



woonvisie Schijndel

woonvisie Schijndel

gemeente Schijndel
april 2009
09.013385

INHOUD

1	INLEIDING.....	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	VISIE VERSUS PROGRAMMA	1
1.3	OPZET VAN HET RAPPORT	2
2	ONTWIKKELINGEN	3
2.1	ONTWIKKELINGEN IN NOORD-BRABANT	3
2.2	ONTWIKKELINGEN IN SCHIJNDEL.....	4
2.3	DOELGROEPEN.....	11
2.4	CONCLUSIES	13
3	VISIE OP HET WONEN IN SCHIJNDEL.....	15
3.1	UITGANGSPUNT: “OP WEG NAAR ’T SKONSTE PLEKSKE IN 2020”	15
3.2	AMBITIES.....	16
4	MAATREGELEN.....	20
4.1	DOELGROEPEN.....	20
4.2	BESTAANDE WONINGVOORRAAD	21
4.3	NIEUWBOUW	23
5	UITVOERING VAN DE WOONVISIE.....	27
5.1	REGIE OP WONEN	27
5.2	UITGANGSPUNTEN EN OPGAVEN	28
5.3	MONITORING EN EVALUATIE	31
	BIJLAGE 1 BRONNEN.....	32
	BIJLAGE 2 BEGRIPPENLIJST	33

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze woonvisie is een actualisering van de woonvisie uit 2004. Veranderende omstandigheden in de woningmarkt, nieuwe inzichten en actuele besluitvorming rechtvaardigen een nieuwe woonvisie.

nieuw beleid en veranderde inzichten

In 2005 heeft de gemeenteraad een strategische visie op Schijndel vastgesteld, die consequenties heeft voor beleidsbeslissingen. In 2006 is een nieuwe woningmarktmonitor verschenen. In 2007 is het rapport Woonwensen 2007 Gemeente Schijndel opgesteld en heeft de Stichting VOS een uitgebreide inventarisatie gedaan naar de woonwensen van ouderen. In het kader van de vergrijzing en ontgroening is een bevolkingsanalyse gemaakt om inzicht te hebben in de trends voor de langere termijn. Tenslotte heeft de provincie Noord-Brabant eind 2008 een bevolkings- en woningbehoefteprognose opgesteld.

evaluatie Woonvisie 2004

Uit de woonvisie van 2004 is een verdeling gekomen van de nieuw te bouwen woningen. Elk jaar is een woningbouwprogramma gemaakt waarin het gewenste bouwprogramma is afgezet tegen de daadwerkelijk gebouwde woningen. Het volgende is geconstateerd:

- er zit een vertraging in de kwantitatieve opgave;
- woningen in het middensegment zijn minder gebouwd dan gewenst. Dure koopwoningen daarentegen meer;
- in de bouw van goedkope koopwoningen is wel een flinke slag gemaakt. Het behouden van deze woningen voor de doelgroep wordt gegarandeerd door maatschappelijk gebonden eigendom;
- goedkope woningen blijven schaars en de stap voor een starter om te kopen of de stap van een huur naar een koopwoning is groot;
- vergrijzing, ontgroening en krimp zorgen voor een veranderende kwantitatieve en kwalitatieve vraag.

De belangrijkste opgave voor de komende jaren is de afstemming tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit vraagt om een continue vinger aan de pols van het woningbouwprogramma, en eventuele bijsturing hiervan. Tevens verdient de bestaande voorraad meer aandacht, aangezien het nieuwbouwprogramma maar een klein deel van de woningvoorraad omvat.

1.2 Visie versus programma

De woonvisie geeft een beeld van de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt in Schijndel, en biedt een beleidskader waarbinnen afwegingen over wonen kunnen plaatsvinden. Met de vaststelling van de woonvisie worden derhalve strategische keuzes gemaakt, die van invloed kunnen zijn op andere beleidsvelden dan wonen.

meerjarig perspectief

De woonvisie beoogt op de langere termijn maatschappelijk effect op de woningmarkt. In geval van nieuwbouw of herstructurering zullen besluiten over woningbouw pas na enkele jaren waarneembaar zijn in, en effect hebben op de Schijndelse samenleving. De woonvisie werpt hierdoor haar schaduw ver vooruit. Hierom is het van belang om de implementatie van de visie de tijd te geven die het nodig heeft om effect te sorteren. Maatregelen in het kader van de woonvisie dienen derhalve in meerjarig perspectief te worden beschouwd.

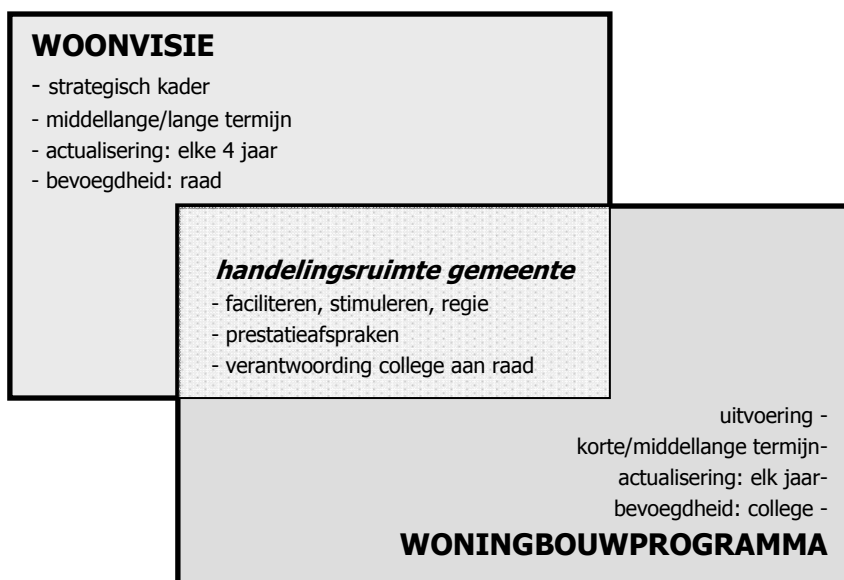
uitvoeringsprogramma

Een belangrijk onderdeel van de implementatie van de woonvisie is het daadwerkelijk bouwen van woningen. Het aantal woningen en de gewenste type woningen worden concreet weergegeven in een woningbouwprogramma. Dit programma is deels een vertaling van wat in de praktijk gebeurt en deels een streefbeeld op basis waarvan projecten op inhoud gestuurd of gestimuleerd worden. Het programma geeft duidelijkheid voor de korte termijn, en biedt tegelijkertijd een doorkijk naar de langere termijn. Feitelijk is het woningbouwprogramma een uitvoeringsprogramma, dat gestalte geeft aan de ambities van de woonvisie.

afhankelijkheid

Het is van belang om vast te stellen dat de uitvoering van het woningbouwprogramma maar deels binnen de handelingsruimte van de gemeente ligt. Voor het realiseren van woningbouwprojecten is de gemeente afhankelijk van onder meer grondeigenaren, investeerders, bouwers en afnemers ofwel kopers. Dit laat onverlet dat de gemeente woningbouwprojecten kan faciliteren en stimuleren, bijvoorbeeld via grond(prijs)beleid, planologisch-juridische procedures, exploitatieplannen en flankerend beleid zoals bijvoorbeeld deregulering. Bij de uitvoering van het woonbeleid neemt de gemeente primair een regierol aan (cf. Kaderbrief 2009-2012).

relatie tussen woonvisie en woningbouwprogramma



1.3 Opzet van het rapport

In hoofdstuk 2 is een beeld geschetst van de huidige situatie en de ontwikkelingen ten aanzien van het wonen. In hoofdstuk 3 is de visie op het wonen in Schijndel beschreven, gebaseerd op de strategische visie op Schijndel en de voorziene ontwikkelingen. Hoofdstuk 4 bevat relevante maatregelen om de visie ten uitvoer te brengen. Hoofdstuk 5 geeft aan op welke wijze en met welke acties de woonvisie uitgewerkt of uitgevoerd zal worden. Met name de hoofdstukken 3 en 5 zijn richtinggevend voor toekomstig beleid.

