier stimuleren we dat starters na verloop van tijd (bijvoorbeeld bij gezinsuitbreiding) doorstromen naar een grotere, passende woning en komt de starterswoning weer voor een kleiner huishouden beschikbaar.

Levensloopgeschikte woningen voor senioren (...en andere doelgroepen)

Op dit moment bestaat zo'n 35% van de huishoudens in de gemeente uit mensen van 65 jaar of ouder. Dit zal in 2040 zijn gegroeid tot bijna de helft. Dat zorgt voor een sterke stijging van de vraag naar toegankelijke, levensloopgeschikte woningen. Een aanzienlijk deel van de zelfstandig wonende ouderen woont op dit moment in een 'niet-geschikte' woning. Volgens de enquête die de Senioren Vereniging Oisterwijk (SVO) onlangs heeft gehouden overweegt ongeveer een derde van deze mensen om die reden een verhuizing, maar zij kunnen lang niet altijd een woning van hun gading vinden. Als gemeente zetten we in op nieuwbouw van levensloopgeschikte woningen. Om aan te sluiten bij de woonwensen van ouderen, is een mix van verschillende

Voorbeeld van Rug-aan-rug woningen (Zwartebroek, Gelderland)



Bron: Hofland Architecten

Voorbeeld van hofjeswonen (Knarrenhof, Zwolle)



Bron: Inbo

woningtypen nodig. Van grondgebonden woningen in een hofje tot appartementen in een seniorenwoonvorm, op veel plekken in de gemeente – de meeste mensen blijven immers het liefste in hun eigen dorp of zelfs wijk. Maar ook een concept als meergeneratiewoningen (waar een mix van jongeren en ouderen samenwonen) zien we goed passen in de gemeente Oisterwijk.

We weten dat veel ouderen nadenken over verhuizen, maar wel financiële belemmeringen ervaren en opzien tegen de rompslomp die dit met zich meebrengt. Daarom is het zaak om met elkaar te kijken hoe deze belemmeringen weggenomen kunnen worden.

Uiteindelijk zal ook een deel van de ouderen zo lang mogelijk in de huidige woning willen blijven, eventueel met enkele aanpassingen. Dat kan uiteraard ook, maar als gemeente leggen we de focus bij het creëren van levensloopgeschikte nieuwbouw. Dat heeft als voordeel dat we daarmee ook bijdragen aan het op gang brengen van een doorstroomketen. Hierdoor komen vaak ruimere grondgebonden woningen beschikbaar die aantrekkelijk zijn voor gezinnen.

Doorstroomketen nader verklaard

Uit onderzoek blijkt dat als een ouder huishouden verhuist naar een nieuwbouwwoning er een doorstroomketen van gemiddeld vijf verhuizingen op gang komt. De vrijgekomen woning wordt vaak gekocht door een gezin met kinderen. Zij maken weer een woning vrij die meestal terecht komt bij een iets kleiner gezin met iets minder financiële ruimte. Hierdoor komt weer een iets kleinere, iets goedkopere woning op de markt. Dit werkt zo in verschillende stappen door totdat aan het eind van de keten een starter een betaalbare woning kan kopen.

² De inkomensgrenzen en huurprijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd en zijn terug te vinden op de site van het Ministerie van Binnenlandse Zaken (woningmarktbeleid.nl)

Het is niet zo dat levensloopgeschikte woningen alleen voorbehouden zijn aan ouderen of mensen met een zorgvraag. Ook andere doelgroepen kunnen in zo'n woning wonen. Daarom is het belangrijk dat nieuwbouw flexibel genoeg is om zowel nu als op de langere termijn (als de vergrijzingspiek geweest is) aantrekkelijk te blijven voor andere meerdere doelgroepen.

Goede slaagkans in de sociale huur

Lang niet iedereen kan zich een koopwoning veroorloven. Zeker voor de mensen met een laag inkomen (eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot €40.765, meerpersoonshuishoudens tot €45.014, prijspeil 2022²) moeten we ook over voldoende sociale huurwoningen beschikken. Zij vormen de belangrijkste doelgroep van de woningcorporaties. Op dit moment staan er ongeveer 3.155 sociale huurwoningen (huurprijs < €763, prijspeil 2022) in de gemeente. Het merendeel daarvan is in bezit van een van de woningcorporaties (met name Leystromen, TBV Wonen en Woonveste en in beperkte mate Charlotte van Beuningen en Woonzorg Nederland). Daarnaast zijn er nog zo'n 485 huurwoningen in het sociale segment in bezit van particuliere verhuurders.

De slaagkans voor iemand die actief op zoek is naar een sociale huurwoning in de gemeente Oisterwijk lag in 2020 op 2,45%³. Dat betekent dat er per aangeboden woning ongeveer 40 actief woningzoekenden zijn. Ter vergelijking; gemiddeld lag de slaagkans in de Regio Hart van Brabant op 11% (1 woning per 9 actief woningzoekenden).

Om die druk op de sociale huursector te verminderen is het in de eerste plaats zaak dat er meer sociale huurwoningen worden gebouwd. Uit het woningbehoefteonderzoek dat in de gemeente is uitgevoerd (2021) blijkt dat er de komende tien jaar ongeveer 300 sociale huurwoningen moeten worden

³ Exclusief Haaren.

toegevoegd om in de lokale vraag te voorzien. Dat kan nog wat oplopen als er sociale huurwoningen worden verkocht of geliberaliseerd.

Maar net als voor de totale woningbouwopgave geldt ook voor de sociale huur dat we een regionale opgave zien. Ook in de sociale huur zien we vestigers die reageren op vrijkomend aanbod in de gemeente Oisterwijk. Door meer sociale huurwoningen te bouwen, voorzien we zowel in de vraag van lokale woningzoekenden als vestigers. We conformeren ons daarbij aan het uitgangspunt van het regionale Perspectief op Wonen. Dat betekent dat 25% van onze woningbouwopgave zal bestaan uit sociale huur; zo'n 375 woningen. Het heeft onze voorkeur dat deze woningen worden gerealiseerd door een van de actieve corporaties in onze gemeente. Vanwege hun maatschappelijke taak en sterke verbondenheid met onze gemeente biedt dit een goede garantie dat nieuwbouw langdurig voor het sociale huursegment behouden blijft. Bovendien kunnen we goede prestatieafspraken maken met woningcorporaties over het gebruik en de kwaliteit van deze woningen (bijvoorbeeld het toewijzing aan bijzondere doelgroepen, het verduurzamen en betaalbaar houden van woningen) en de leefbaarheid van de woonomgeving.

Zeker bij grotere woningbouwlocaties (bij 25 woningen of meer) zien we goede mogelijkheden om een substantieel aandeel (minimaal 25% van het beoogde aantal woningen) in de sociale huursector te realiseren. We verwachten van particuliere ontwikkelaars dat zij in de realisatie van deze opgave de samenwerking zoeken met onze woningcorporaties. Door vroegtijdig met elkaar hierover in gesprek te gaan kunnen partijen ook aangeven hoe de juiste woonkwaliteit (qua oppervlak, duurzaamheid, levensloopgeschiktheid, etc.) gerealiseerd kan worden tegen een betaalbare huurprijs.

Op dit moment bestaat een groot deel van de sociale huurvoorraad uit relatief ruime eengezinswoningen. De nieuwbouw zal met name in andere segmenten gebouwd moeten worden. Vanwege de sterke groei van het aantal kleinere huishoudens (vaak ouderen of 1+2 persoonshuishoudens) is er vooral behoefte

Inkomensgrenzen voor het toewijzen van sociale huurwoningen (Prijspeil 2022)

Doelgroep sociale huur

Woningcorporaties dienen vrijkomende sociale huurwoningen voornamelijk toe te wijzen aan huishoudens met een beperkt inkomen. Hiervoor gelden de volgende inkomensgrenzen:

- Minimaal 92,5% van de vrijkomende sociale huurvoorraad moet worden toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot €40.765 of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €45.014.
- Maximaal 7,5% van de vrijkomende sociale huurvoorraad kan door de woningcorporatie vrij worden toegewezen.

Het vrij toe te wijzen percentage sociale huurwoningen kan worden verhoogd tot maximaal 15% per jaar. Als dit gewenst is, moeten woningcorporatie, huurdersorganisatie en gemeente hierover gezamenlijk prestatieafspraken maken.

Passend Toewijzen

Het Passend Toewijzen is per 1 januari 2016 ingevoerd en houdt in dat de goedkoopste sociale huurwoningen voornamelijk worden toegewezen aan de huishoudens met de laagste inkomens. Het doel hiervan was enerzijds betaalbaarheidsproblemen te beperken (doordat huishoudens een huurwoning passend bij hun financiële mogelijkheden krijgen toegewezen) en anderzijds het beperken van de overheidsuitgaven voor de huurtoeslag.

Uitgangspunt bij het Passend Toewijzen is dat 95% van de huishoudens met recht op huur toeslag een sociale huurwoning tot de aftoppingsgrenzen krijgen toegewezen. De volgende inkomensgrenzen gelden per aftoppingsgrens:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW leeftijd: €24.075 (inkomen) - €633 (1e aftoppingsgrens)
- Tweepersoonshuishoudens tot AOW leeftijd: €32.675 (inkomen) - €633 (1e aftoppingsgrens)
- Drie of meerpersoonshuishoudens tot AOW leeftijd: €32.675 (inkomen) - €678 (2e aftoppingsgrens)
- Eenpersoonshuishoudens vanaf AOW leeftijd: €23.975 (inkomen) - €633 (1e aftoppingsgrens)
- Tweepersoonshuishoudens vanaf AOW leeftijd: €32.550 (inkomen) - €633 (1e aftoppingsgrens)
- Drie of meerpersoonshuishoudens tot AOW leeftijd: €32.550 (inkomen) - €678 (2e aftoppingsgrens)

aan appartementen (vooral rondom winkelcentra en woonzorgvormen) en kleinere grondgebonden woningen (vooral tot 100 m² BVO). Gezien de financiële mogelijkheden van deze doelgroepen zal de uitbreidingsopgave van sociale huur zich vooral op het segment tot de 2^e aftoppingsgrens (< €678, prijspeil 2022) moeten richten.

Richtlijn uitbreidingsopgave sociale huur naar prijsklasse (prijspeil 2022):

< €442 (kwaliteitskortingsgrens)	20 woningen (5%)
€442 - €678 (2 ^e aftoppingsgrens)	280 woningen (75%)
€678 - €763 (liberalisatiegrens)	75 woningen (20%)
Totaal	375 woningen (100%)

Naast nieuwbouw kunnen slaagkansen ook verbeterd worden door een andere verdeling van de vrijkomende huurvoorraad. We zien nu dat met name ouderen lang ingeschreven staan en pas actief gaan zoeken als ze daadwerkelijk willen verhuizen. Ze komen dan veel eerder in aanmerking voor een sociale huurwoning dan jongeren die nog niet of nauwelijks de kans hebben gehad om inschrijftijd op te bouwen. Ook voor spoedzoekers (zie paragraaf 4) pakt de huidige systematiek van woningtoewijzing op basis van inschrijfduur niet goed uit. Er is behoefte aan een eerlijker woonruimteverdeelsysteem in de sociale huur. Als gemeente vinden we dat woningzoekenden in de sociale huursector zoveel mogelijk gelijke slaagkansen moeten kennen. Vooral de positie van mensen die niet de tijd hebben om inschrijftijd op te bouwen moet worden verbeterd.

Recent hebben de woningcorporaties die zijn aangesloten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem Woning in Zicht (WiZ) een onderzoek gedaan naar de wijze van woningen verdelen. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat de persoonlijke situatie van woningzoekenden zwaarder moet worden meegewogen bij de woningtoewijzing (al blijft de inschrijftijd een belangrijke

factor). In de komende periode onderzoeken de corporaties in de regio op welke wijze het woonruimteverdeelsysteem aangepast kan worden op basis van de uitkomsten van het onderzoek.

Mogelijkheden voor middeninkomens

Een deel van de woningzoekenden heeft een inkomen net boven de €45.014 (prijspeil 2022), waardoor ze enerzijds vaak een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning en anderzijds te weinig verdienen om een woning te kopen in onze gemeente. Dit zijn de middeninkomens. Voor deze groep zou het daarom goed zijn als er meer aanbod komt in de middeldure huursector; met name het huursegment tussen €763 en €1.000 (prijspeil 2022). De vraag gaat daarbij vooral uit naar appartementen op centrumlocaties. We vinden het belangrijk dat daarbij een goede prijs-kwaliteit verhouding in dit segment ontstaat en dat deze huurwoningen voor een lange termijn voor het middeldure huursegment behouden blijven.

Daarom zetten we in op het vergroten van de voorraad middeldure huurwoningen door particuliere investeerders en woningcorporaties. Uitbreiding van het middeldure huursegment kan zowel door nieuwbouw als liberalisatie van bestaande sociale huurwoningen. Belangrijk is wel dat de inzet op middeldure huur niet ten koste gaat van de investeringen in de sociale huur en bijbehorende slaagkansen.

Aantrekkelijk blijven voor gezinnen

Het speerpunt van de woningbouwopgave ligt duidelijk bij het vergroten van het aanbod voor starters en senioren. Hierdoor ontstaat doorstroming waardoor er veel ruime gezinswoningen vrij komen. Immers, een groot deel van onze huidige woningvoorraad bestaat uit woningen die zeer aantrekkelijk zijn voor gezinnen, maar worden nu vaak bewoond door oudere 1 of 2 persoonshuishoudens.

Toch zullen we ook de komende jaren nieuwe woningen die aantrekkelijk zijn voor gezinnen bouwen, vooral ruime grondgebonden koopwoningen in het hogere segment (> €355.000, prijspeil 2022). Daarvoor zetten we de resterende 25% binnen ons nieuwbouwpoging in (naast de eerdergenoemde 75% betaalbare nieuwbouw). Door doorstroming zullen er weliswaar woningen in dit segment beschikbaar komen, maar dat is nog niet meteen van vandaag op morgen. Daarnaast streven we naar gevarieerde nieuwbouwwijken, met een mix van verschillende woningtypen, in verschillende prijsklassen (Overigens wordt een gevarieerde wijk niet alleen door het woningaanbod, maar vooral ook door de bewoners gemaakt. In hoofdstuk 7 gaan we nader op dit sociale aspect van gevarieerde wijken in).

Tenslotte is nieuwbouw in het hogere segment soms een financiële overweging, om zo de bouw van goedkope huur- of koopwoningen (met een onrendabele top) mogelijk te maken.

Anders dan anders

Onze huidige woningvoorraad wordt door veel woningzoekenden hoog gewaardeerd. Maar het is wel veel van hetzelfde; veel 2-onder-1 kap-, vrijstaande- en rijwoningen. Terwijl er steeds meer woningzoekenden zijn die iets anders zoeken. Bijvoorbeeld het wonen in een hofje (met leeftijdsgenoten of juist een mix van jong en oud), een tiny house, een kangoeroewoning of met een groep mensen zelf een of meerdere woningen bouwen (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Ook al is het soms een kleine groep enthousiastelingen die hier belangstelling voor heeft, als er een duidelijke behoefte ligt en het past binnen onze volkshuisvestelijke ambities en andere relevante beleidskaders, dan werken we hier als gemeente graag aan mee. Maar enige realiteitszin is hier wel op zijn plaats. We hebben als gemeente geen locaties in de aanbieding. Wel willen we in de toekomst onderzoeken of er op termijn gemeentelijk vastgoed beschikbaar komt dat zich leent voor een dergelijk initiatief. Daarnaast sporen we ontwikkelaars aan om op grotere

uitbreidingslocaties de mogelijkheden voor nieuwe, alternatieve manieren van wonen te integreren in hun plan.