Het woningbouwprogramma maakt geen onderdeel uit van de woonvisie. Het programma is een separaat document, waarin een overzicht is opgenomen van de stand van zaken van de woningbouwprojecten in Schijndel. Dit programma wordt jaarlijks geëvalueerd, met het oog op de realisering van de woonvisie.

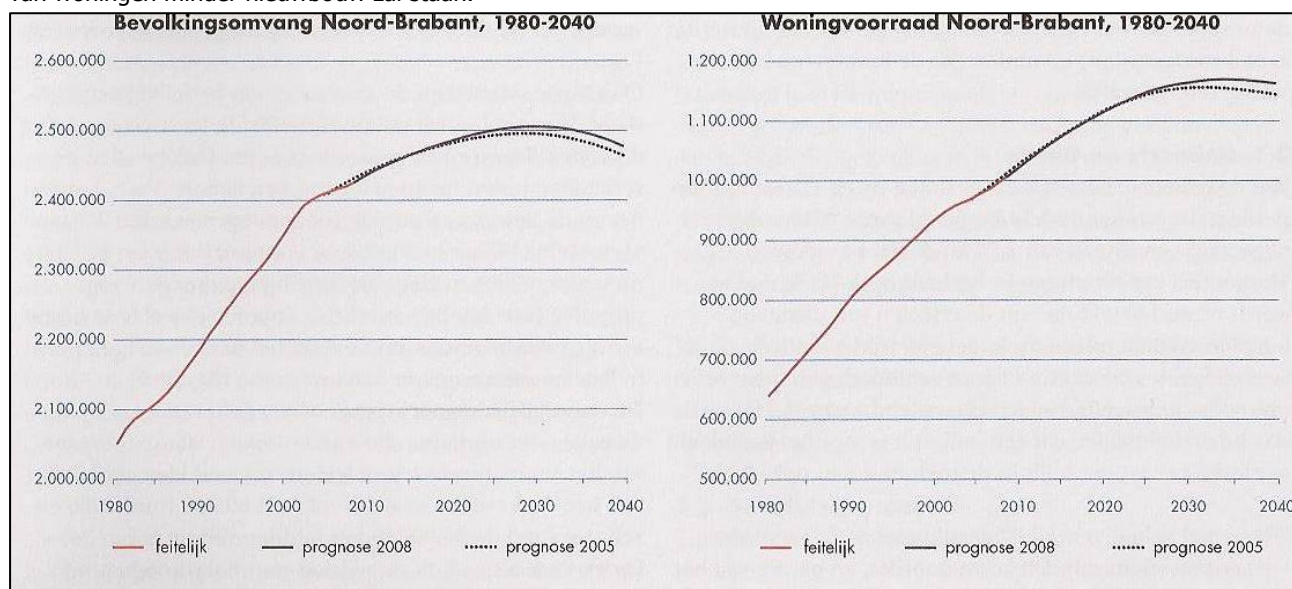
2 Ontwikkelingen

Het ruimtelijk beleid van het rijk en de provincie Noord-Brabant is al jaren gericht op het concentreren van de verstedelijking in de stedelijke regio's. Dit principe is enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om verstedelijking van het landelijke gebied tegen te gaan. Schijndel maakt géén deel uit van een stedelijke regio.

2.1 Ontwikkelingen in Noord-Brabant

Tot 2030 zal de Brabantse bevolking nog met zo'n 80.000 mensen groeien (3,3%), van 2.425.000 in 2008 tot iets meer dan 2.505.000 in 2030. De groei is gebaseerd op circa 80% migratie en 20% natuurlijke aanwas. Na 2030 daalt het bevolkingsaantal tot circa 2.477.000 in 2040. Na 2020 zal de natuurlijke aanwas afnemen als gevolg van verdere vergrijzing en de hiermee samenhangende toename in sterfte. De licht positieve migratiesaldi zal eerst een bevolkingsafname nog voorkomen, maar na 2030 zal de Brabantse bevolking afnemen.

In 2008 staan er in Noord-Brabant circa 1.004.500 woningen. Het aantal huishoudens en dus aantal woningen zal onder de invloed van de vergrijzing en verdere individualisering verder toenemen tot ongeveer 2035. Verwacht wordt dat er rond 2035 circa 1.170.000 woningen zijn in de provincie Noord-Brabant. Dit is een toename van ongeveer 165.000 woningen (16%). Na 2035 neemt de Brabantse woningvoorraad af. Dit wil zeggen dat tegenover de sloop van woningen minder nieuwbouw zal staan.



bron: bevolkings- en woningbehoefteprognose 2008 provincie Noord-Brabant

Het provinciale beleid is de komende jaren gericht op verdere versterking van de positie van de vijf stedelijke regio's, zodat het percentage van de Brabantse woningvoorraad in de stedelijke regio's zal toenemen ten opzichte van de woningvoorraad in gemeenten buiten de stedelijke regio's. Buiten de stedelijke regio's zal de afnemende groei op termijn omslaan in krimp van bevolking en uiteindelijk van de woningvoorraad. In West-Brabant en Zuidoost-Brabant zal de krimp eerder inzetten, en zal uiteindelijk groter zijn dan in de rest van de provincie.

bouwopgave

Ondanks de aanstaande krimp staat de provincie voor een grote bouwopgave in de periode tot 2018. Om de toename van het aantal huishoudens op te vangen, de woningtekorten van heden in te lopen en te kunnen voorzien in doorstroming op de woningmarkt moet de woningvoorraad het komende decennium met bijna 100.000 woningen

toenemen. Dus in de periode tot 2020 zal circa 70% van het aantal nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden dat benodigd is in de periode tot 2040.

Momenteel staat 69,7% van het aantal woningen in de stedelijke regio's. Dit aandeel zal met name door de migratie verder toenemen, vooral na 2025, tot circa 72% in 2040. Buiten de stedelijke regio's, dus ook in Schijndel, wordt in beginsel uitgegaan van migratiesaldo nul. Dit betekent dat slechts gebouwd mag worden tot een omvang dat gelijk is aan de natuurlijke aanwas.

samenstelling

De komende decennia zal de leeftijdssamenstelling van de provinciale bevolking sterk veranderen. Dit zal zijn effect hebben op het onderwijs, de gezondheidszorg, de economie en de arbeidsmarkt en uiteraard op de volkshuisvesting. In de periode tot 2040 zal het aandeel 65+ers flink toenemen (78,4%), terwijl het aandeel 0-19 jarigen en 20-64 jarigen zal sterk afnemen in aantal (-10,4% resp. -11,5%). In 2040 zal ruim een kwart van de bevolking in Noord-Brabant 65+ zijn (26%). Het percentage 75+ hierbij is dan 13,8%. Het aandeel 0-19jarigen is dan 20,9% en de groep 20-64 jarigen beslaat 53,1% van de bevolking.

De vergrijzing zal zich sterker voordoen in de landelijke regio's dan in de stedelijke regio's. Schijndel behoort tot zo'n landelijke regio. In 2040 zal in de landelijke regio's circa 30% van de bevolking 65+ zijn, het percentage 75+ 16,6%, het aandeel 0-19 jarigen 20,4% en het aandeel 20-64 jarigen 49,3%.

Zowel in de stedelijke als landelijke regio's zal het aandeel allochtonen toenemen. Deze zullen hoofdzakelijk de groei van de bevolking bepalen. In de stedelijke regio's zullen vooral de niet-westerse allochtonen wonen.

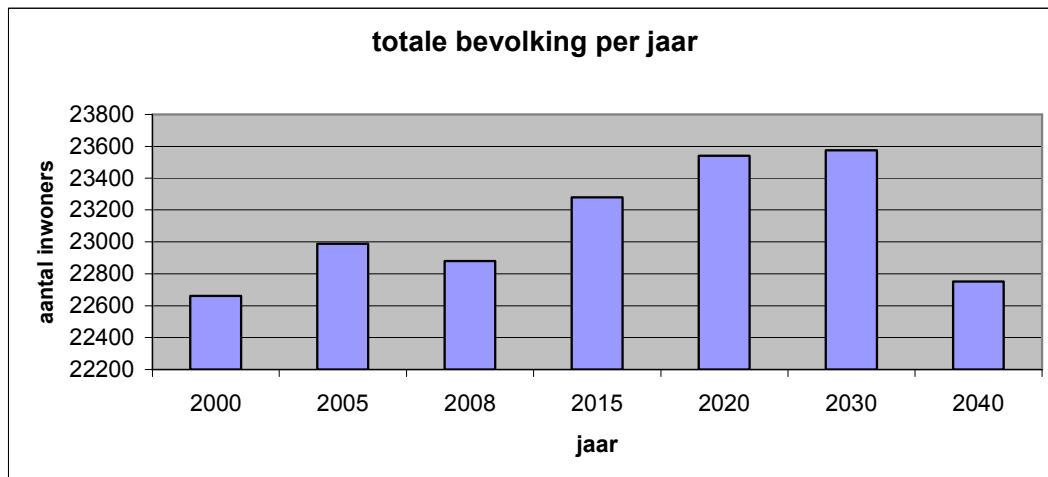
kredietcrisis

De onrust op de internationale, financiële markten en de verslechterde economische vooruitzichten van 2009 heeft invloed op de continuïteit van de bouwstromen. Desalniettemin blijven de woningbehoeftes bestaan, maar zal de woonconsument op kortere termijn andere keuzes maken of beslissingen uitstellen. Voor de overheid is het van belang is om te blijven voorzien in plancapaciteit, die tegemoet komt aan de kwalitatieve en kwantitatieve vraag.

2.2 Ontwikkelingen in Schijndel

De gemeente Schijndel heeft per 1 januari 2009 22.883 inwoners. Volgens de bevolkings- en woningbehoefteprognose 2008 van de provincie Noord-Brabant zal de bevolking van Schijndel eerst nog toenemen tot een maximum van 23.575 in 2030, om vervolgens af te nemen tot circa 22.750 inwoners in 2040.

totaal aantal inwoners Schijndel 2000 – 2040



bron: bevolkings- en woningbehoefteprognose 2008 provincie Noord-Brabant

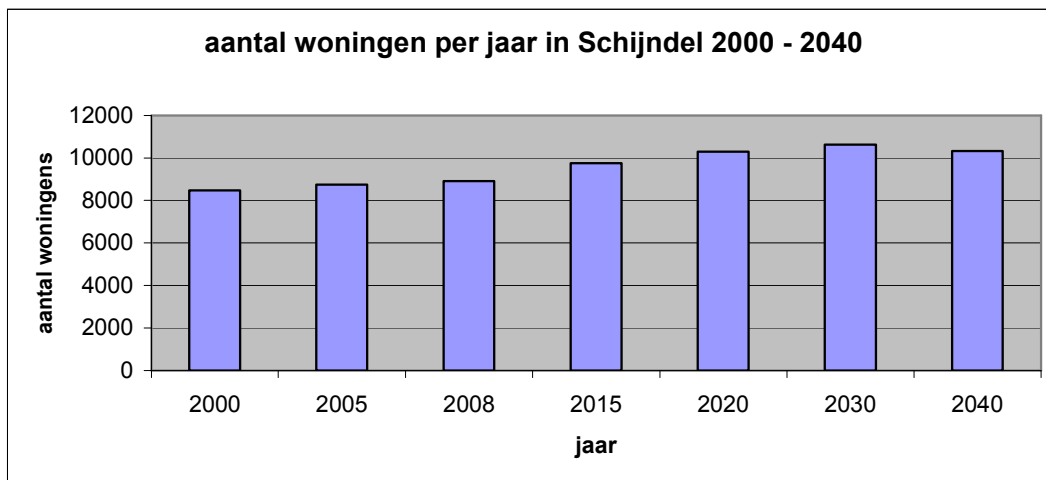
In de periode tot 2008 is er een daling geweest van het bevolkingsaantal, met name vanwege afname van het aantal personen per huishouden. De verwachting is dat het aantal inwoners de komende decennia weer zal toenemen.

aantal inwoners 1 januari 2002-2009

jaar	aantal inwoners
2002	23.441
2003	23.400
2004	23.319
2005	22.990
2006	22.935
2007	22.912
2008	22.878
2009	22.883

Bron: CBS

De daling van inwoneraantal wordt afgeremd door toename van het aantal woningen. In onderstaand grafiek is de ontwikkeling van het aantal woningen weergegeven. De ontwikkeling van de woningvoorraad laat op lange termijn een afnemende groei zien van het benodigd aantal woningen om de inwoners te kunnen huisvesten. Na 2030 is er zelfs een krimp te voorzien. In 2008 heeft Schijndel 8.915 woningen. Tot 2030 zal de woningbehoefte toenemen tot 10.630, om vervolgens naar 2040 af te nemen tot 10.325 woningen.



bron: bevolkings- en woningbehoefteprognose 2008 provincie Noord-Brabant

gemiddelde woningbezetting

De woningvoorraad zal langer doorgroeien dan de bevolking omdat ouderen over het algemeen met minder personen in een woning wonen dan jongeren en gezinshuishoudens. Ook is het aantal een- en tweepersoonshuishoudens de laatste decennia sterk toegenomen en zal ook blijven toenemen in de nabije toekomst. Is het gemiddeld aantal personen per huishouden in 2008 2,57, in 2040 zal deze naar verwachting afnemen tot gemiddeld circa 2,18 personen per huishouden.

gemiddeld aantal nieuwbouwwoningen per jaar

De komende tien jaar zal er een toename van het aantal woningen zijn met 1.380 woningen, hetgeen neerkomt op gemiddeld 138 woningen per jaar.