Verder is belangrijk dat bewonerscollectieven met een initiatief ook voor een zekere mate van continuïteit en eensgezindheid zorgen, bijvoorbeeld door begeleiding van een gespecialiseerd bureau. De ervaring leert dat op die manier sneller besluiten kunnen worden genomen en een initiatief eerder tot realisatie komt.

Samenvattend: ons streefwoningbouwprogramma

Onze ambities ten aanzien van de kwalitatieve woningbouwopgave hebben we samengevat in een kwalitatieve richtlijn voor de komende jaren. Met dit programma zetten we vooral in op woningen waar nu de meeste vraag naar is. Maar we houden ook rekening met andere ambities, zoals een gevarieerde woningvoorraad:

Tabel 3.1: Gemeente Oisterwijk: Kwalitatieve richtlijn nieuwbouwopgave 2020-2030 (prijspeil 2022)

		2020-2030
Huur	< €763 (sociaal)	25%
	€763 - €1.000	6%
	> €1.000	3%
	Totaal	34%
Koop	< €225.000 (sociaal)	10%
	€225.000 - €355.000	34%
	€355.000 - €450.000	19%
	> €450.000	3%
	Totaal	66%
Totaal		100%

Met dit beoogde programma geven we ook invulling aan diverse ambities als het gaat om de sociale woningbouw:

- 75% van de totale nieuwbouwopgave is betaalbaar (sociale huur, middeldure huur en koopwoningen tot NHG grens)

- Minimaal 25% van de totale woningbouwopgave bestaat uit sociale huur (regionaal Perspectief op Wonen)
- Minimaal 35% van de totale woningbouwopgave bestaat uit sociale woningbouw; hetzij huur of koop (motie gemeenteraad)

Deze kwalitatieve richtlijnen hebben betrekking op de totale woningbouwopgave, dus niet per project afzonderlijk. De praktijk laat zien dat er juist noodzaak is tot flexibiliteit op projectniveau, vanwege de mogelijkheden qua omvang en locatie. Dit betekent wel dat wat er op de ene locatie niet sociale of betaalbare segment gerealiseerd kan worden, op andere plekken gecompenseerd moet worden, om op totaalniveau onze ambities waar te maken.

Voorzet voor het uitvoeringsprogramma

Om onze ambities te realiseren zijn verschillende instrumenten en afspraken met betrokken partijen mogelijk. De volgende maatregelen willen we nader onderzoeken om op te nemen in het uitvoeringsprogramma:

1. Een gemeenschappelijke set prestatieafspraken met de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente Oisterwijk. Onderdeel daarvan is een meerjareninvesteringsprogramma voor sociale woningbouw.
2. Vastleggen in Omgevingsplan: nieuwbouw sociale huur blijft 15 jaar behouden voor sociale huursegment.
3. Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding bij nieuwe koopwoningen tot NHG-grens.
4. Onderzoeken instrumenten Huisvestingsverordening:
 - a. Vergunningsplicht voor opkopen (en verhuren) koopwoningen
 - b. Voorrang lokale woningzoekenden bij nieuwbouw koopwoningen
5. Nieuwe woningen < €225.000) toetsen aan passende prijs-kwaliteit verhouding:
 - a. Klein bruto vloeroppervlak (BVO), maximaal 100 m²

- b. indeling en oppervlak bevorderen doorstroming (= lastig uit te bouwen zijn).
6. Samen met corporaties bepalen welke kwalitatieve kaders gelden voor een sociale huurwoning (en nieuwe initiatieven daar aan toetsen).
 7. Faciliteren initiatiefnemers met een concreet plan voor een vernieuwende woonvorm, mits initiatief past bij ambities woonzorgvisie en men zelf over een passende bouwlocatie beschikt.
 8. Samen met woningcorporaties kijken naar maatregelen om doorstroming senioren te bevorderen (zoals voorlichting / advies, voorrang bij woningtoewijzing, financiële prikkels).
 9. Evaluatie starterslening en mogelijke voortzetting
 10. Koopconstructies (KoopStart, KoopGarant, HuurKoop, erfpacht, etc.)
 11. Compensatiefonds sociale woningbouw

4 Woningen van duurzame kwaliteit

Onze ambities in het kort:

1. Waar mogelijk transformeren van bestaande woningen en ander vastgoed tot nieuwe en/of verbeterde woonruimte.
2. In 2030 zijn 2.800 bestaande woningen van aardgas overgestapt op een duurzame energiebron
3. Optimaal verduurzamen van bestaande woningen
4. Bewustwording creëren bij woningeigenaren over levensloopbestendiger maken van bestaande woningen.
5. Nieuwe woningen beschikken over de juiste basiskwaliteit:
 - a. Minimaal 50 m² woonoppervlak
 - b. Bijna Energieneutraal (BENG) en aardgasloos
 - c. (Middel)grote woningen en woningen specifiek voor senioren/zorg zijn levensloopgeschikt: Woonkeur Basis

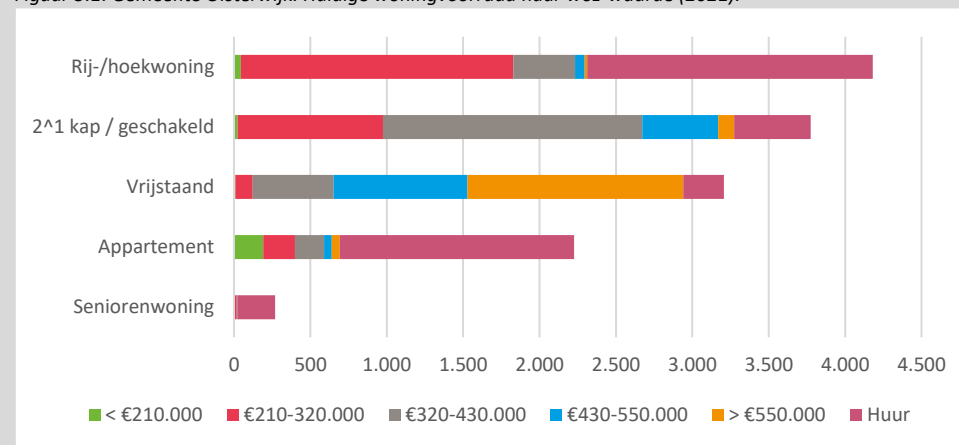
Onze woningvoorraad wordt hoog gewaardeerd. Bijna driekwart van onze inwoners is tevreden of zeer tevreden met de huidige woning. Dat willen we graag zo houden en waar mogelijk het liefst verbeteren, door te investeren in de kwaliteit van de bestaande voorraad en nieuwe plannen van de juiste woonkwaliteit te voorzien.

Beter benutten van de bestaande voorraad

Om te kunnen voorzien in de grote woningvraag wordt vaak eerst gekeken naar het bouwen van meer woningen. Maar er zijn ook andere manieren om het woningaanbod uit te breiden. Bijvoorbeeld door leegstaand vastgoed te transformeren tot woonruimte (bijvoorbeeld winkels, kantoorpanden), maar ook door het splitsen van woningen in meerdere kleinere, zelfstandige

Enkele cijfers over de kwaliteit van bestaande woningen in gemeente Oisterwijk

Figuur 5.1: Gemeente Oisterwijk. Huidige woningvoorraad naar woz-waarde (2021).



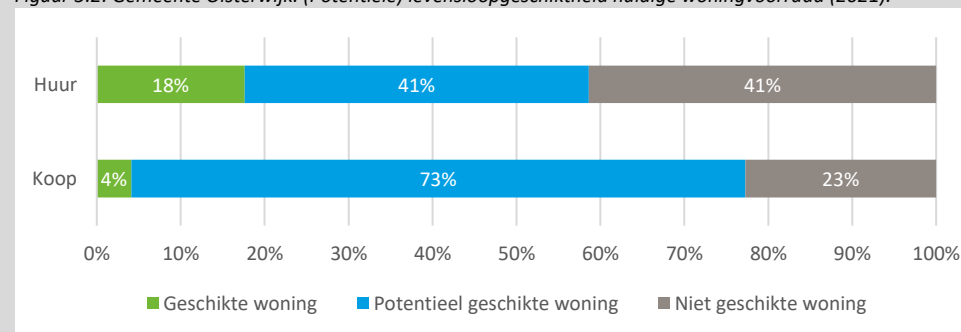
Bron: Gemeente Oisterwijk (2021)

Tabel 5.1: Gemeente Oisterwijk. Ontwikkeling jaarlijks aardgasverbruik per woning (kWh per m³) naar eigendom (2015-2019).

	Eigendom	2015	2016	2017	2018	2019	2015-2019
Oisterwijk	Koop	1.811	1.896	1.777	1.775	1.649	-9%
	Huur	1.197	1.234	1.161	1.154	1.070	-11%
Landelijk	Koop	1.480	1.530	1.470	1.480	1.370	-7%
	Huur	1.030	1.060	1.010	1.010	930	-10%

Bron: CBS (2021)

Figuur 5.2: Gemeente Oisterwijk. (Potentiële) levensloopgeschiktheid huidige woningvoorraad (2021).



Bron: Gemeente Oisterwijk (2021)

eenheden. We beschikken over veel ruime woningen. Een deel daarvan wordt bewoond door een klein (vaak ouder) huishouden dat slechts een deel van de totale ruimte gebruikt. Woningsplitsing levert niet alleen meer woningen op, het zorgt tevens voor meer kleinere woningen waar we (gezien de demografische ontwikkeling) ook behoefte aan hebben.

Als gemeente willen we het splitsen van woningen makkelijker maken, mits dit qua uitstraling past in de omgeving en ook ruimtelijk / stedenbouwkundig inpasbaar is. We stellen hiervoor een beleidsregel op, zodat duidelijk wordt wanneer splitsing mogelijk en wenselijk is. Wel is het belangrijk dat gebieden waar meer ruimte komt voor splitsing een ruimtelijke opzet hebben waar dit ook mogelijk is (en dus niet leidt tot overlasterisaties qua parkeren, ontsluiting, etc.).

Verduurzamen van woningen

In het Nationale Klimaatakkoord is de ambitie vastgelegd om de CO₂-uitstoot terug te dringen tot bijna nul en de stijging van de gemiddelde temperatuur op aarde te beperken. Om daarin bij te dragen heeft de gemeente Oisterwijk de ambitie om in 2050 aardgasvrij te zijn. In 2030 willen we de eerste stappen hebben gezet, met een reductie 20% op het aardgasgebruik in onze gebouwde omgeving; omgerekend het gebruik van zo'n 2.800 woningen (huur en/of koop). In onze 'Transitieviesie Warmte 1.0' hebben we een stappenplan hiervoor uiteengezet. In de 'Transitieviesie Warmte' zijn enkele kansrijke wijken geselecteerd die als eerste in aanmerking komen voor een grootschalige aanpak in de energietransitie (vanwege o.a. nabijheid potentiële duurzame energiebronnen, technische staat van woningen, draagvlak in wijken). De komende periode gaan we in gesprek met de inwoners en ondernemers van de kansrijke wijken. Hierbij betrekken wij ook alle overige relevante stakeholders. Samen met alle betrokken partijen onderzoeken we of er voldoende draagvlak is om de eerste stappen te gaan zetten richting een aardgasvrije wijk. In wijken waar dat het geval is starten we met het opstellen van een wijkuitvoeringsplan.

Daarin werken we verder uit hoe de warmtetransitie daadwerkelijk gaat plaatsvinden. Op basis van de ervaringen in de eerste wijken kunnen vervolgens ook in de overige kansrijke wijken en buurten wijkuitvoeringsplannen worden opgesteld.

Een van de kansrijke buurten ligt in de nabijheid van de Voorste Stroom, waar aquathermie mogelijk als duurzame warmtebron kan fungeren. Dit wordt de komende periode onderzocht. Daarnaast wordt onderzocht of de rioolwaterzuiveringsinstallatie mogelijk thermische energie kan leveren aan woningen. Op andere plekken zal met name naar individuele oplossingen (zoals een warmtepomp) gezocht worden.

Daarnaast ontwikkelen we een collectieve, gemeentebrede aanpak voor alle woningen in onze gemeente, die is gericht op 'geen spijt maatregelen', zoals het optimaal isoleren van woningen, plaatsen van zonnepanelen. Deze collectieve aanpak kan zowel op het niveau van de gehele gemeente worden uitgewerkt, maar ook op clusterniveau. In gebieden met dezelfde bebouwing kunnen bijvoorbeeld collectieve inkoopacties worden georganiseerd, een gerichte informatievoorziening worden opgezet of een voorbeeldwoning worden gerealiseerd.

Met de woningcorporaties onderzoeken we op welke wijze zij bij kunnen dragen aan de CO₂-emissievermindering en gasloos wonen in hun hele woningbestand in onze gemeente, en op welke manier wij daar als gemeente een bijdrage aan kunnen leveren. Hiervoor maken wij prestatieafspraken met de corporaties.

Aandacht voor stijgende woonlasten

In de afgelopen jaren zijn de totale woonlasten (huur of hypotheek, plus energielasten) in Nederland licht toegenomen (+4% voor huurders, +2% voor woningeigenaren). Maar voor de komende periode wordt sterke stijging verwacht. Dit komt vooral door de forse toename van de energiekosten. Vooral voor de lagere inkomens kan deze inflatie grote financiële gevolgen hebben.

Het is daarom zaak om samen met betrokken partijen (woningcorporaties, welzijnsorganisaties) de ontwikkeling van de woonlasten goed te volgen en zo nodig maatregelen te nemen om te voorkomen dat huishoudens in de knel komen buiten hun eigen schuld om.

Bij verduurzamingsoperaties in de sociale huursector vinden we het belangrijk dat de totale woonlasten (huurkosten en energiekosten) na de investering(en) hetzelfde zijn als daarvoor en bij voorkeur lager uitvallen voor de huurder. Uiteraard hangt dit ook af van de wijze waarop de bewoner met energieverbruik om gaat. Voorlichting aan zowel huurders als woningeigenaren (zoals het geven van slimme tips om verstandig/zuinig met energie om te gaan) kan daarbij helpen.

Woningen levensloopgeschikt(er) maken

Een deel van de ouderen wil op enig moment graag verhuizen naar een geschiktere woning. Maar twee derde van de Oisterwijkse ouderen die nu in een niet-geschikte woning wonen, geeft er de voorkeur aan om hier te blijven wonen en de woning aan te passen zodat ze er kunnen blijven wonen (zo blijkt uit een recente enquête van de SVO). De bestaande woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit woningen die goed aanpasbaar zijn (van de koopwoningen geldt dat voor bijna driekwart van de voorraad). In het Strijdplan Sociaal Domein is bepaald dat het aanpassen van de woning in principe de eigen verantwoordelijkheid is van de bewoner. Als gemeente willen we woningeigenaren wel ondersteunen met informatie en advies, zowel over bouwkundige aanpassingen als over de mogelijkheden van domotica en e-health toepassingen. Daarnaast kunnen inwoners tegen aantrekkelijke voorwaarden een lening afsluiten voor woningaanpassingen.