De piek in aantal woningen is voorzien rond 2030: 10.630 woningen. Met ingang van 2009 tot 2030 betekent dit gemiddeld circa 85 nieuwe woningen per jaar.

Wordt rekening gehouden met de krimp na 2030, dan kan voor de periode van 2009 tot 2040 uitgegaan worden van gemiddeld circa 47 nieuwe woningen per jaar.

In de periode 2004 – 2008 zijn gemiddeld 70 woningen per jaar opgeleverd. Uitgaande van de verwachte piek in 2030 is dit tempo onvoldoende. Wordt voor de lange termijn een lagere ambitie aangehouden en wordt rekening gehouden met de verwachte krimp na 2030 dan is dit gemiddelde per jaar ruim voldoende, met als consequentie dat tot 2020 onvoldoende voorzien wordt in de behoefte.

nieuwbouwwoningen in Schijndel

Jaar	Opgeleverde woningen
2004	69
2005	57
2006	106
2007	53
2008	65

Bron: CBS

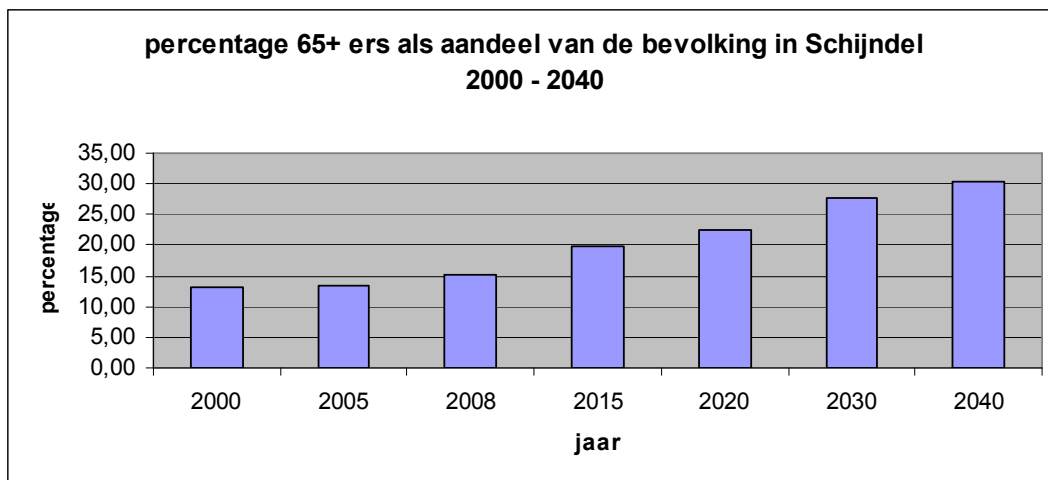
stagnerende bouwproductie

Een landelijk probleem dat ook in Schijndel speelt is dat de productiecijfers achterblijven bij de streefaantallen in de bouwprogramma's van gemeente en provincie. Er doen zich in toenemende mate planologische en financiële knelpunten voor.

- Onder andere de onderhandelingen met de projectontwikkelaars hebben een rol gespeeld in de vertraging van projecten. Op de particuliere projecten heeft de gemeente minder invloed op de tijdsplanning. Tevens maakt de ontwikkelaar zelf de overweging of het project financieel haalbaar wordt geacht om met de bouw te beginnen.
- Ook van invloed zijn de ingewikkelde en langdurige vrijstellings-, ontheffings-, en bestemmingsplanprocedures. Evenwel zijn met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in 2008 de procedures van met name de bestemmingsplannen aanzienlijk verkort.
- Toenemend gebruik van inspraak- en bezwaarprocedures heeft eveneens voor vertraging gezorgd.

vergrijzing

De komende jaren zal er een behoorlijke vergrijzing optreden. Het aandeel 65 plussers stijgt aanzienlijk, van 12,5% (2.916) in 2004 naar circa 30% in 2040.



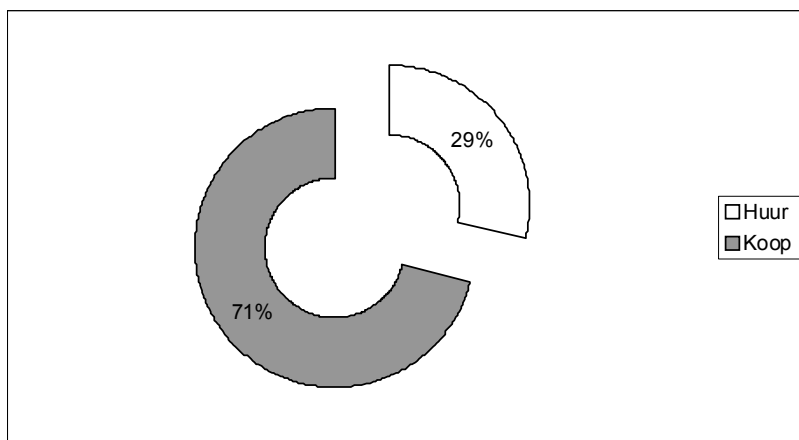
Bron: bevolkings- en woningbehoefteprognose 2008 provincie Noord-Brabant

uitkomsten woningmarktmonitor

In de woningmarktmonitor die tweejaarlijks voor 12 gemeenten in de regio wordt gemaakt komt het volgende beeld naar voren.

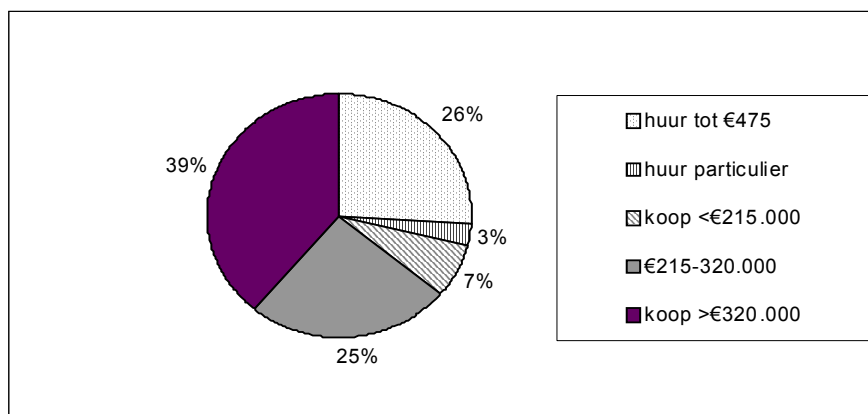
- Uit verhuisstromen is op te maken dat opvallend vaak binnen de gemeente wordt verhuisd en veel minder naar gemeenten in de regio.
- Relatief weinig starters en doorstromers verlaten de gemeente (vraag en aanbod sluiten redelijk goed op elkaar aan). Wel blijkt uit de gegevens dat de woningmarkt gevoelig is voor kwantitatieve tekorten.
- In 2003 werden weinig nieuwbouwwoningen opgeleverd en een aantal huurwoningen gesloopt. Dit had zijn invloed op de doorstroming, deze kwam in 2005 weer op een beter niveau.
- Bij een vergelijking met de omliggende gemeenten heeft Schijndel een gering aantal appartementen. De woningvoorraad heeft dan ook weinig stedelijke kenmerken.