Voor ouderen die in een niet-geschikte sociale huurwoning wonen, zetten we in op doorstroming naar een levensloopbestendige woning. Alleen als het echt niet anders kan, zal het levensloopgeschikt maken van de huidige woning worden gefaciliteerd.

Nieuwbouw van goede kwaliteit

De grootste uitdagingen om onze woningvoorraad duurzamer en toekomstbestendiger te maken liggen in de bestaande voorraad, met name de particuliere sector. Nieuwbouw vormt ten opzichte van de bestaande voorraad slechts een klein aandeel. Niettemin is het wel belangrijk dat nieuwbouw van goede kwaliteit is, zowel nu als op lange termijn.

Juist nu we de komende jaren vol inzetten op het vergroten van het aanbod aan betaalbare huur- en koopwoningen is het van belang om ervoor te waken dat deze nieuwe woningen over voldoende basiskwaliteit beschikken. We willen voorkomen dat woningen met beperkte kwaliteit (qua oppervlak, duurzaamheid, afwerking) worden toegevoegd om de betaalbaarheidsambitie te halen. Daarom hanteren we de volgende kwaliteitscriteria:

Minimale woonkwaliteit nieuwbouw

- Minimaal woonoppervlak: 50 m² (GBO)*
- Minimaal niveau duurzaamheid: Bijna Energieneutraal en aardgasloos
- (Middel)grote woningen en woningen specifiek voor senioren/zorg zijn levensloopgeschikt: Woonkeur Basis

**Hierbij zijn wel diverse uitzonderingen mogelijk: bijvoorbeeld als het een initiatief in het kader van een bijzondere woonvorm betreft, waarbij een klein woonoppervlak een kenmerkend onderdeel is van de woonvorm (zoals bij tiny houses), of een woonvorm voor bijzondere doelgroepen (zie hoofdstuk 5), of bij tijdelijke woonvormen.*

Het is bouwtechnisch lastig om de kleinste woningen levensloopgeschikt te realiseren (gelet op draaicirkels, etc.). Bovendien zullen de kleinste woningen in de praktijk vooral aantrekkelijk zijn voor kleine, jonge huishoudens. We gaan daarom nog nader bepalen wat de kritische ondergrens wordt als het gaat om het woonoppervlak waarbij nieuwbouw wel of juist niet aan Woonkeur hoeft te voldoen.

Uiteraard moeten nieuwe woningen daarnaast voldoen aan de wettelijke minimumeisen conform het Bouwbesluit. Met deze uitgangspunten scheppen we duidelijkheid richting ontwikkelaars.

Voorzet voor het uitvoeringsprogramma

Om onze ambities te realiseren zijn verschillende instrumenten en afspraken met betrokken partijen mogelijk. De volgende maatregelen willen we nader onderzoeken om op te nemen in het uitvoeringsprogramma:

1. Opstellen beleidsregel t.b.v. het mogelijk maken van woningsplitsing.
2. Gesprekken met bewoners/organisaties in kansrijke wijken om te komen tot wijkuitvoeringsplannen om woningen van het gas te halen.
3. Collectieve, gemeentebrede aanpak uitwerken t.b.v. 'geen spijt maatregelen' (o.a. optimaal isoleren, aanleg zonnepanelen, etc.)
4. Prestatieafspraken met woningcorporaties over verder verduurzamen van sociale huurvoorraad en samenwerking bij wijkuitvoeringsplannen in energietransitie.
5. Advies en informatie geven aan particuliere woningeigenaren en huurders over levensloopgeschikter maken van woningen en verduurzaming.
 - a. Wooncoaches/energiecoaches
 - b. Woonscan
 - c. Samenwerking met makelaars: aanpak bij verhuizing
6. Voortzetten stimuleringslening Duurzaam en levensloopbestendig wonen.

5 Plek bieden aan bijzondere doelgroepen

Onze ambities in het kort:

1. *Uitbreiden huisvestingsmogelijkheden voor mensen uit 'bijzondere doelgroepen'*
2. *Voldoende huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten die werken in de gemeente*
3. *Goede verdeling woonwagendplaatsen in de regio, aansluitend bij de behoefte en het beleidskader*

De meeste huishoudens in Oisterwijk zoeken een reguliere huur- of koopwoning en gaan hier naar op zoek via de gebruikelijke kanalen; inschrijven bij Woning in Zicht, reageren op het koopwoningaanbod dat langskomt op een van de huizensites of inschrijven op een specifiek nieuwbouwproduct. Maar er zijn ook steeds meer woningzoekenden die iets anders zoeken of op iets anders zijn aangewezen dan een reguliere woning, vanwege hun persoonlijke omstandigheden of voorkeur. In dit hoofdstuk gaan we in op 'bijzondere doelgroepen'.

⁴ Echtscheiding is geen grond voor urgentie, maar wanneer iemand (met spoed) op zoek is naar een nieuwe woning vanwege een scheiding en hij/zij met zijn/haar kinderen niet meer in de echtelijke woning kan blijven wonen, dan kan diegene wel extra inschrijfduur aanvragen bij Woning in Zicht.

Bijzondere doelgroepen (sociale huur)

Voor bepaalde groepen geldt dat zij, vanwege hun specifieke situatie, op een andere manier dan via de reguliere weg in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning. Het gaat om de volgende drie groepen: a) mensen die uitstromen vanuit Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang b) urgenten en c) vergunninghouders.

Uitstromers uit Beschermd wonen en opvangvoorzieningen

Beschermd wonen (BW) en de maatschappelijke opvang (MO) zijn bedoeld om mensen tijdelijk op te vangen in een situatie waarin zij niet zelfstandig kunnen wonen. Vanuit BW en MO stromen ieder jaar mensen uit naar een zelfstandige woning of kamer, al dan niet met ambulante begeleiding. In de regio is afgesproken dat er voldoende woningen beschikbaar moeten komen voor uitstromers. Hiervoor werken we samen in het regionaal matchingpunt.

Mensen met urgentie

Woningzoekenden komen in aanmerking voor urgentie als er sprake is van een schrijnende noodsituatie, bijvoorbeeld doordat men de huidige woonlasten structureel niet (meer) kan betalen of er sprake is van fysiek of geestelijk geweld⁴. Aanvragen voor een urgentie worden beoordeeld door de urgentiecommissie van Woning in Zicht. Als iemand in aanmerking komt voor urgentie, dan wordt er binnen zes maanden een passende sociale huurwoning geboden. Het aantal aangevraagde en toegekende urgenties is de afgelopen jaren toegenomen.⁵

⁵ Volgens het jaaroverzicht van de regionale urgentiecommissie waren er in 2020 417 aanvragen in de regio. Hiervan kwamen er 64 uit de omgeving Goirle/Gilze/Oisterwijk, waarvan er 15 werden toegekend. In 2017 ging het in totaal nog om 226 aanvragen in de regio.

Vergunninghouders

Asielzoekers worden vergunninghouders zodra ze een verblijfsvergunning krijgen. Gemeenten moeten vergunninghouders passende woonruimte aanbieden. De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar hoeveel vergunninghouders gemeenten een plaats moeten geven om te wonen (taakstelling); het niet tijdig behalen van de taakstelling brengt bestuurlijke consequenties met zich mee. De verdeling over gemeenten hangt af van hoeveel mensen er in een gemeente wonen. Grotere gemeenten moeten meer vergunninghouders woonruimte bieden dan kleinere gemeenten. De taakstelling fluctueert, afhankelijk van het aantal asielzoekers dat een verblijfsvergunning krijgt. In 2021 lag de taakstelling fors hoger dan in de voorgaande jaren. De gemeente Oisterwijk participeert in een regionale pilot waarbij vergunninghouders uit het lokale asielzoekerscentrum in de regio worden gehuisvest.

Woonbehoefte

Bij uitstromers uit BW en MO gaat het in vrijwel alle gevallen om alleenstaanden. Voor hen volstaat een appartement met een of twee kamers, maar het mag vaak ook een studio of zelfs een kamer in een gedeelde woning zijn. De gezinssamenstelling en daarmee de woonbehoefte van urgenten en vergunninghouders varieert.

Voor alle hier genoemde 'bijzondere doelgroepen' geldt dat zij over het algemeen een laag inkomen hebben, waardoor ze zijn aangewezen op de sociale huursector. Om tegemoet te komen aan de stijgende vraag naar woonruimte voor deze groepen onderzoekt de gemeente de mogelijkheden van flexibele, tijdelijke huisvesting.

Wij zien de komende jaren een stevige opgave met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen. In de prestatieafspraken met corporaties maken we hier afspraken over. Het blijft de komende jaren belangrijk om met elkaar goed te monitoren of de afspraken volstaan om deze mensen tijdig te kunnen huisvesten én tegelijkertijd de slaagkansen voor reguliere woningzoekenden te verbeteren. Als blijkt dat deze ambities niet langer verenigbaar zijn, treden we in overleg met de woningcorporaties om

naar aanvullende maatregelen te kijken. Daarbij kijken we ook naar huisvestingsmogelijkheden in de particuliere voorraad en/of mogelijkheden die flexibele, tijdelijke woonvormen kunnen bieden om het aanbod aan betaalbare, snel beschikbare woningen te vergroten.

Arbeidsmigranten

Door de grote vraag naar arbeidskrachten en de terugloop van de Nederlandse beroepsbevolking (door de vergrijzing) zijn internationale medewerkers steeds belangrijker geworden voor onze economie. Op basis van diverse analyses wordt het aantal arbeidsmigranten dat woonachtig is in de gemeente Oisterwijk geschat op 400 tot 500. Het aantal huisvestingsplaatsen dat op dit moment aanwezig is, is echter niet toereikend. De huisvestingsbehoefte is op dit moment 256-370 extra plaatsen. De verwachting is dat dit aantal de komende jaren zal toenemen.

Om te zorgen dat nieuwe huisvesting voor deze doelgroep aan de juiste kwaliteitseisen voldoet en het prettig wonen wordt voor zowel arbeidsmigranten als omwonenden, heeft de gemeente een Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten (2021) vastgesteld. Om nieuwe huisvestingsaanvragen voor arbeidsmigranten te kunnen beoordelen, is een 'meetlat' ontwikkeld waaraan alle initiatieven moeten voldoen. Deze bestaat uit algemene beleidsuitgangspunten voor de huisvesting van arbeidsmigranten en locatie specifieke uitgangspunten. In de algemene uitgangspunten zijn onder andere criteria opgenomen over kwaliteit van woon- en leefklimaat, certificering door AKF of SNF, goede stedenbouwkundige inpassing en beheer en toezicht. In de locatie specifieke beleidsuitgangspunten onderscheiden we 6 verschillende locatietypen, waarbij voor ieder locatietype andere regels gelden over bijvoorbeeld doelgroep (shortstay, midstay, longstay) en omvang. Naast het voldoen aan de criteria van de meetlat, moet *ook* een adequate omgevingsdialoog zijn gevoerd. Genoemde kaders moeten ervoor zorgen dat

alleen die huisvestingsinitiatieven tot stand komen, die de gemeente Oisterwijk kwantitatief en kwalitatief verantwoord vindt.

Gemeenten binnen de regio Hart van Brabant hebben met elkaar afgesproken dat de toekomstige huisvestingsopgave voor deze doelgroep gezamenlijk wordt opgepakt, vanuit het principe van solidariteit. Er zijn gemeenten die werkgelegenheid bieden voor de hele regio; daarmee moet ook de huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten regionaal worden opgepakt en niet per gemeente worden afgebakend. Als gemeente kijken we samen met buurgemeenten naar kwalitatieve oplossingen. We gaan met elkaar in gesprek over mogelijkheden en eventuele obstakels. We moeten voorkomen dat te snel al een standpunt wordt ingenomen, waardoor een plan niet tot stand kan komen en gemeenten elkaar tegen gaan werken. Daarbij moeten we elkaar vroegtijdig informeren en het gesprek aangaan. Dit geldt niet alleen voor de gemeenten, maar ook voor alle andere betrokkenen. Het is tenslotte een vraagstuk dat ons allen raakt en waarbij we een gezamenlijke verantwoordelijkheid dragen.

Solidariteit betekent ook dat we moeten uitdragen dat arbeidsmigranten hard nodig zijn om onze economie draaiende te houden en dat ze welkom zijn. Solidariteit is noodzakelijk om te zorgen dat arbeidsmigranten zich thuis voelen in onze maatschappij en hun plek weten te vinden.

Woonwagenbewoners

In de afgelopen periode is de aandacht voor woonwagenstandplaatsen toegenomen. Mede naar aanleiding van uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een beleidskader uitgewerkt. Uitgangspunt is dat gemeenten beleid voor woonwagens en standplaatsen dienen vast te stellen als onderdeel van het woonbeleid. Dit beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven aan het woonwagenleven van

woonwagenbewoners. Een afbouw van standplaatsen is niet toegestaan zolang er behoefte is aan standplaatsen.

Binnen onze gemeente is er momenteel één woonwagenlocatie in Moergestel, bestaande uit vier standplaatsen met daarop drie woonwagens, waarbij zowel standplaats als woonwagen in eigendom zijn van Leystromen. De eerstvolgende stap is dat de behoefte aan standplaatsen in regioverband zal worden geïnventariseerd. Op basis daarvan zullen nadere afspraken worden gemaakt over het invullen van een eventuele behoefte. In ieder geval is afgesproken om tot een regionale verdeelsleutel te komen ten aanzien van de uitbreidingsopgave voor standplaatsen. Ook willen de gemeenten komen tot een uniform toewijzingssysteem. Hierbij zal rekening worden gehouden met het afstammingsbeginsel (behoort de woningzoekende tot de doelgroep woonwagenbewoners) en familieverbanden.

We zien de woningcorporaties als eerst aangewezen partij om te voorzien in standplaatsen daar waar het de doelgroep voor de sociale huur betreft. Mocht er uit het onderzoek een behoefte komen van woonwagenbewoners die niet tot de corporatiedoelgroep behoren, dan gaan we nader bekijken hoe we in het niet-DAEB segment mogelijkheden voor standplaatsen kunnen creëren.

Voorzet voor het uitvoeringsprogramma

Om onze ambities te realiseren zijn verschillende instrumenten en afspraken met betrokken partijen mogelijk. De volgende maatregelen willen we nader onderzoeken om op te nemen in het uitvoeringsprogramma:

1. Monitoren toewijzing sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen; zo nodig bijstellen afspraken met corporaties en uitbreiding aanbod 'flexwonen'.
2. Nadere afspraken met regiogemeenten over uitbreiding van de huisvesting voor arbeidsmigranten, op basis van gedeelde verantwoordelijkheid.

3. Onderzoek naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen in samenwerking met regiogemeenten.
4. Opstellen uniform toewijzingssysteem voor standplaatsen in samenwerking met regiogemeenten.

6 Prettig wonen voor mensen met een zorgvraag

Onze ambities in het kort:

1. *Vergroten aanbod geclusterde woningen voor ouderen (+350 tot 2030) via transformatie en nieuwbouw*
2. *Transparante wijze van toetsen woningbouwinitiatieven voor zorgdoelgroepen*
3. *Vergroten mogelijkheden om mantelzorg te bieden*
4. *Verbeteren mogelijkheden voor uitstroom uit beschermd wonen en opvangvoorzieningen*
5. *Versterken samenwerking met ketenpartners wonen, welzijn en zorg*

Vergroten aanbod geclusterde woningen, al dan niet met zorg

Het aantal 'oudere ouderen' in de gemeente gaat de komende jaren sterk stijgen. Ouderen blijven steeds langer vitaal en tot op hoge leeftijd in hun vertrouwde woning wonen. Maar deze dubbele vergrijzing zorgt ook voor een sterke stijging van de vraag naar specifieke woonvormen voor ouderen. Zowel voor mensen met een (intensieve) zorgvraag als voor mensen die nog geen, of een lichtere zorgvraag hebben. Bij ongewijzigd beleid zal het aantal mensen met een Wlz-indicatie voor verpleging en verzorging toenemen van circa 480 nu naar 830 in 2040. Een deel van deze mensen zal deze zorg niet in een verpleeghuis ontvangen, maar in een woonvorm voor 'geclusterd wonen voor ouderen'. Dit zijn woonvormen waar mensen zelfstandig wonen, maar die door ontwerp en inrichting een gevoel van veiligheid en geborgenheid bieden en mogelijkheden bieden voor onderling contact. Er zijn ook ouderen die uit voorzorg naar zo'n woonvorm willen verhuizen, nog voordat er sprake is van een zorgvraag. De komende jaren zal de vraag naar geclusterde woonvormen

voor ouderen sterk gaan stijgen – zowel onder ouderen met een intensieve zorgvraag als onder ouderen die (nog) geen zorgvraag hebben.

Geclusterde woonvormen (exclusief voor senioren of juist voor een mix van senioren en andere leeftijdsgroepen) kunnen bijdragen aan het voorkomen van eenzaamheid en er aan bijdragen dat mensen meer omzien naar elkaar. Daarmee dragen ze ook bij aan preventie van zwaardere, professionele zorg. Bij een voldoende omvang kan er intensieve (Wlz-)zorg geboden worden aan de bewoners die dat nodig hebben, terwijl er ook niet-zorgbehoevende bewoners welkom zijn. In dat geval kunnen partners samen blijven wonen, ook als één van de twee intensieve zorg nodig heeft.

Vormen van geclusterd wonen

We streven naar een grotere diversiteit in het aanbod aan geclusterde woonvormen: van 'aanleunwoningen' en seniorenwoonvormen tot hofjes waar ouderen of juist een mix van leeftijdsgroepen samen wonen en elkaar ondersteunen wanneer dat nodig is - in koop, particuliere huur en sociale huur. We bieden daarbij ook ruimte aan CPO-projecten (zie ook hoofdstuk 3). Essentieel bij alle varianten van 'geclusterd wonen' is dat er – in pandig of in de directe omgeving – een mogelijkheid is om andere bewoners te ontmoeten. En vanzelfsprekend moet het gaan om woningen die goed toegankelijk zijn voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Daarbij is het van belang dat ook de omgeving van de woning goed toegankelijk is, zodat mensen vanuit hun woning naar voorzieningen toe kunnen.

Veel ouderen blijven het liefste in hun eigen omgeving wonen; we willen daarom aanbod toevoegen in de verschillende dorpen en wijken. Locaties dicht bij voorzieningen zoals winkels verdienen daarbij de voorkeur.

Behoeftes aan geclusterde woonvormen voor ouderen

Als onderlegger voor deze visie heeft de gemeente in 2021 een analyse laten uitvoeren van de behoefte aan woonvormen voor mensen met een zorgvraag.

Volgens deze analyse is er een tekort aan geclusterde woonvormen voor ouderen van zo'n 130 wooneenheden. De behoefte groeit in de periode tot 2030 met nog eens 310 wooneenheden (waarvan 130 voor mensen met een intensieve zorgvraag). Om het huidige tekort in te lopen én ruimte te bieden aan de stijgende vraag, is een uitbreiding van het aantal wooneenheden in geclusterd wonen voor ouderen van 350 tot 2030 nodig. Hiermee willen we ook de doorstroming op de woningmarkt een stimulans geven. We nodigen particuliere investeerders en de corporaties uit om passend aanbod voor senioren te ontwikkelen. Op basis van woonwensenonderzoek moet circa een kwart van het geclusterd aanbod bestaan uit sociale huurwoningen. Het overige deel zal deels in de koopsector en deels in de vrije sector huur moeten worden gerealiseerd. We gaan in overleg met woningcorporaties en andere vastgoedeigenaren om te bekijken waar kansen liggen om een deel van de uitbreidingsopgave in bestaande bouw te realiseren (bijvoorbeeld door de toegankelijkheid van woningen te verbeteren en ontmoetingsruimten toe te voegen) en welk deel via nieuwbouw moet worden toegevoegd.

Woonvormen voor mensen met een beperking

Naast ouderen zijn er ook andere groepen met een zorgvraag die behoefte hebben aan een geschikte woonplek in de gemeente. Van oudsher wonen er relatief veel mensen met een verstandelijke beperking in instellingen in de gemeente. In 2021 hadden 340 mensen in de gemeente een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking. Het grootste deel van hen woont bij een zorgaanbieder, in een groepswooning met gedeelde voorzieningen of in een eigen appartement in een geclusterde woonvorm. Daarnaast zijn er ook mensen met een lichtere verstandelijke beperking die zelfstandig wonen in de gemeente, met ondersteuning vanuit de Wmo. De verwachting is dat het aantal mensen met een intensieve zorgvraag vanwege een verstandelijke beperking in de komende jaren min of meer stabiel zal blijven, of wellicht iets gaat dalen (doordat de vraag evenwichtiger wordt verdeeld over de regio). Dat geldt ook

voor het aantal mensen met een lichamelijke beperking. Zorgaanbieders geven aan dat er op dit moment geen tekort is aan woonzorgplekken voor mensen met een beperking in de gemeente. Wel is er volgens betrokkenen behoefte aan (meer) kleinschalige woonvormen voor mensen met verstandelijke of lichamelijke beperking in de dorpen. Met meer ruimte voor eigen regie van cliënten en ouders en meer verbinding met de rest van de samenleving. Hier willen we als gemeente ruimte voor bieden.

Transparante toetsing nieuwbouwplannen

We stellen normen op waar nieuwe (geclusterde) woonvormen voor ouderen en zorgvragers moeten voldoen, als het gaat om de woning zelf (zoals het niveau van toegankelijkheid), aanwezige faciliteiten in en bij het woongebouw (zoals ontmoetingsruimte, buitenruimte) en sociale aspecten zoals het bevorderen van gemeenschapszin (binnen de woonvorm en tussen bewoners van de woonvorm en de omliggende wijk). Deze normen verwerken we in het afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Initiatieven die goed aansluiten op de hier geformuleerde visie en initiatieven die een duidelijke aanvulling zijn op het reeds aanwezige aanbod in de gemeente krijgen een streepje voor.

Meer aanbod aan 'flexibele zorg'

Als gevolg van de ontwikkeling dat ouderen en andere zorgvragers steeds langer thuis wonen, is er landelijk een groeiende behoefte te zien aan plekken waar mensen 'tijdelijke zorg' kunnen ontvangen, bijvoorbeeld als zij na een ziekenhuisopname niet meteen terug naar huis kunnen. Tijdelijke zorg kan bijvoorbeeld in een zorghotel worden geboden, maar ook in plekken in een woonzorgcentrum die voor dit doel worden vrijgehouden. Daarnaast constateren zorgaanbieders een groeiende behoefte aan plekken waar ouderen met een zorgvraag tijdelijk kunnen verblijven, om zo hun mantelzorgers op adem te laten komen (respijtzorg). We gaan met

zorgaanbieders en het zorgkantoor in gesprek om te kijken hoe zij invulling kunnen geven aan deze behoefte.

Faciliteren uitstroom en zachte landing

Beschermd wonen en jeugdhulp met verblijf zijn in principe bedoeld om mensen tijdelijk op te vangen in een situatie waarin zij niet zelfstandig kunnen wonen. Soms wonen zij hier enkele maanden, soms gaat het om enkele jaren. Vanuit deze vormen van zorg stromen dus ieder jaar mensen uit naar een zelfstandige woning of kamer, al dan niet met ambulante begeleiding.

Als gemeente zijn we onderdeel van het regionale traject 'Weer thuis', dat er op is gericht om de uitstroom vanuit beschermd wonen, opvangvoorzieningen en intramurale jeugdzorg naar woningen in de wijk in regionale afstemming te bevorderen. In de regio is afgesproken dat er voldoende woningen beschikbaar moeten komen voor uitstromers. Er wordt in de periode tot 2028 toegewerkt naar een regionale spreiding van uitstromende cliënten waarbij het inwoneraantal van gemeenten de grondslag vormt voor de verdeling over de gemeenten in de regio. Jaarlijks wordt de verwachte uitstroom uit de instellingen voor beschermd wonen, maatschappelijke opvang en intramurale jeugdhulp in beeld gebracht; aan de hand daarvan worden de regionale afspraken over de verdeling over de gemeente voor het komende jaar vastgesteld. De verwachting is dat, als gevolg van de regionale afspraken, de vraag naar woningen voor uitstromers in Oisterwijk toeneemt.

Uitstromers zijn over het algemeen op zoek naar kleine, goedkope woningen, bij voorkeur dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar met openbaar vervoer. We maken afspraken over het beschikbaar stellen van woningen met de corporaties. Verder sluiten we aan bij het regionaal matchingspunt waar cliënten ondersteund worden in het vinden van een passende woning in een passende omgeving, omringd met de juiste begeleiding. Om op korte termijn voldoende woonruimte beschikbaar te kunnen stellen, onderzoeken we de mogelijkheid van tijdelijke woningen.

Naast een woning is er aandacht nodig voor de 'zachte landing' van uitstromers om uitstroom duurzaam succesvol te laten zijn en een terugval te voorkomen. Bij de keuze voor een woonlocatie is het belangrijk om aan te sluiten bij de wensen van de persoon in kwestie, maar ook rekening te houden met de draagkracht van een wijk of buurt. Daarnaast is goede begeleiding een belangrijke succesfactor. Het gaat dan bijvoorbeeld om het vinden van werk of dagbesteding, het leggen van contacten in de buurt en het op orde brengen van de financiën. Maar juist met het oog op deze groepen is er ook aandacht nodig voor het bevorderen van de 'samenredzaamheid' in buurten, het voorkomen van stigmatisering en het bevorderen van onderling begrip. We maken samenwerkingsafspraken met zorg- en welzijnsaanbieders en corporaties over ieders rol hierbij.

Er zijn ook mensen die behoefte hebben aan een tussenstap tussen beschermd wonen en regulier wonen in. Bijvoorbeeld in een woonvorm voor 'geclusterd begeleid wonen' waarbij bewoners een eigen appartement hebben, maar er wel dagelijks begeleiding op locatie aanwezig is en de bewoners voorzieningen zoals een woonkamer delen. In overleg met zorgaanbieders gaan we op zoek naar mogelijkheden om 'tussenvormen' te creëren die aan deze wens tegemoet komen. Wellicht biedt bestaand vastgoed (dat nu wordt gebruikt voor intramurale zorg) hier ook mogelijkheden.

Bevorderen meedoen en omzien naar elkaar

De sleutel tot langer zelfstandig thuis wonen zit in de verbinding die we opbouwen tussen burens onderling en de buurt. Landelijk zijn er grote zorgen over het tekort aan arbeidskrachten in de zorg. Inwoners van Oisterwijk zullen in de toekomst nog meer dan nu zijn aangewezen op zichzelf en op elkaar. Aansluitend op het Strijdplan Sociaal Domein streven we daarom naar een sterkere 'samenredzaamheid' van inwoners in de gemeente, waarbij ondersteuning voor wie dat nodig heeft dichtbij en goed vindbaar is. Bijvoorbeeld door de inzet van buurtondersteuners, die een belangrijke rol

kunnen spelen bij het leggen van verbindingen tussen vrijwilligers en mensen die wel wat hulp kunnen gebruiken. Of door buurtbewoners te stimuleren om samen het openbaar groen te onderhouden.

Met het programma Samenredzaam Oisterwijk investeren we in leefbare wijken waarin buurtgenoten elkaar kennen en voor elkaar klaar staan: door het subsidiëren van wijk- en buurtwerk, maatschappelijk werk, vrijwilligersorganisaties, mantelzorgondersteuning, wijkraden en buurthuizen. Wij gaan in gesprek met onze partners over wat er mogelijk nog meer nodig is, aansluitend op maatschappelijke ontwikkelingen in de toekomst.

Ons doel is een inclusieve samenleving waarbij iedereen kan meedoen en iedereen er toe doet. Dat geldt zeker ook voor mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of psychische problemen. Daarom stimuleren we initiatieven die er op gericht zijn om mensen met een beperking in verbinding te brengen met hun wijk of buurt.

Door vergrijzing en de toename van het aantal alleenstaanden is de kans groot dat ook het aantal mensen dat kampt met eenzaamheid en zingevingsvraagstukken toeneemt. Wooninitiatieven die gericht zijn op een mix van doelgroepen en leeftijden, en een mix van 'zorgvragers' en 'zorgdragers' kunnen bijdragen aan onderling contact en steun, en daarmee ook aan preventie van zwaardere zorg en ondersteuning. Dergelijke initiatieven krijgen daarom een streepje voor.

Mantelzorg beter mogelijk maken

Mantelzorgers zullen een steeds grotere rol spelen in de zorg en ondersteuning. Om hen in staat te stellen om deze taak te kunnen vervullen, is een goed aanbod aan mantelzorgondersteuning essentieel. Het gaat daarbij onder meer om (vrijwillige) respijtzorg aan huis (vervangende mantelzorg) zodat mantelzorgers even op adem kunnen komen, maar ook om lotgenotencontact.

Sommige mantelzorgers willen graag dicht bij degene wonen voor wie ze zorgen. Een mantelzorgwoning kan dan uitkomst bieden. Een mantelzorgwoning mag vergunningsvrij worden geplaatst als de mantelzorgbehoefte kan worden aangetoond met een zorgindicatie. Sommige oudere inwoners willen graag al voordat er sprake is van een (intensieve) zorgrelatie, dicht bij hun kinderen wonen. Een mogelijkheid is dan om een *preventieve* mantelzorgwoning te plaatsen op het eigen erf of de woning zodanig te verbouwen, dat er een tweede huishouden kan komen wonen. We verruimen de mogelijkheden hiervoor. De kosten zijn voor eigen rekening van de eigenaar/bewoner.