verdeling huur- en koopwoningen Schijndel



Bron: woningmarktmonitor 2004-2006

- Van alle 12 deelnemende gemeenten aan de tweejaarlijkse woningmarktmonitor staat Schijndel op de tweede plaats (na Vught) wat betreft de hoogte van de prijzen van de koopwoningen. Koopwoningen met een marktwaarde onder de €200.000 zijn er nauwelijks meer.
- De huren (per m²) zijn het goedkoopste van alle deelnemende gemeenten.



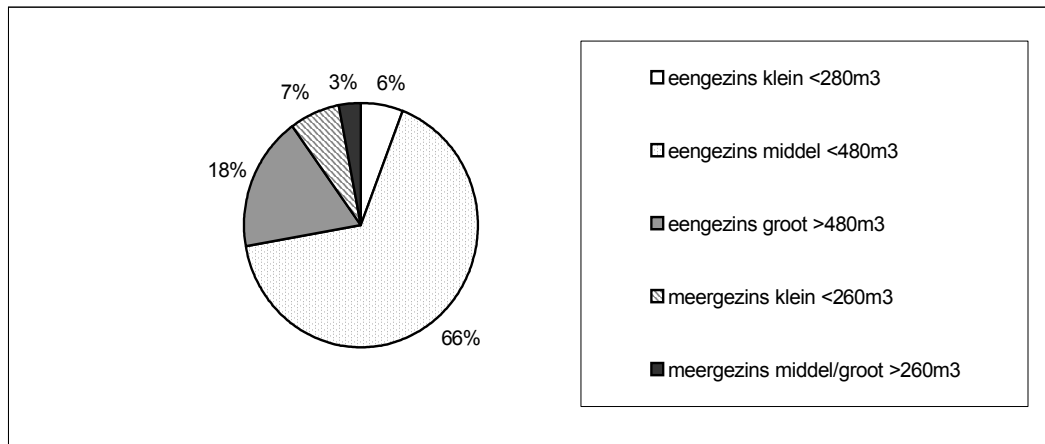
financieringscategorie huur en koop Schijndel

Bron: woningmarktmonitor 2004-2006

- De gemiddelde inschrijfduur voor een huurwoning in Schijndel was in 2007 65 maanden, op een seniorenwoning moet het langst gewacht worden (90 maanden). Hierbij is geen onderscheid gemaakt tussen mensen die zich 'voor de zekerheid' als woningzoekenden hebben ingeschreven (de passief woningzoekenden) en mensen die actief op zoek zijn naar een huurwoning.

In de volgende grafiek is aangegeven welke type woningen momenteel in Schijndel staan. Veel woningen in Schijndel (66%) zijn eengezins, middelgroot en hebben 4-5 kamers.

type woningen in Schijndel



Bron: woningmarktmonitor 2004-2006

Woonwensenonderzoek 2007¹

In 2007 is het woonwensenonderzoek gemeente Schijndel verschenen. Uit dit woonwensenonderzoek komt samengevat het volgende beeld naar voren:

- In principe zijn er voldoende betaalbare huurwoningen.
- Er zijn nauwelijks betaalbare koopwoningen.
- Huurders zijn minder tevreden over hun woning dan woningbezitters.
- De interesse van huurders in aankoop van de huidige woning blijft onveranderd groot.
- De verhuisgeneigdheid ligt op een gemiddeld niveau.
- Tegen de trend in blijft de doorstroming van huur naar koop stagneren.
- Meer starters willen een koopwoning.
- Senioren willen voornamelijk kleine huurwoningen.
- Het woningtekort spitst zich toe op kleine woningen.
- De vraag naar (middel)grote eengezins huurwoningen is enigszins teruggelopen.

De inwoners van Schijndel hebben veel belangstelling voor nieuwbouwwoningen. Het aantal ingeschrevenen voor een nieuwboukoopwoning of bouwkaavel bij de gemeente is in 2008 ruim 1800². Mensen hebben de keuze om zich in te schrijven voor een woning en/of voor een bouwkaavel en twee type woningen. Daarvan staat 60% voor een kavel ingeschreven en 90% voor een woning.

¹ Woonwensen 2007 gemeente Schijndel, O&S 's-Hertogenbosch, augustus 2007

² In dit cijfer is geen onderscheid gemaakt tussen actief en passief ingeschreven, het gaat om het totaal aantal ingeschrevenen.

Eind 2007 bedroeg de gemiddelde inschrijfduur van ingeschrevenen bij Huis & Erf 48 maanden. Bij toewijzing van een woning was de gemiddelde inschrijfduur in 2007 65 maanden. Niet alle ingeschrevenen reageren op het woningaanbod, maar staan toch ingeschreven. Van de ingeschrevenen heeft ongeveer 15% gereageerd op de woningadvertenties.

inschrijvingen nieuwbouwwoningen en bouwkavels

Type woning	Aantal inschrijvingen³
twee-onder-een-kap	960
vrijstaand	806
rijwoning	608
seniorenwoning	490
Appartement	489

Bron: Inschrijfsysteem mei 2008

doorstroming

De afgelopen jaren waren de verhuringen bij Huis & Erf redelijk stabiel en iets toenemend. Een extra inspanning is het huisvesten van statushouders. In onderstaande tabel is te zien dat in 2006 de oplevering van het project Kloosterpark voor een veel hoger aantal verhuringen zorgde. Er kwam veel doorstroming op gang door de nieuwbouwoopwoningen aan te bieden aan huurders van Huis & Erf. In deze jaren zijn 28 woningen naar statushouders gegaan.

vrijgekomen woningen in Schijndel van Huis & Erf

Jaar	Aantal verhuringen	Mutatiegraad in %
2004	107	5
2005	112	5
2006	166	7
2007	105	5

Bron: Huis & Erf

Een probleem is dat een deel van de huurwoningen met een lage huur wordt bewoond door mensen die meer zouden kunnen betalen. Wanneer een deel van deze mensen zou doorstromen naar een duurder huurwoning of naar een koopwoning, dan zouden er woningen vrijkomen voor huishoudens met een laag inkomen.