Samenwerking

De uitdagingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg kunnen wij als gemeente niet alleen oplossen. We benutten de bestaande netwerken rondom zorg en welzijn en de Vereniging van Hulpverlenende Vrijwilligersorganisaties van welzijn en zorg (VHVO) om te spreken over locaties of vastgoed, maar ook over afstemming van dienstverlening andere meer zorginhoudelijke taken.

Voorzet voor het uitvoeringsprogramma

Om onze ambities te realiseren zijn verschillende instrumenten en afspraken met betrokken partijen mogelijk. De volgende maatregelen willen we nader onderzoeken om op te nemen in het uitvoeringsprogramma:

1. Uitbreiding van het aantal wooneenheden in geclusterd wonen voor ouderen (+350 tot 2030; dit valt binnen de totale woningbouwopgave van +1.500 in tien jaar tijd).
2. Afwegingskader woningbouw uitbreiden met specifieke aandachtspunten die gericht zijn op wonen met zorg
3. Stimuleren CPO-initiatieven voor geclusterd wonen voor senioren en andere doelgroepen.

4. Mogelijkheden verruimen om een preventieve, tijdelijke mantelzorgwoning op eigen erf te plaatsen (beleidsregel uitwerken).
5. Aansluiten bij het regionaal matchingpunt uitstroom BW/MO en afspraken maken met corporaties over het beschikbaar stellen van woningen voor uitstromers.
6. Beter benutten bestaande netwerken rondom zorg en welzijn om de in deze visie genoemde doelstellingen te realiseren.

7 Gemixte, groene wijken voor een inclusieve samenleving

Onze ambities in het kort:

1. *Creëren van wijken die uitnodigen om te bewegen en om andere buurtbewoners te ontmoeten.*
2. *Een inclusieve samenleving is gebaat bij een gevarieerde bevolkingssamenstelling. Daarom streven we naar gemixte wijken.*
3. *Samen met welzijnsorganisaties, vrijwilligersorganisaties en het verenigingsleven werken we aan het voorkomen en bestrijden van eenzaamheid en het versterken van verbindingen in de wijk.*
4. *Klimaatadaptieve maatregelen stimuleren, waaronder maatregelen ter voorkoming van hittestress*
5. *Versterken verbinding tussen zorgvoorzieningen en de omliggende wijk*

Gemixte, inclusieve wijken

We zijn trots op het dorpse karakter van Oisterwijk. Daar hoort ook een sterke sociale structuur bij, met een actief verenigingsleven en veel vrijwilligerswerk. Dat biedt een goede basis om ervoor te zorgen dat mensen (blijven) omzien naar elkaar; broodnodig in een tijd van ‘langer en weer thuis wonen’ en oplopende arbeidsmarkttekorten. Een inclusieve samenleving waarin iedereen kan meedoen en ertoe doet. Waarin mensen met en mensen zonder zorgvraag elkaar kunnen ontmoeten en plezier met elkaar hebben. Waarin jonge mensen een boodschap doen voor hun oudere buurman, en een inwoner met een verstandelijke beperking koffie schenkt in het buurtcentrum.

Een inclusieve samenleving is gebaat bij een gevarieerde bevolkingssamenstelling, zodat mensen met iets meer draagkracht de meer kwetsbare inwoners kunnen ondersteunen. Daarom zetten we in op een goede mix van verschillende woningen op wijkniveau (mix van woningtypen, huur/koop en prijsklassen).

Bij het streven naar gemixte wijken richten we ons in eerste instantie op nieuwbouwontwikkelingen. Daar zijn immers de mogelijkheden om hierin te sturen groter dan bij reeds bestaande wijken. Dat neemt niet weg dat ook in bestaande wijken zich soms inbreidingsplekken of herstructureringsopgaven voor doen. Ook voor dergelijke kleinere woningbouwontwikkelingen willen we met ontwikkelende partijen kijken hoe we binnen bestaande wijken met nieuwbouw een bijdrage kunnen leveren aan een meer gevarieerde woningvoorraad.

Positieve gezondheid en preventie

Het is algemeen bekend dat ‘meer welzijn’ kan zorgen voor een kleiner of later beroep op professionele zorg. Gezondheid gaat om veel meer dan om ‘niet-ziek zijn’. We gaan uit van de positieve gezondheidsbenadering (‘wat kan wél’). Daarbij gaat de aandacht uit naar onder meer mentaal welbevinden, zingeving, sociaal en maatschappelijke participatie en de kwaliteit van leven. Het realiseren van gemixte wijken – waar jong en oud, ‘zorgvragers’ en ‘zorgdragers’ samen leven en naar elkaar omzien, kan bijdragen aan ieders welzijn en gezondheid, en daarmee ook aan preventie van professionele zorg. Vanuit het programma ‘Samenredzaam Oisterwijk’ werken we samen met welzijnsorganisaties, vrijwilligersorganisaties en het verenigingsleven werken aan het voorkomen en bestrijden van eenzaamheid en het leggen van verbindingen tussen bewoners in de wijken, om zo de positieve gezondheid van onze inwoners te verbeteren. Dat kan op veel manieren, bijvoorbeeld door het organiseren van activiteiten, gezamenlijk groenonderhoud of een website waarop bewoners een hulpvraag kunnen stellen aan hun buurtgenoten. We

gaan in gesprek met onze partners om te bepalen hoe we dergelijke initiatieven de komende periode verder kunnen versterken.

De groene signatuur versterken

Het groen in en rond onze dorpen is typerend voor ons woonmilieu. Deze groene signatuur zorgt er niet alleen voor dat onze woonomgeving aantrekkelijk is voor bewoners en bezoekers, het is tevens van groot belang om ons te kunnen wapenen tegen de klimaatverandering. Zware regenbuien zorgen voor wateroverlast en overstromingen en de sterk stijgende temperaturen, in combinatie met langdurige droge periodes, zorgen voor uitdroging van de natuur en voor gezondheidsproblemen voor mens en dier (hittestress). De gevolgen van de klimaatverandering maken het noodzakelijk dat er aanpassingen worden gerealiseerd in de inrichting van de openbare ruimte en op de percelen van bewoners, ook omdat de riolering alleen de grote hoeveelheden water niet kan verwerken. Maatregelen zijn nodig voor een goede verwerking van regenwater en ter bestrijding van hittestress. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van groene daken, het vergroenen van tuinen en de aanleg van openbaar groen. Om een prettig leefklimaat te kunnen (blijven) bieden is voldoende groene openbare ruimte van belang. Door de klimaatverandering wordt dit belang verder vergroot. In de bestaande openbare ruimte waarborgen we daarom de groenvoorzieningen. In wijken waar dit nog onvoldoende aanwezig is, leggen we meer openbaar groen aan. Ook bewoners zullen zich (meer) bewust moeten worden van de gevolgen van klimaatverandering en de noodzakelijke aanpassingen treffen. Daarom willen we educatie geven en klimaatadaptieve maatregelen stimuleren. Ontwikkelaars dagen we uit om met klimaatadaptieve oplossingen in nieuwbouw te komen, zoals groene gevels en wateropvang aan de oppervlakte. In de 'nieuwe' openbare ruimte creëren we groen in gelijke of hogere mate dan in de directe omgeving.

Groene gevel



Bron: Cobouw

Groene daken (Breda)



Bron: BN De Stem

Ruimte voor groen en water in nieuwbouwwijk (Ede)



Bron: EduGis

Een ander aandachtspunt om de groene signatuur te versterken is biodiversiteit. Onderzoeken tonen aan dat de biodiversiteit zowel binnen als buiten bebouwd gebied afneemt. Plant en dier zijn meer dan ooit tevoren afhankelijk geworden van particuliere erven en groen in de bebouwde omgeving. De gemeente ziet daarom graag particuliere initiatieven die leiden tot meer biodiversiteit in de bebouwde leefomgeving. Daarbij kan gedacht worden aan groene voor- en achtertuinen met veel inheemse plantensoorten en aan nestgelegenheden bij (ver)bouw voor vogels en vleermuizen.

Groen blijkt ook op allerlei minder voor de hand liggende vlakken winst op te leveren. Wonen met uitzicht op groen zorgt voor een hogere WOZ-waarde. We weten dat een groene, goed ingerichte leefomgeving de mentale en fysieke gezondheid positief kan beïnvloeden. Groen nodigt uit tot bewegen, spelen en onderling contact. Een groene omgeving helpt mensen om langer gezond te blijven. Wijken die uitnodigen om te bewegen en om andere buurtbewoners te ontmoeten. Dat vraagt om rustplekken, schaduwplekken en plekken voor beweging in de openbare ruimte (bijv. speelplekken, sportveldjes en beweegtuinten voor volwassenen en ouderen). Ontmoetingsplekken in het groen leveren een grote waarde als het gaat over sociale contacten in de wijk. Groen verbetert de kwaliteit van leven. Bij het ontwikkelen van in- of uitbreidingslocaties dient de waarde hiervan niet onderschat te worden. De omvang en kwaliteit van de openbare ruimte moeten worden gewaarborgd; inbreidingsplannen moeten hieraan geen afbreuk doen. In nieuwe ontwikkelingen zijn de mogelijkheden om hierin te sturen groter dan in reeds bestaande wijken. In de 'Visie openbare ruimte' hebben we aandacht voor de toegankelijkheid voor mensen met een beperking en voor ontmoetings- en beweegmogelijkheden in de openbare ruimte.

Voorzieningen

De gemeente bestaat uit kernen van een verschillende omvang, met een verschillend karakter én een verschillend voorzieningenniveau. Daarmee

bieden we een divers woon- en leefklimaat, waarin voor iedereen een fijne plek te vinden is. De eisen die mensen stellen aan hun woonomgeving, verschillen immers van persoon tot persoon. Waar de één het belangrijk vindt om dicht bij winkels en gezelligheid te wonen, geeft de ander een voorkeur aan een rustige plek met een weids uitzicht.

Mensen met een zorgvraag hebben over het algemeen behoefte aan voorzieningen dichtbij, zeker als er sprake is van een mobiliteitsbeperking. Bij nieuwbouw van woonvormen voor ouderen of andere zorgvragers gaat de voorkeur daarom uit naar locaties dicht bij voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer. Is dat niet haalbaar, dan gaan we in overleg met initiatiefnemers over manieren om voorzieningen en diensten naar de bewoners toe te brengen en vice versa.

We streven ernaar dat voor zoveel mogelijk inwoners de basisvoorzieningen zoals een huisarts, apotheek, winkel en OV-halte dicht bij zijn – maar realiseren ons dat de beïnvloedingsmogelijkheden voor de gemeente hierin beperkt zijn. Waar winkels verder weg zijn, bieden bezorgdiensten en vrijwilligersvervoer uitkomst. Daarnaast zetten we in op technologie om mensen bij de wijk te betrekken of om zorg op afstand te bieden. Denk hierbij aan automatische medicijndispensers of beeldbellen met de dokter.

Zorgvoorzieningen voor zwaardere zorg zullen ook in de toekomst vooral in de centrumgebieden van de dorpen aanwezig zijn. We gaan in gesprek met zorgaanbieders over de vraag hoe deze voorzieningen (meer dan nu) ook een functie kunnen vervullen voor de omliggende wijk. Bij geclusterde woonvormen voor ouderen (of andere zorgvragers) werken we mee aan het realiseren van ontmoetingsruimtes of andere voorzieningen die bijdragen aan het welzijn van de bewoners en de leefbaarheid van de omliggende wijk. Ontmoetingsruimtes kunnen ook kleinschalig worden georganiseerd, bijvoorbeeld door in een woonvorm één appartement in te richten als gezamenlijke huiskamer.

Voorzet voor het uitvoeringsprogramma

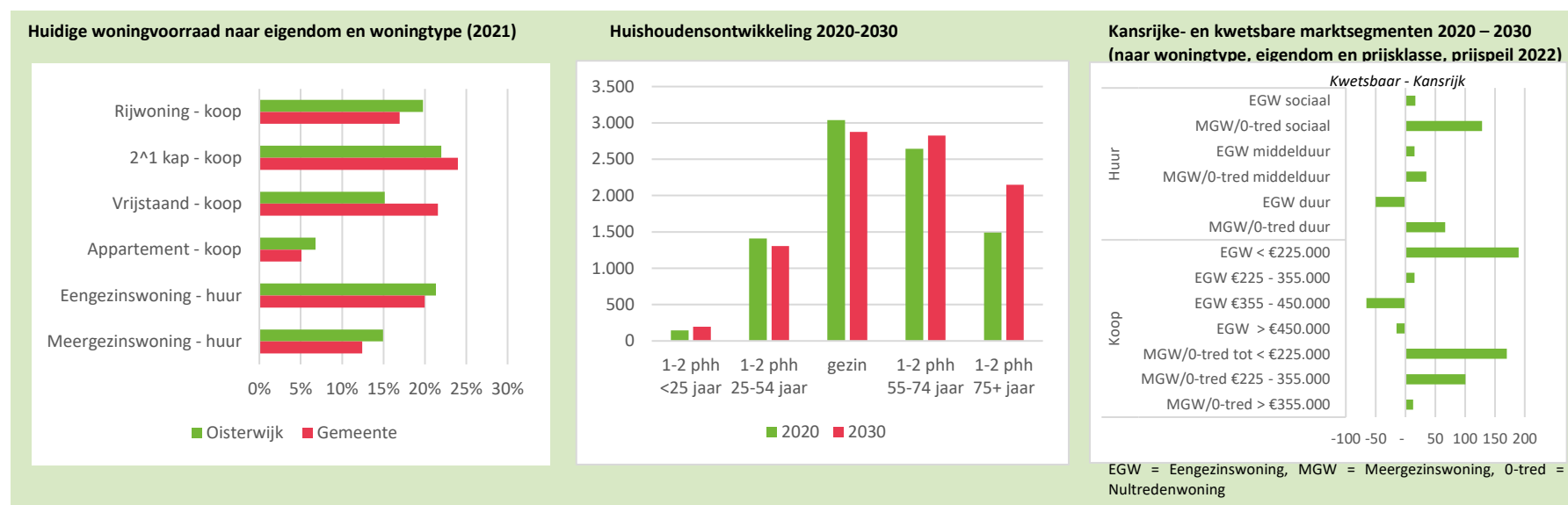
Om onze ambities te realiseren zijn verschillende instrumenten en afspraken met betrokken partijen mogelijk. De volgende maatregelen willen we nader onderzoeken om op te nemen in het uitvoeringsprogramma:

1. Toegankelijkheid en een gezonde leefomgeving als aandachtsgebieden toevoegen in de Visie openbare ruimte.
2. Met betrokken organisaties een profiel per kern en wijk maken (analyse van de kwaliteiten en de (sociale) problematiek per wijk en het aanwezige voorzieningenaanbod) om zo prioriteiten te kunnen stellen in de gemeentelijke inzet.
3. Afspraken maken met onze samenwerkingspartners over ieders rol en bijdrage aan het versterken van sociale cohesie en het verminderen van eenzaamheid.
4. Nieuwe woningbouwinitiatieven toetsen aan de mate waarin zij een bijdrage leveren in het creëren van klimaatadaptieve wijken en natuurinclusief bouwen (d.m.v. afwegingskader woningbouw).

8 Wijkgericht werken per dorp

Het gros van onze opgaven en ambities hebben betrekking op de hele gemeente Oisterwijk. Dat neemt niet weg dat onze dorpen (en vaak ook wijken) een eigen identiteit en uitstraling kennen. Dit maakt dat er soms op dorp- of wijkniveau specifieke opgaven en/of kansen liggen. Bijvoorbeeld vanwege de bevolkingsopbouw, samenstelling van de woningvoorraad of ruimtelijke mogelijkheden om woningen toe te voegen. In dit hoofdstuk geven we per dorp de belangrijkste speerpunten ten aanzien van het woonbeleid. Voor het dorp Oisterwijk zoomen we ook in op de verschillende wijken (indeling op basis van CBS-wijken). We sluiten het hoofdstuk af met een totaaloverzicht van de verwachte plancapaciteit en woningbouwontwikkelingen.

8.1 Oisterwijk



Oisterwijk is met 19.950 inwoners veruit het grootste dorp in de gemeente. Het dorp is gewild bij veel woningzoekenden vanwege het hoge voorzieningenniveau (zowel winkels, OV-verbindingen, horeca als zorgvoorzieningen) en de ligging nabij Tilburg. Voor de komende jaren wordt hier dan ook de grootste woningvraag verwacht; zo'n 610 woningen voor de komende tien jaar (lokale behoefte).

De vraag naar huurwoningen (zowel sociaal als middelduur) is hier aanzienlijk groter dan in de andere dorpen. Hetzelfde geldt voor de vraag naar meergezinswoningen/nultredenwoningen. Dit is ook het gevolg van de vergrijzing onder de huidige inwoners van het dorp. De gemiddelde transactieprijs is hier het hoogst van de hele gemeente (gemiddeld €442.200 in 2020). Er is dan ook een grote opgave om het aanbod aan betaalbare koopwoningen te vergroten. Wellicht meer dan in de andere dorpen zijn in Oisterwijk een deel van de woningzoekenden geïnteresseerd in een niet-standaard woonproduct, zoals een tiny house, zeer duurzame woonconcepten of een meergeneratiewoning.

Centrum

Het centrum van Oisterwijk is met haar beschermde dorpsgezicht, het winkel- en horeca-aanbod een van de meest beeldbepalende plekken van onze gemeente. Zowel qua woningvoorraad als bewoners is het een atypische wijk. Ongeveer de helft van de bewoners is 65 jaar of ouder en bijna tweederde van de woningvoorraad is een meergezinswoning. Het mag duidelijk zijn dat het centrum een plek is waar veel ouderen (willen) wonen vanwege het bestaande woonzorgaanbod en de nabijheid van voorzieningen. In het centrum liggen nog veel inbreidingslocaties voor woningbouw, zoals de Kompasprojecten⁶ De Leye (Beekdal Park) en de Kartonagefabriek. In Beekdal Park werkt de gemeente met Leystromen en Thebe aan een aantrekkelijk 'woonleeflandschap' voor mensen met en zonder zorgvraag, waar ook de omliggende wijk van kan profiteren. De nabijheid van De Vloet maakt dit gebied bij uitstek geschikt voor senioren en mogelijk ook andere doelgroepen met een zorgvraag. Aandachtspunt is dat er met de verdichting in het centrum wel voldoende ruimte voor groen blijft. Het is daarom ook de ambitie om de groene zone rondom de Voorste Stroom te versterken. Diezelfde Voorste Stroom vormt een kans om woningen op termijn via aquathermie van een duurzame energiebron te voorzien (zie ook hoofdstuk 5).



⁶ Zie voor een nadere toelichting op de Kompas-projecten: paragraaf 8.5



Pannenschuur

De wijk Pannenschuur ligt aan de noordoostkant van Oisterwijk en is ontstaan in de jaren '70 van de vorige eeuw. Er wonen relatief veel gezinnen met kinderen. Het aandeel 65-plussers is juist lager dan gemiddeld. Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Het aandeel corporatiewoningen is er wat hoger dan gemiddeld (31%). Het is een van de wijken waar in het kader van klimaatadaptatie een opgave ligt om -waar mogelijk- te vergroenen. De ambitie is om de wijk verder uit te breiden in noordwestelijke richting. Hier ligt ook een mogelijke uitleglocatie voor woningbouw: Pannenschuur VI. Daarbij wordt vooral gedacht aan betaalbare huur- en koopwoningen gericht op 1- en 2-

persoonshuishoudens. De wijk is daarnaast ook aantrekkelijk voor (vitale) senioren vanwege de nabijheid van het buurtwinkelcentrum. Aandachtspunt hierbij is wel dat een relatief groot deel (zo'n 40%) van de huidige woningvoorraad niet geschikt is voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

't Westend/'t Seuverick

Deze wijk ligt net ten zuiden van Pannenschuur. Net als die wijk is 't Westend en 't Seuverick een wijk met veel gezinnen en kinderen. Het aandeel senioren is er beduidend lager. Wel zijn er diverse geclusterde woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking. Het is een van de wijken waar in het kader van klimaatadaptatie een opgave ligt om -waar mogelijk- te vergroenen. Daarnaast biedt de ligging vlakbij de Voorste Stroom mogelijk kansen voor een collectieve aanpak voor de overstap van aardgas naar een duurzame energiebron, mede gezien het grote aandeel corporatiewoningen in de wijk. Meer dan de helft van de senioren in deze wijk woont in een woning die niet 'geschikt' te maken is. Dat



betekent dat het voor ouderen lastig is om hier te blijven wonen als zij te maken krijgen met mobiliteitsbeperkingen. Dit wordt versterkt door het feit dat er, afgezien van een supermarkt, relatief weinig voorzieningen in de wijk zijn. In 't Westend staat herstructurering van een aantal sociale huurwoningen op de planning. In dat kader gaat gelijktijdig een pilot lopen om de participatiegraad, de organisatiekracht en het 'omzien naar elkaar' bij buurtbewoners te stimuleren, bijvoorbeeld via het zelfbeheer van openbaar groen. Leystromen, Contour de Twern en de gemeente Oisterwijk werken hierin samen.



Bunders/Levenskerk

Kenmerkend voor deze wijk aan de zuidkant van het dorp is, dat er bijna uitsluitend koopwoningen staan. Een groot deel daarvan betreft ruime, grondgebonden woningen (vrijstaande woningen) in het hogere segment, zeker aan de zuidkant van de wijk. De gemiddelde WOZ-waarde (€494.000) ligt hier dan ook ruim boven het gemeentelijk gemiddelde (€354.000). Veel van deze woningen worden bewoond door (vitale) senioren. Op termijn zullen steeds meer senioren met fysieke beperkingen te maken krijgen. Het is mogelijk om deze woningen levensloopgeschikt te maken, maar het beperkte aanbod aan voorzieningen in de wijk maakt dat sommige ouderen liever zullen willen verhuizen – ook omdat de woningen vaak ruime, bewerkelijke tuinen hebben. Het is dus zaak om mensen er goed van bewust te maken dat zij tijdig na moeten denken over hun toekomstige woonsituatie. In een wijk als deze zijn bewoners minder geneigd om gebruik te maken van traditionele welzijnsvoorzieningen. Het versterken van verbindingen tussen bewoners in de wijk (bijvoorbeeld met een website waarop

bewoners een hulpvraag kunnen stellen aan hun buurtgenoten) kan helpen om langer thuis wonen ook in dit soort wijken mogelijk te maken.

De Waterhoef

De Waterhoef ligt aan de zuidoostkant van Oisterwijk. Gevoelsmatig hoort dit deel (zeker ten noorden van de Voorste Stroom) nog bij het centrum, gezien de vele winkels / voorzieningen rond de Gemullehoekeweg en De Lind. In de Waterhoef ligt de nadruk op rij- en hoekwoningen waarvan een groot aandeel sociale huur. In de Waterhoef wonen relatief veel oudere 1-persoonshuishoudens. Voor een groot deel wonen zij in een van de geclusterde wooncomplexen (Serviceflat Burghtweide, Reli). Net als in Bunders / Levenskerk geldt hier dat het belangrijk is om senioren goed bewust te maken van hun toekomstige woonsituatie. Waterhoef is dicht bebouwd en kent relatief weinig groene plekken. Er zijn in Waterhoef in het verleden al initiatieven opgestart om de wijk te vergroenen (Groen voor Grijs). Mogelijk kan dit in de toekomst een vervolg krijgen.



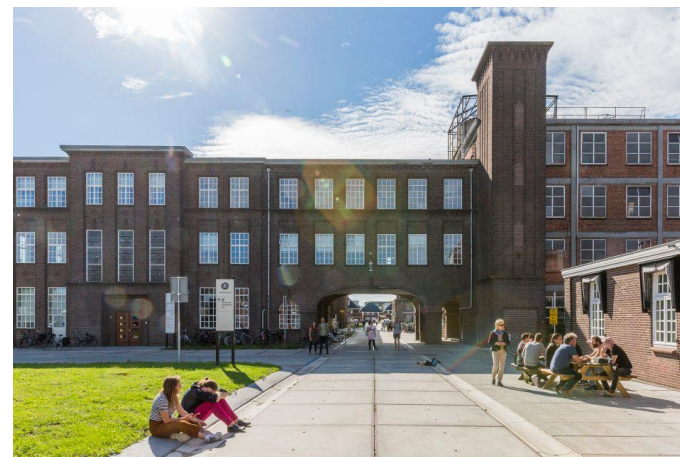


Klompven

Ook het Klompven ligt aan de zuidoostkant van Oisterwijk. Aan en om het Klompven (Eikenven, Kivitslaan e.o.) staan veelal vrijstaande woningen die vooral bewoond worden door hogere inkomens. Ook aan het Klompven wonen relatief veel oudere 1-persoonshuishoudens. Zij wonen nog zelfstandig en moeten bewust gemaakt worden van hun toekomstige woonsituatie. De omgeving van het Klompven kent veel groene plekken. Aan de zuidkant ligt het Taxandria-terrein, dat kansrijk is voor woningbouw. Het gebied grenst aan het natuurgebied Kampina. Daarom zal woningbouw in goede harmonie moeten staan met deze natuur (bijvoorbeeld een extra duurzaam karakter, passend in het landschap).

Kerkhoven

Lange tijd was de woonfunctie in deze wijk relatief beperkt en bestond het grootste deel uit bedrijventerrein. Met de ontwikkeling van het KvL-terrein wordt er de laatste jaren steeds meer gewoond in Kerkhoven. Het industriële/stedelijke karakter trekt vooral veel jonge huishoudens aan. Maar gezien de ligging vlakbij het centrum en het station liggen hier ook zeker kansen om in de komende jaren meer woningaanbod voor senioren/mensen met een zorgvraag te ontwikkelen. Er liggen immers mogelijkheden om ook ten noorden van het KvL-terrein bedrijventerrein te transformeren tot woningen. Als de nieuwbouw zich (ook) richt op senioren en/of mensen met een zorgvraag, dan verdient het sociale aspect van de aanleg van een nieuwe wijk extra aandacht: het leggen van verbindingen tussen bewoners in de wijk is een essentiële randvoorwaarde om ervoor te zorgen dat mensen (meer) omzien naar elkaar. Vanuit dat perspectief is het belangrijk om te zorgen voor plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten – binnen of buiten. Gezien het stedelijke woonmilieu dat tot nu toe is gerealiseerd, leent de wijk zich ook voor appartementen (wellicht meer bouwlagen dan elders in de gemeente), zowel in de koop-, sociale huur- als particuliere huur.



8.2 Moergestel

Op dit moment wonen er ruim 5.900 inwoners in Moergestel. De huidige woningvoorraad bestaat voor het grootste deel uit koopwoningen (75%), meer dan gemiddeld in de gemeente. De lokale woningbehoefte beslaat ongeveer 190 woningen voor de komende tien jaar. Bewoners waarderen de dorpse gemoedelijkheid en de sterke sociale binding. Veel jongeren willen dan ook in het dorp blijven wonen, maar zij kunnen nauwelijks een betaalbare woning vinden. Ook voor ouderen die kleiner willen gaan wonen is er behoefte aan uitbreiding van het woningaanbod, bijvoorbeeld in de vorm van hofjeswoningen – er is nu relatief weinig aanbod aan ‘geclusterd wonen voor ouderen’ in het dorp.

Nieuwbouw voor een mix van doelgroepen (jong/oud en met/zonder zorgvraag) zou goed aansluiten bij het karakter van het dorp, waar mensen graag voor elkaar klaar staan. De behoefte gaat bij de meeste doelgroepen sterk uit naar koopwoningen met een grondgebonden karakter.

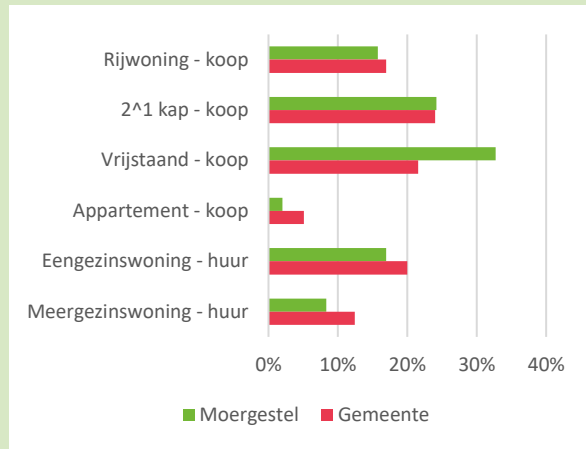
Dat neemt niet weg dat er op sommige plekken van Moergestel best appartementen zouden passen, maar minder hoog en minder volume dan in Oisterwijk.

Het is wel belangrijk om daarbij een goede balans te behouden tussen enerzijds meer appartementen en anderzijds het behouden van het dorpse karakter. Dat dorpse karakter wordt mede bepaald door de sterke vertegenwoordiging van ruime, grondgebonden woningen met ruime tuinen. Daarbij speelt ook dat de openbare ruimte op sommige plekken in Moergestel een ‘stenig karakter’ kent. Bij nieuwe ontwikkelingen zal gekeken worden of -waar mogelijk- er een groener woonmilieu gecreëerd kan worden. Overigens is ook bij particuliere tuinen een trend van verstening te zien. Ook hierin is aandacht nodig om mensen te stimuleren om meer groen in de tuin te houden ten gunste van klimaatadaptatie en biodiversiteit.