De invloed van nieuwbouw op de doorstroming in Schijndel is bij een project uit 2001 van 24 koopwoningen in de Conventstraat onderzocht. In totaal hebben door deze nieuwbouwoopwoningen meer dan 60 verhuisbewegingen binnen de gemeente plaatsgevonden. Het project De Roode Leeuw uit 2005 van 25 koopwoningen heeft eveneens tot meer dan 60 verhuisbewegingen geleid.

De laatste jaren wordt er minder verhuist in Schijndel. Het aantal huur- en koopwoningen dat op de markt komt neemt af. Dit kan voor een deel verklaard worden door de economie. Bij een recessie verhuizen mensen minder. Een andere oorzaak voor de afname van het aantal verhuizingen ligt in de opbouw van de Schijndelse woningvoorraad. De kwaliteit van de woningen is weliswaar goed, maar de variatie laat te wensen over. Het grootste deel is een koopwoning (70%), vrijstaand of twee-onder-een-kap. Geliefde, maar ook dure woningen: tweederde is duurder dan € 300.000,-. De duurder koopwoningen worden vaak bewoond door senioren. Bijna

³ Meerdere voorkeuren per inschrijving mogelijk

een kwart van de huishoudens, waaronder nogal wat ouderen, woont ook relatief ruim. Dit komt ook naar voren in het woonwensenonderzoek onder ouderen (VOS).

De verhuisbewegingen zijn vaak binnen de gemeente Schijndel. Het aanbod sluit blijkbaar wel aan bij de vraag. De woningmarkt kan wel gevoelig zijn voor tekorten. Er komen bijvoorbeeld weinig huurwoningen vrij.

zeggenschap over wonen

De regering wil woonconsumenten een grotere zeggenschap geven over de bouw van hun woning. In het begin van een bouwproject kunnen kopers bijvoorbeeld zelf nog de indeling van de woning aanpassen, door middel van waardebonnen een badkamer en keuken uitzoeken, etc. Ook het verbouwen van bestaande woningen valt hieronder. Dit is voor senioren ook belangrijk om langer in hun huidige woning te kunnen blijven. Verder kan de zeggenschap worden uitgebreid naar huurwoningen. Bij planmatige woningverbetering is er keuze bij huurders om individueel te bepalen wat en hoeveel men wil verbeteren. Huis & Erf heeft beleid ontwikkeld om verbeteringen en/of aanpassingen naar aanleiding van een individueel verzoek te kunnen uitvoeren.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Bij CPO krijgen toekomstige bewoners de mogelijkheid in eigen beheer een woningbouwproject te ontwikkelen. De bedoeling van CPO is om toekomstige bewoners meer zeggenschap te geven over de wijze waarop hun eigen woning gebouwd wordt, zodat ze hun eigen specifieke woonwensen kunnen realiseren binnen de middelen die zij daarvoor beschikbaar hebben. CPO kan op verschillende wijzen toegepast worden, waarbij in de mate van zeggenschap van de toekomstige bewoners varieert.

wonen in het buitengebied

Een groot deel van het grondgebied van de gemeente Schijndel behoort tot het buitengebied. In het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Schijndel is vastgelegd dat er ten aanzien van de woonfunctie in het buitengebied een terughoudend beleid wordt gevoerd. Dit betekent dat er beperkte mogelijkheden voor de uitbreiding van het woningbestand in het buitengebied zijn. Ook de vergroting van bestaande woningen is beperkt. Alleen oorspronkelijke boerderijen mogen een woonfunctie krijgen. Inwoning is wel toegestaan. Voor de boerderijen die hun agrarische functie verliezen is extra woningbouw (bijvoorbeeld op de plaats van de stal) alleen onder stringente voorwaarden mogelijk.

Ook de provincie Brabant wil de verstening van het buitengebied terugdringen. De provincie Brabant wil spreiding van de woonbebouwing zoveel mogelijk tegengaan en het wonen zoveel mogelijk concentreren in kernen.

Een uitzondering op bovenstaande regelgeving is de 'ruimte voor ruimte' regeling van de provincie Brabant. In het kader van het bestuursakkoord werkt de gemeente Schijndel mee aan het realiseren van incidentele woningen aan de rand van de bebouwde kom. In 2008 zijn 22 kavels verkocht aan particulieren in het kader van de 'ruimte voor ruimte' regeling.

klimaat en duurzaamheid

De komende jaren wordt door de gemeente Schijndel verder ingezet op klimaatbeleid met als doel de energievraag terug te dringen. Woningbouw is hierbij een belangrijk thema. Er worden dan ook verschillende projecten binnen dit thema uitgevoerd. Dit zal gebeuren binnen projecten gericht op zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Zo is voor Hulzebraak fase III een energievisie opgesteld, waarbij uitgegaan wordt van een aangescherpte Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 4 tot 8 %. In die visie wordt per woningtype een aantal varianten (op basis van diverse maatregelen) doorgerekend op energiewinst en terugverdientijd.

Bij de bestaande bouw is veel energiewinst te halen bij grootschalige renovatie. In dat kader wordt verder uitvoering gegeven aan de ambities zoals deze zijn vastgesteld binnen het regionaal convenant 'energiebesparing bestaande bouw'.

2.3 Doelgroepen

De gemeente Schijndel streeft naar een gevarieerd woningaanbod in verschillende prijsklassen. Er zijn bevolkingsgroepen die moeite hebben om hun woonwensen te realiseren: mensen met een laag inkomen, starters, doorstromers, alleenstaanden, mensen die behoefte hebben aan wonen met zorg en vitale senioren.

mensen met een smalle beurs

Sinds het begin van de jaren negentig worden *huishoudens met een laag jaarinkomen* officieel aangeduid als "aandachtsgroep van beleid". Ieder jaar stelt de Minister van VROM opnieuw de inkomensgrenzen van deze groep vast. Een Toegelaten Instelling zoals Huis & Erf heeft een wettelijke taak om de aandachtsgroep te huisvesten. De gemeente maakt hierover prestatieafspraken met Huis & Erf. Deze aandachtsgroep wordt in het algemeen gedefinieerd op basis van besteedbaar inkomen en huishoudensgrootte. In het woonwensenonderzoek 2007 worden alleenstaanden met een netto maandinkomen tot € 1.257,- en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 1.714,- tot deze doelgroep gerekend.

Volgens het Woonwensenonderzoek 2007 behoort in Schijndel 27% van de bevolking tot de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid, dat zijn ruim 2.300 huishoudens. Daarnaast valt nog 19% in de verruimde doelgroep. Deze doelgroepen bestaan uit meer dan de helft 55-plus, en uit veel jonge alleenstaanden. Een deel hiervan is aangewezen op de goedkope sector. Het aandeel goedkope woningvoorraad (onder de kwaliteitskortingsgrens met een huur lager dan € 349) is na onderzoek vastgelegd in de prestatieafspraken met Huis & Erf (450 woningen).

Opmerkelijk is dat bijna de helft van deze groep in een koopwoning woont (voornamelijk ouderen met een eigen woning en een relatief laag inkomen). Met name de mensen die nu niet over een koopwoning beschikken, zijn aangewezen op de sociale huursector. Uit het woonwensenonderzoek 2007 komt naar voren dat het aantal betaalbare huurwoningen in principe voldoende is om de doelgroep te huisvesten.