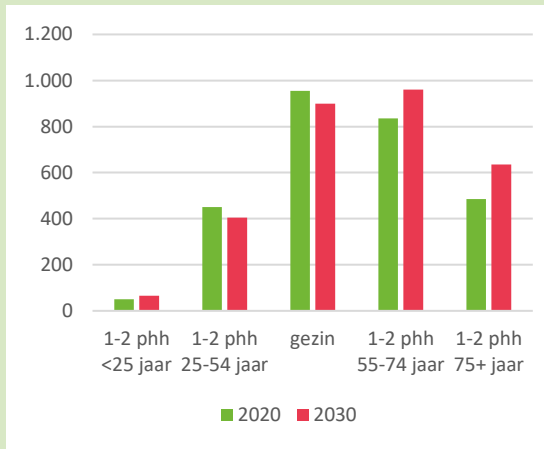
Bij nieuwbouw kan er gekeken worden of er passende grondgebonden woonvormen in een betaalbaar segment voor jongeren/starters gerealiseerd kunnen worden. Maar zeker bij grondgebonden koopwoningen ligt hierbij de uitdaging om woningen ook op termijn enigszins betaalbaar te houden. In de huidige krapte is dit bij uitstek het segment waarbij grote prijsstijgingen te zien zijn. Maatregelen zoals een zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding, maar ook kleinere woonvormen (zonder veel uitbreidingsmogelijkheden) kunnen hieraan bijdragen. Er zijn ook veel mogelijkheden om in de komende jaren in de woningbehoefte te voorzien. Er zijn meerdere grotere woningbouwlocaties die worden onderzocht zoals Moergestel Noord en Oostelvoortjes 2. Ook zijn er kleinere inbreidingslocaties zoals de voormalige basisschool aan de Bosstraat.



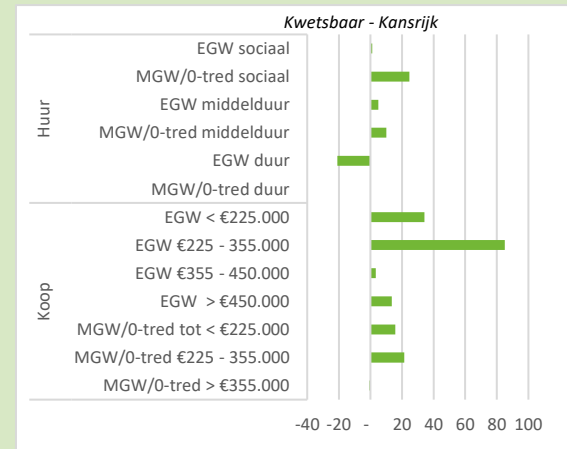
Huidige woningvoorraad naar eigendom en woningtype (2021)



Huishoudensontwikkeling 2020-2030



Kansrijke- en kwetsbare marktsegmenten 2020 – 2030 (naar woningtype, eigendom en prijsklasse, prijspeil 2022)



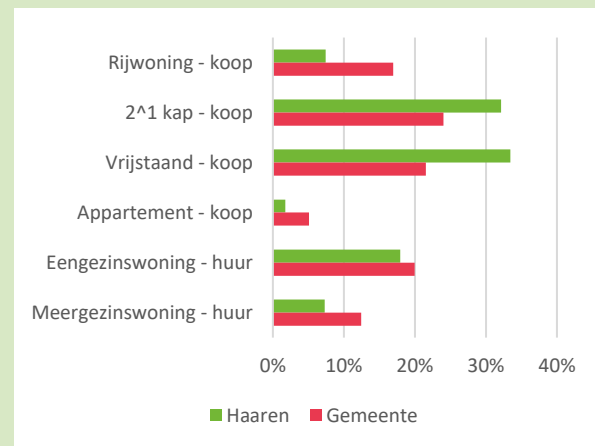
EGW = Eengezinswoning, MGW = Meergezinswoning, 0-tred = Nultredenwoning

8.3 Haaren

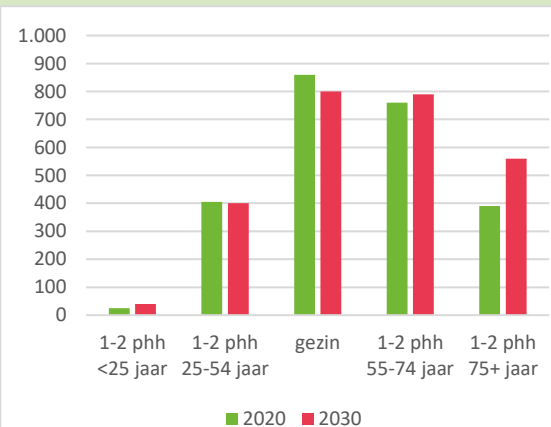
In Haaren wonen ongeveer 5.880 inwoners, verdeeld over ruim 2.400 huishoudens. De verwachting is dat er ongeveer 150 extra woningen nodig zijn om in de lokale woningbehoefte (2020-2030) te kunnen voorzien. Bewoners zijn zeer te spreken over de onderlinge betrokkenheid en het hechte verenigingsleven. Er zijn diverse groene oases die hoog gewaardeerd worden, zoals Park Ruijbosch en de buurtmoestuin achter de kerk. In het centrum wordt dat groen (maar ook levendigheid) gemist. Woningzoekenden in Haaren zijn sterk koopgeoriënteerd. Voor starters is het lastig om een betaalbare koopwoning te vinden. Een deel van de jongeren is wel bereid om -al dan niet tijdelijk- alternatieven daarvoor te overwegen, zoals huren (sociaal of particulier) of een kleinere woonvorm (zoals een tiny house), mocht er zoiets beschikbaar komen. Ook voor Haaren geldt dat maatregelen om koopwoningen voor langere tijd betaalbaar te houden voor starters gewenst zijn.



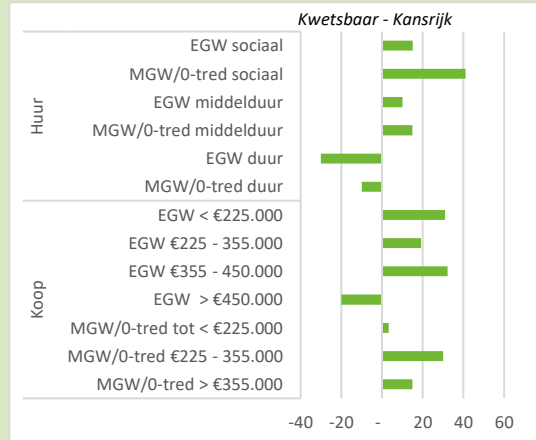
Huidige woningvoorraad naar eigendom en woningtype (2021)



Huishoudensontwikkeling 2020-2030



Kansrijke- en kwetsbare marktsegmenten 2020 – 2030 (naar woningtype, eigendom en prijsklasse, prijspeil 2022)



EGW = Eengezinswoning, MGW = Meergezinswoning, 0-tred = Nultredenwoning

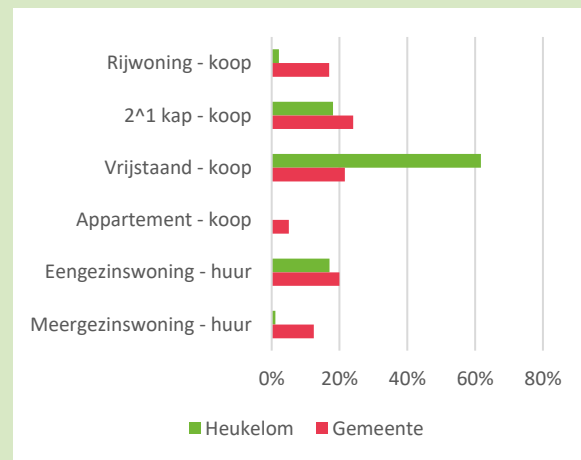
Veel ouderen in Haaren wonen in ruime, grondgebonden woningen. Een deel van hen wil wel verhuizen naar een kleinere, levensloopgeschikte woning, maar het aanbod is beperkt. De ouderen in Haaren zijn vaak gehecht aan het eigen dorp en hebben een voorkeur voor een grondgebonden woonvorm. Een concept met hofjeswonen spreekt veel ouderen aan. Veel mensen zijn ook enthousiast over Haarensteyn. Het ligt voor de hand om te kijken of het aanbod aan levensloopgeschikte woningen gericht op senioren in het dorp uitgebreid kan worden. Appartementen zouden hier ook passen. Er is relatief weinig aanbod voor ouderen met een zwaardere zorgvraag in het dorp. Nieuw te bouwen geclusterde woningen voor senioren moeten bij voorkeur ook geschikt zijn om zorg te kunnen ontvangen. In het dorps hart van de kern liggen diverse (grote) locaties waar mogelijkheden liggen om in de komende jaren het woningaanbod in Haaren uit te breiden (o.a. Boeke Heesters en het voormalige Gemeentehuis). Ook aan de randen liggen nog mogelijkheden, zoals Haarendael en Wijngaert.

8.4 Heukelom

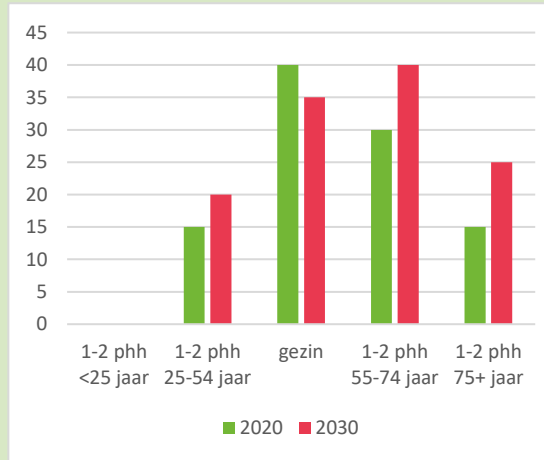
Heukelom is met ongeveer 320 inwoners de kleinste kern van de gemeente. Op basis van de verwachte demografische trends zal de woningbouwopgave beperkt zijn; ongeveer 10 tot 15 woningen. De kwalitatieve invulling van de woningbouwopgave is daardoor maatwerk. Wel is er enige behoefte aan betaalbare koopwoningen, vooral omdat de huidige woningvoorraad voornamelijk bestaat uit zeer ruime (en daardoor dure) grondgebonden koopwoningen. Bewoners zijn ook terughoudend over nieuwe woningbouwontwikkelingen, om het groene karakter van het dorp te behouden. Het aantal ouderen van 65 jaar of ouder is lager dan gemiddeld. Veel ouderen overwegen te verhuizen naar een plek met meer (zorg)voorzieningen als hun zorgvraag toeneemt. Maar liever zou men in Heukelom blijven wonen. De mogelijkheid om pré-mantelzorgwoningen op het eigen erf te creëren zou daarbij kunnen helpen. Bovendien bieden de ruime kavels ook de ruimte om zo'n mantelzorgwoningen te plaatsen.



Huidige woningvoorraad naar eigendom en woningtype (2021)



Huishoudensontwikkeling 2020-2030



Woningbouwopgave 2020 – 2030

- Ongeveer 10 tot 15 woningen
- Kwalitatieve invulling = maatwerk
- Betaalbare koopwoningen
- Kavels t.b.v. zelfbouw
- Pré mantelzorgwoningen

8.5 Samenvattend: de woningbouwplannen

Er ligt een grote opgave om de komende jaren veel woningen toe te voegen om te voorzien in de woningbehoefte. Positief is dat er ook er veel potentiële locaties voor woningbouw in de gemeente liggen. De totale plancapaciteit ligt medio 2021 op ongeveer 2.560 woningen. Dit is ruimschoots voldoende om te voorzien in de behoefte voor de komende tien jaar (1.500 woningen voor de komende tien jaar) en het realiseren van het eerste deel van de opgave van 2.000 extra woningen voor de komende twintig jaar in het kader van de gebiedsontwikkeling Oostflank SRBT.

Een groot deel van de plancapaciteit kent nog een zachte bestemmingsplanstatus. Het is daarom zaak om deze plannen nu concreter te maken en (als ze voldoen aan de kwalitatieve ambities) ook vast te leggen in bestemmingsplannen.

Bij het merendeel van de plannen is het kwalitatieve programma nog niet bekend (62%). Logisch gezien het grote aandeel zachte plannen. Bij de harde plannen is het kwalitatieve programma grotendeels bekend. Deze plannen voorzien vooral in middeldure (€225.000 - €355.000; 37% van de harde plannen) en dure koopwoningen (> €355.000; 38% van de harde plannen)⁷. Bij de verdere uitwerking van de zachte plannen gaan we samen met ontwikkelende partijen daarom sterk inzetten op een groot aandeel (en aantal) sociale en betaalbare woningen.

Fasering

Vooraf in de periode tot en met 2030 staan veel woningen gepland. Voor de periode na 2030 is de bouwstroom nog kleiner. Hiermee kan dus nog niet

⁷ Het gaat hierbij vooral om plannen waar jaren geleden al door de gemeente medewerking aan is verleend, in een periode dat de ambities ten aanzien van betaalbaarheid nog niet golden.

gesteld worden dat er een continue bouwstroom is. We gaan daarom diverse maatregelen nemen om woningbouwplannen te versnellen (zoals het verkorten van besluitvormingsprocedures, het aanstellen van een versnellingsteam), zodanig dat we tot een gefaseerde bouwstroom komen van zo'n 150 woningen per jaar (conform de Motie Versnelling woningbouw).

Tabel 8.1: Gemeente Oisterwijk. Verwachte fasering van realisatie geplande woningen (naar harde en zachte planstatus)

	2021-2025	2026-2030	2031 en verder	Totaal
Harde plannen	281	0	18	299
Zachte plannen	422	1.237	602	2.261
Totaal	703	1.237	620	2.560
Gemiddeld per jaar	140	247	124*	170

Bron: Provincie Noord-Brabant (2021).

*uitgaande van vijf jaar (kan in de praktijk ook langer zijn).

Kompas-projecten

In 2021 heeft de gemeenteraad bij het coalitieakkoord diverse grote woningbouwlocaties als Kompas-projecten bestempeld. Dit houdt in dat het project belangrijk is en snel opgepakt dient te worden. Het gaat om de volgende locaties:

- De Leye (Oisterwijk)
- Kartonnagefabriek (Oisterwijk)
- Pannenschuur VI (Oisterwijk)
- Taxandriaterrein (Oisterwijk)
- KvL Noord (Oisterwijk)
- Moergestel Noord (Moergestel)
- Oostelvoortjes 2 (Moergestel)
- Voormalige basisschool aan de Bosstraat (Moergestel)
- Haarendael (Haaren)

- Boeke Heesters (Haaren)
- Gemeentehuis Haaren (Haaren)

Voorzet voor het uitvoeringsprogramma

Om onze ambities te realiseren zijn verschillende instrumenten en afspraken met betrokken partijen mogelijk. De volgende maatregelen willen we nader onderzoeken om op te nemen in het uitvoeringsprogramma:

1. In Koersdocument SRBT uitwerken hoe om te gaan met duurzame verstedelijking, inclusief waar de ambitie van 2.000 woningen gaat landen.
2. Integrale ontwikkeling dorpshearten waarbij woningbouw, economie, mobiliteit, natuur/landschap integraal worden bekeken.
3. Onderzoeken mogelijkheden voor realisatie woningbouwlocaties Pannenschuur VI, Oostelvoortjes 2, Moergestel Noord, Taxandria en Haarendael.
4. Versnelde realisatie KOMPAS-projecten
5. Monitoren van woningmark- en behoeftecijfers, inclusief periodiek herijken/indexeren.
6. Woningbouwopgave nader concretiseren: hoe gaan we versnellen, welke kaders gaan we hanteren, hoe maken we zachte plannen hard, etc.