Echter circa 400 huishoudens wonen met een hoger inkomen (netto >€ 1.850) in een betaalbare huurwoning (huur lager dan € 492,-). Indien deze huishoudens een duurdere (huur)woning zouden betrekken, laten ze de goedkope huurwoning achter voor mensen die een duurdere woning niet kunnen opbrengen. Op die manier kan gezorgd worden voor een betaalbaar aanbod voor mensen met een smalle beurs die niet beschikken over een koopwoning.

starters

In het Coalitiebeleidsplan 2006-2010 is het behouden van starters⁴ in Schijndel een belangrijk aandachtspunt. Van de starters richt 55% zich op de huursector. Bij Huis & Erf stonden op 1 januari 2008 5.110 woningzoekenden ingeschreven voor een woning in Schijndel of Sint Michielsgestel. Daarvan was driekwart starter⁵. De grootste groep mensen die een huurwoning zoekt is tussen de 23 en 35 jaar oud. Van het totale aantal zoekenden gaat het bij 54% om eenpersoonshuishoudens en in 31% van de gevallen om tweepersoonshuishoudens⁶. Juist voor deze groepen heeft Huis & Erf weinig specifiek aanbod, circa 80% van het bezit van Huis & Erf bestaat namelijk uit eengezinswoningen.

4 Oude definitie: "Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden of zelfstandig hebben gewoond".

5 Huis & Erf definieert iedereen die nog geen huurder bij Huis & Erf is als starter.

6 Jaarverslag 2007 Huis & Erf

Uit het woonwensenonderzoek 2007 blijkt dat 45% van de starters liever een koopwoning wil, bij voorkeur met een koopprijs tot € 200.000,-. Problemen daarbij zijn het geringe aandeel goedkope koopwoningen in de Schijndelse voorraad en de betaalbaarheid van deze woningen voor de starters. Iemand met een modaal inkomen krijgt de financiering van een woning van € 200.000,- niet rond. Ook bij anderhalf keer modaal blijft het moeilijk. De vraag is ook of starters wel een realistisch beeld hebben van hun mogelijkheden (met betrekking tot hun financiële reikwijdte en de vaak hoge verwachtingen en eisen). Qua locatie willen starters graag in het centrum wonen.

senioren

Het omslagpunt waarop ouderen liever willen huren dan kopen ligt bij huishoudens van 55 jaar en ouder. Tweederde van de verhuisgeneigde senioren met een koopwoning heeft aangegeven dat zij bij een verhuizing hun woning willen verkopen en daarna in een huurwoning gaan wonen. Dit komt ook uit het onderzoek van de stg. VOS: het merendeel van de ouderen wil verhuizen naar een huurwoning. De groep oudere huurders heeft vaak een bescheiden inkomen. Ondanks hun vaak bescheiden inkomen hebben ze daarna de mogelijkheid om een duurdere huurwoning (huurprijs boven de aftoppingsgrens voor een en twee persoonshuishoudens) te betalen. Probleem is dat deze woningen er op dit moment nauwelijks zijn. De (passieve) wachttijd voor een seniorenhuurwoning is 90 maanden. Overigens blijken senioren in de praktijk half zo vaak te verhuizen als ze aangeven.

Wanneer zij gaan verhuizen naar een nog te bouwen seniorenwoning, lopen ze al gauw tegen hogere huurprijzen. Voor de groeiende groep ouderen met een modaal of hoger inkomen zal dit probleem minder spelen.

Evenals starters willen senioren graag in het centrum wonen. Uit de inventarisatie van de stg. VOS blijkt dat dit komt vanwege het hoge voorzieningenniveau. In het centrum liggen de voorzieningen op loopafstand.

Het woonwensenonderzoek 2007 geeft aan dat ruim 10% van de 55-plussers denkt om te moeten zien naar een aangepaste woonvorm als de gezondheid gaat afnemen. Bijna 90% wil dus zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, indien nodig met zorg aan huis. Het grootste deel van de vitale senioren zal waarschijnlijk niet verhuizen. De vraag is hoe ervoor te zorgen dat hun woning langdurig geschikt blijft en er goede hulp en zorgverlening zal zijn.

mensen met zorg

Een deel van de ouderen zoekt een woning waar zorg geleverd kan worden. Deze behoefte moet vertaald worden in zorgtoegankelijke woningen in zowel de bestaande voorraad als ook in de nieuwbouw. Naast een fysieke opgave ligt hier ook een organisatorische opgave: zorgaanbieders kunnen een pakket aan diensten ontwikkelen voor deze groep.

Naast ouderen is er de groep mensen met een verstandelijke en/of een lichamelijke beperking die in toenemende mate zo lang mogelijk zelfstandig blijft of gaat wonen. Een deel van de mensen met een beperking maakt de overstap van grootschalige voorzieningen naar kleinschalige, eventueel geclusterde woonvormen.

De gemeenten 's-Hertogenbosch en Vught worden in toenemende mate geconfronteerd met vragen over huisvesting van mensen met een verslavingsproblematiek en/of psychiatrische aandoening. Het gaat om mensen die vanuit de opvang door dienen te stromen naar beschermde dan wel reguliere woonvormen. Hiervoor zal er een beroep gedaan worden op de gemeenten in de regio. Het is aan de gemeente om hierover prestatieafspraken te maken met de woningbouwcorporatie.

doorstromers

De stap van een huurwoning naar een koopwoning is vaak te groot. Uit de verhuisanalyse over de afgelopen jaren blijkt dat de doorstroming van huur naar koop stagneert. Dit is tegen de trend in, in de meeste regiogemeenten is sprake van een toename. De prijsontwikkeling van de woningen speelt hier een rol in.

alleenstaanden

In de huursector zijn nauwelijks woningen voor éénpersoonshuishoudens beschikbaar. Verder blijkt steeds vaker dat alleenstaanden groter willen wonen dan in een woning die specifiek voor éénpersoonshuishoudens is bedoeld. Tot deze groep horen ook mensen die vanwege het beëindigen van hun relatie op zoek zijn naar een huurwoning of een goedkope koopwoning. Zij concurreren op de huur- en koopmarkt met starters en doorstromers die op zoek zijn naar hetzelfde type woning. Dit kunnen kleine woningen en eengezinswoningen zijn.

statushouders

In het kader van de gemeentelijke taakstelling huisvesting statushouders is het van belang rekening te houden met wijziging in de vraag die zich voordoet van eengezinswoningen naar huisvesting voor alleenstaanden. Ook in dit geval is het aan de gemeente om hierover prestatieafspraken te maken met de woningbouwcorporatie.