Bijlage I: Aandachtspunten voor de prestatieafspraken

Speerpunt 1: Meer woningen bouwen, op natuur-inclusieve wijze

- We bouwen ook op uitbreidingslocaties, maar dan natuur-inclusief en vooral in het betaalbare (koop- en huur) segment
- Realiseren van 50 tijdelijke woningen.

Speerpunt 2: Nieuwbouw is betaalbaar en gericht op doorstroming

- 75% van de nieuwbouw is betaalbaar (sociale huur, middeldure huur < €1.000, koopwoningen < NHG grens)
- We streven naar 35% sociale woningbouw (waarvan 25% huur < €763 en 10% koop < €225.000) binnen onze nieuwbouwoopgave
- Een groot deel van de nieuwbouw is levensloopgeschikt (Woonkeur Basis). Het gaat daarbij primair om (middel)grote woningen. Voor kleinere woningen zal per project een passend ambitieniveau qua levensloopgeschiktheid worden bepaald. Een kritische grens (minimale woonoppervlakte) waarbij Woonkeur als harde eis geldt, zullen we nader bepalen.
- We streven naar gelijke slaagkansen in de sociale huur, door een netto uitbreiding van de sociale huursector met 375 sociale huurwoningen (25% van 1.500 woningen), bij voorkeur te ontwikkelen door woningcorporaties.
- Deze uitbreidingsopgave is als volgt over de prijsklassen verdeeld:
 - < €442 (kwaliteitskortingsgrens): 20 woningen (5%)
 - €442 - €678 (2^e aftoppingsgrens): 280 woningen (75%)
 - €678 - €763 (liberalisatiegrens): 75 woningen (20%)
- Op grotere woningbouwlocaties (> 25 woningen) wordt minimaal 25% van de woningen in het sociale huursegment gerealiseerd. Particuliere ontwikkelaars werken daarbij samen met corporaties.

Te onderzoeken maatregelen:

- Meerjareninvesteringsprogramma voor sociale woningbouw uitwerken met woningcorporaties.
- Vastleggen in Omgevingsplan: nieuwbouw sociale huur blijft 15 jaar behouden voor sociale huursegment.
- Vastleggen kwalitatieve kaders voor een sociale huurwoningen (en nieuwe initiatieven daar aan toetsen).
- Samen met woningcorporaties kijken naar maatregelen om doorstroming senioren te bevorderen (zoals voorlichting/advies, voorrang bij woningtoewijzing, financiële prikkels).
- Koopconstructies (KoopStart, KoopGarant, HuurKoop, erfpacht, etc.)
- Compensatiefonds sociale woningbouw

- Onderzoeken mogelijkheden voor vergroten van middeldure huursegment (< €1.000), door nieuwbouw en/of liberalisatie bestaande sociale huurwoningen, zolang dit niet ten koste gaat van de opgave voor hun primaire doelgroep.
- Een gemeenschappelijke set prestatieafspraken met de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente Oisterwijk.

Speerpunt 3: Woningen van duurzame kwaliteit

- Meer duidelijkheid en mogelijkheden bieden voor woningsplitsing
- In 2030 zijn 2.800 bestaande woningen (huur en/of koop) van aardgas overgestapt op een duurzame energiebron
- Optimaal verduurzamen van bestaande woningen
- Bewustwording creëren bij woningeigenaren over levensloopbestendig maken van bestaande woningen.
- Nieuwe woningen beschikken over de juiste basiskwaliteit:
 - Minimaal 50 m² woonoppervlak
 - Bijna Energieneutraal (BENG) en aardgasloos
 - (Middel)grote woningen en woningen specifiek voor senioren/zorg zijn levensloopgeschikt: Woonkeur Basis
- Totale woonlasten (huurkosten en energiekosten) zijn na de duurzaamheidsinvestering(en) aan de huurwoning hetzelfde als daarvoor en bij voorkeur lager (mits energiedrag van de huurder niet is veranderd).

Te onderzoeken maatregelen:

- Gesprekken met bewoners/organisaties in kansrijke wijken om te komen tot wijkuitvoeringsplannen om woningen van het gas te halen.
- Collectieve, gemeentebrede aanpak uitwerken t.b.v. 'geen spijt maatregelen' (o.a. optimaal isoleren, aanleg zonnepanelen, etc.)
- Prestatieafspraken met woningcorporaties over verder verduurzamen van sociale huurvoorraad en samenwerking bij wijkuitvoeringsplannen in energietransitie
- Advies en informatie geven aan particuliere woningeigenaren en huurders over levensloopgeschikter maken van woningen en verduurzaming.
 - a. Wooncoaches/energiecoaches
 - b. Wooscan
 - c. Samenwerking met makelaars: aanpak bij verhuizing
- Voortzetten stimuleringslening Duurzaam en levensloopbestendig wonen.

Speerpunt 4: Plek bieden aan bijzondere doelgroepen

- Zorgen dat mensen uit 'bijzondere doelgroepen' huisvesting kunnen vinden
- Voldoende huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten die werken in de gemeente
- Goede verdeling woonwagendplaatsen in de regio, aansluitend bij de behoefte en het beleidskader

Te onderzoeken maatregelen:

- Monitoren toewijzing sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen; zo nodig bijstellen afspraken met corporaties
- Verkennen kansen om aanbod aan tijdelijk wonen (contractduur maximaal 2 jaar) te vergroten.
- Onderzoek naar de behoefte aan woonwagendplaatsen i.s.m. regiogemeenten.
- Opstellen uniform toewijzingssysteem voor standplaatsen i.s.m. regiogemeenten.

Speerpunt 5: Prettig wonen voor mensen met een zorgvraag

- Vergroten aanbod geclusterde woningen voor ouderen (+350 in 10 jaar, waarvan ca. 25% in de sociale huur). Deze opgave is onderdeel van de totale woningbouwopgave van 1.500 woningen.
- Verbeteren mogelijkheden voor uitstroom uit beschermd wonen en opvangvoorzieningen
- Versterken samenwerking met ketenpartners wonen, welzijn en zorg

Te onderzoeken maatregelen:

- Uitbreiding van het aantal wooneenheden in geclusterd wonen voor ouderen van +350 in tien jaar (dit valt binnen de totale woningbouwopgave van +1.500 in tien jaar tijd).
- Aansluiten bij het regionaal matchingpunt uitstroom BW/MO en afspraken maken met corporaties over het beschikbaar stellen van woningen voor uitstromers.
- Beter benutten bestaande netwerken rondom zorg en welzijn om de in deze visie genoemde doelstellingen te realiseren.

Speerpunt 6: Gemixte, groene wijken voor een inclusieve samenleving

- Creëren van wijken die uitnodigen om te bewegen en om andere buurtbewoners te ontmoeten.
- Een inclusieve samenleving is gebaat bij een gevarieerde bevolkingssamenstelling. Daarom streven we naar gemixte wijken.
- Samen met welzijnsorganisaties, vrijwilligersorganisaties en het verenigingsleven werken we aan het voorkomen en bestrijden van eenzaamheid en het versterken van verbindingen in de wijk.
- Klimaatadaptieve maatregelen stimuleren, waaronder maatregelen ter voorkoming van hittestress
- Versterken verbinding tussen zorgvoorziening en de omliggende wijk

Te onderzoeken maatregelen:

- Met betrokken organisaties een profiel per kern en wijk maken (analyse van de kwaliteiten en de (sociale) problematiek per wijk en het aanwezige voorzieningenaanbod) om zo prioriteiten te kunnen stellen in de gemeentelijke inzet.
- Afspraken maken met samenwerkingspartners over ieders rol en bijdrage aan het versterken van sociale cohesie en het verminderen van eenzaamheid
- Instellen subsidie/lening voor de aanleg van groene gevels en -daken bij bestaande woningen.
- Bewustwordingscampagnes entameren zoals biodiversiteit in de wijk en NK tegelwippen.

Bijlage II: Begrippenlijst

Aangepaste woningen	Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, variërend van hellingbanen voor de voordeur, verbrede deuren, drempelloosheid tot speciale voorzieningen in de badkamer.
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie wordt verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 633,25 euro per 2022. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is 678,66 euro. Enkel specifieke doelgroepen hebben boven deze grens nog recht op huurtoeslag (bijv. bij seniorenwoningen of mensen met een verstandelijke beperking).
Anterieuere overeenkomst	Vrijwillig gesloten overeenkomst tussen gemeente en particuliere initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn allerlei afspraken vastgelegd, bijvoorbeeld over kostenverhaal, fasering en woningbouwprogramma.
Beschermd wonen	Beschermd woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uursbegeleiding en toezicht. Naast privéruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor Beschermd Wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer 60 m2 inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning.
Betaalbare koopwoning	Koopwoning met een verkoopwaarde tot de NHG grens (€355.000, prijspeil 2022).
Betaalbaar prijssegment	Koop tot de NHG grens (< €355.000, prijspeil 2022), sociale huur (< €763,47, prijspeil 2022), middeldure huur (< €1.000).
Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkaavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.
DAEB	Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb). Huurwoningen in het DAEB-segment kennen een huurprijs tot €678 (liberalisatiegrens, prijspeil 2022). Huurwoningen in het niet-DAEB segment kennen een huurprijs boven €678.
Doelgroep van beleid	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens (belastbaar inkomen, prijspeil 2022). Minimaal 80% van het vrijkomend aanbod in de sociale sector moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens worden verhuurd.
Doorstromer	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
Extramuralisering	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
Gebruiksoppervlakte (GBO)	De gebruiksoppervlakte van een woning is de oppervlakte die nuttig gebruikt kan worden. Het betreft de totale vloeroppervlakte tussen de omsluitende wanden minus vaste obstakels van omvang. Deze obstakels kunnen zijn: schalmgat, dragende binnenwanden, liftschachten, trapgat, vloeroppervlakte met een hoogte lager dan 150 centimeter en andere vrijstaande constructies.

GGZ	Geestelijke Gezondheidszorg
Grondgebonden woning	Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin.
Harde plancapaciteit	Woningbouwplannen die vastliggen in vigerende (onherroepelijke) bestemmingsplannen of projectbesluiten of zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Ook plannen in procedure, op basis waarvan via een verleende en niet geschorste verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 WRO kan worden gebouwd, behoren tot de harde plancapaciteit.
Huurtoeslag (grens)	De maximale huurprijs van een woning waartoe een huurder een bijdrage van de rijksoverheid in de huur ontvangt. Daarbij gaat het om mensen die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. Deze toeslag wordt uitbetaald door de belastingdienst.
Intramuraal wonen	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf.
Intramurale voorzieningen	Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.
Kwaliteitskortingsgrens	De 'kwaliteitskortingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens (€442,46 prijspeil 2022), dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen.
Ladder voor duurzame verstedelijking	De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen (woningbouwprojecten van 12 woningen of meer) worden getoetst aan de ladder, waarbij onderbouwd moet worden of het plan in lijn is met de kwantitatieve behoefte. Daarnaast moeten nieuwe ontwikkelingen primair binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden, in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. Pas als inbreiding niet mogelijk is, komt uitbreiding aan de orde.
Levensloopgeschikt	Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. De woning is ook geschikt als er sprake is van fysieke handicaps of chronische ziekte.
Maatschappelijke Opvang	Kerntaak van de Maatschappelijke Opvang is het bieden van tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis. Het betreft mensen die al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Middeldure huurwoning	Huurwoning meestal in het bezit van een particuliere eigenaar of belegger, maar soms ook van een corporatie. Vaak gaat het hier om woningen met een huurprijs vanaf € 763,47 (prijspeil 2022) tot ongeveer € 1.000.
Middeninkomens	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 40.765 en de € 55.000 (prijspeil 2022). Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om jaarlijks 10% tot 20% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.
NHG-grens	De NHG-grens is de prijsgrens waarbij woningkopers een hypotheek kunnen afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit is een vangnet als de woningkoper door omstandigheden de hypotheek niet meer kunt betalen, of een restschuld overblijft na de verkoop van de woning. De NHG-grens wordt jaarlijks geïndexeerd waarbij wordt gekeken naar de gemiddelde woningprijs. De NHG-grens is daarom voor veel gemeenten ook een belangrijke referentie om de prijsgrenzen voor betaalbare koopwoningen te bepalen.

No regret maatregelen	Maatregelen die toekomstbestendig zijn en een effectieve bijdrage leveren aan isolatie van de woning, onafhankelijk van welke warmtebron in de toekomst wordt toegepast.
Nultredenwoning	Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde ‘primaire ruimten’ (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Passend toewijzen	Wooncorporaties dienen jaarlijks minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een woning krijgen toegewezen, een huurwoning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen.
Plancapaciteit/voorraad	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Primaire doelgroep	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 40.765 (prijspeil 2022). Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 80% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.
Prestatieafspraken	Afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de uitvoering van het (sociale) woningbouwbeleid zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie.
Scheefwoners	Huishoudens met een belastbaar inkomen van € 40.765 of meer, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot € 763,47 (prijspeil 2022).
Senioren	Over het algemeen gaat het hier om mensen die gepensioneerd zijn (ongeveer de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder). Een exacte leeftijdsklasse is hierin echter niet te bepalen, doordat de 65-plussers van nu veel vitaler en zelfstandiger zijn dan van dan van 20 jaar geleden. Een trend die zich waarschijnlijk ook de komende jaren (decennia?) gaat voortzetten.
Sociale huurwoning	Huurwoning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€763,47, prijsspeil 2022). Het woningwaarderingstelsel wordt gebruikt om de maximale huurprijs van een sociale huurwoning te bepalen.
Spoedzoekers	Huishoudens die met spoed op zoek zijn naar een woning. Hier gaat het bijvoorbeeld om huishoudens na een scheiding. Hierbij gaat het om personen die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, maar wel baat hebben bij snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. We richten ons hierbij wel met name op de jonge starters (tot en met ongeveer 35 jaar).
Starterswoning	Kleine woning, gericht op 1 en 2 persoonshuishoudens in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur of koop tot de NHG grens).
Tijdelijke woningen	Woningen die worden gerealiseerd met de bedoeling om niet permanent te blijven staan. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om verplaatsbare woningen of tijdelijke units.
Bruto vloeroppervlak (BVO)	Het bruto vloeroppervlak is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek. De bruto vloeroppervlakte is dus inclusief bijvoorbeeld ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, installatieruimten, delen onder 1,5 m hoogte.
Vrije sector huur	Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € 763,47 (prijsspeil 2022).
WMO (zorg)	Wet Maatschappelijke Ondersteuning; regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007.

Zachte plancapaciteit

Woningbouwplannen waarvoor een ontwerp-bestemmingsplan of ontwerp-projectbesluit ter visie is gelegd. Het kan ook gaan plancapaciteit in een voorontwerp-bestemmingsplan of voorontwerp-projectbesluit en capaciteit waarvoor de gemeente een (voorontwerp-)bestemmingsplan of (voorontwerp-)projectbesluit voorbereidt. Tot slot behoort hiertoe ook capaciteit in gebieden die nu nog niet voor woningbouw bestemd zijn en waarvoor nog geen bestemmingsplan of projectbesluit wordt voorbereid, maar die volgens de huidige, gemeentelijke inzichten in de toekomst wellicht voor woningbouw in aanmerking komen.