2.4 Conclusies

Samenvattend zijn de volgende conclusies voor het woonbeleid van belang:

beleid

- Schijndel behoort tot de landelijke regio en heeft derhalve geen verstedelijkingsstaakstelling; uitgangspunt is migratiesaldo nul.
- Er is beperkte ruimte voor wonen in het buitengebied.

bevolkingssamenstelling

- De ontwikkeling van de woningbehoefte en het inwonertal in Schijndel komt overeen met de ontwikkeling van de landelijke regio's binnen de provincie Noord-Brabant. De woningbehoefte en in sterkere mate het aantal inwoners in Schijndel zal na 2030 afnemen, en zelfs leiden tot krimp.
- Het aandeel 65+ers, en in sterkere mate het aandeel 75+ers zal toenemen. Het aandeel jongeren en de categorie 20-64 jarigen zal afnemen.
- Het aandeel (westerse) allochtonen zal gestaag toenemen.

woningbehoefte

- Het is raadzaam een blijvend en divers aanbod te garanderen, zowel in de koop- als huursector.
- De woningbehoefte is op basis van prognoses als volgt (zie ook tabel pag. 14):
2009 – 2020: 138 woningen per jaar;
2020 - 2030: ca. 34 woningen per jaar;
2030 – 2040: krimp met ca. 31 woningen per jaar.
- De behoefte aan woningen voor eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens zal toenemen. Hierbij gaat het zowel om kleine als grote woningen, afhankelijk van de woonwensen.
- Er is in Schijndel relatief meer behoefte aan goedkope en middeldure koopwoningen, dan aan dure koopwoningen.

- Er is een tekort aan middeldure en vooral dure huurwoningen. Dit blijkt o.a. uit de lange wachttijden voor een huurwoning. Dit belemmert de doorstroming van huishoudens die van een goedkope naar een duurdere huurwoning willen, en van senioren die van hun koopwoning naar een huurwoning willen.
- Starters willen zowel huur- als koopwoningen. In geval van koopwoningen voor starters die daarvoor niet zelfstandig woonden gaat het om woningen met een prijs onder €200.000,-.

krimp versus behoud aantal inwoners

- Als conform de prognoses gebouwd wordt is na 2030 krimp in het inwonertal en vervolgens de woningbehoefte voorzien. Dan zal er na 2030 sprake zijn van sloop of functieverandering van circa 300 woningen in Schijndel.
- Om het huidige inwoneraantal (2008) te behouden dienen er in Schijndel 10.496 woningen te zijn in 2040. Ten opzichte van 2008 is dat een toename van 1.581 woningen. (zie ook onderstaande tabel)
- Stabiliseren van het inwoneraantal spoort met onze ambitie om Schijndel een dorp te houden.

woonwensen

- Om langer in de woning te kunnen blijven wonen dient aandacht gegeven te worden aan levensloopbestendig bouwen.
- In geval van zorgbehoevenden (ouderen, mensen met een beperking) dient uitgegaan te worden van het principe 'zorgwonen op maat'.
- Gestimuleerd dient te worden dat tegemoet kan worden gekomen aan de individuele woonwensen (bijvoorbeeld via CPO, e.d.).
- Starters en senioren geven de voorkeur aan een woning in of bij het centrumgebied van Schijndel.

aantal woningen Schijndel 2008 - 2040, toename per periode en gemiddeld per jaar									
jaar	op basis van bevolkings- en woningbehoefteprognose					bij gelijkblijvend inwonertal (2008) zonder krimp			
	aantal woningen	toename per periode		toename gemiddeld per jaar		aantal woningen	toename totaal	toename gemiddeld per jaar	
		totaal	gemiddeld per jaar	2009-2030	2009-2040			2009-2030	2009-2040
2008	8.915	--	--			8.915	--		
2020	10.295	+ 1.380	+ 138	+ 85		10.295	+ 1.380	+ 79	
2030	10.630	+ 335	+ 33,5		+ 47	10.496	+ 201		+ 52,7
2040	10.325	- 305	- 30,5			10.496	+ 0		
totaal:		+ 1.410					+ 1.581		

>><<

3 Visie op het wonen in Schijndel

3.1 Uitgangspunt: "Op weg naar 't skonste plekske in 2020"

In 2005 heeft de gemeenteraad de missie en strategische visie "Op weg naar 't Skonste Plekske in 2020" vastgesteld. De inwoners van Schijndel zijn hiervoor intensief geraadpleegd. In de begroting van 2009 is de visie herbevestigd. De visie bepaalt de ontwikkelingsrichting waarin de gemeente zich wil bewegen, en vormt het kader voor het nemen van beslissingen voor de middellange en korte termijn. De richting is bekend, maar de route niet per definitie. De route zal gedurende de reis naar 2020 bepaald, en zonodig gewijzigd worden.

De huidige kwaliteiten van, en het wenkend perspectief voor de gemeente zijn verwoord in kernwaarden. Deze vastgestelde kernwaarden vormen de basis voor besluiten die genomen zullen worden. Aan de hand van de kernwaarden zal worden gewerkt aan de uitwerking van de missie: samen met de partners werken aan een prettige woon-, werk- en leefomgeving, waarbij de gemeente in staat is om flexibel en adequaat in te spelen op veranderingen in de samenleving.

De woonvisie sluit aan op de kernwaarden van Schijndel. Zodoende is de woonvisie een thematische uitwerking van de strategische visie op Schijndel. De thema's van de woonvisie zijn in november 2008 aan de orde gesteld tijdens een werkconferentie met alle relevante partijen op het gebied van wonen in Schijndel. Dit heeft geleid tot accenten binnen de thema's van de woonvisie.

prettig wonen in een groot Brabants dorp

In de strategische visie kenmerkt Schijndel zich in 2020 nog altijd als een rustig dorp. Het landelijke en groene karakter van het buitengebied is merkbaar in de wijken. Specifieke landschappelijk waardevolle gebieden zijn gevrijwaard van bebouwing. Dit alles biedt inwoners een beleving van natuurlijke rust, ontspanning en veiligheid.

De wijken bieden gevarieerde woningbouwstijlen aan een multiculturele gemeenschap, voor jong en oud. Integreren, het elkaar ontmoeten en het zorg voelen voor elkaar staan voorop. Ook bestaande wijken zijn in deze lijn omgevormd.

De bedrijvigheid is overeenkomstig het karakter van Schijndel: kleinschalig, divers en bij de tijd. Werken en wonen zijn waar mogelijk geïntegreerd.

Jongeren worden aan Schijndel gebonden, onder andere door betaalbare woningen. Voor ouderen en mensen met beperkingen zijn er betaalbare aangepaste woningen, met voorzieningen op het gebied van zorg op maat en mogelijkheden tot inwoning. Men woont langer zelfstandig, geïntegreerd in wijken of in en aan de rand van het centrum, veilig en op korte afstand tot laagdrempelige voorzieningen op het gebied van zorg, levensbehoeften en ontspanning. Er is een gevarieerd, breed en laagdrempelig aanbod aan zorgvoorzieningen voor de diverse doelgroepen.

Woningaanbod in alle prijsklassen heeft doorstroming teweeg gebracht, zowel in de koop- als huursector. Door woondiversiteit is binding aan Schijndel gerealiseerd.

3.2 Ambities

Door de strategische visie in verbinding te brengen met de voorziene ontwikkelingen (hoofdstuk 2) zijn ambities voor het wonen geformuleerd. De ambities geven aan waar de gemeente haar inspanningen op wil richten.

aantrekkelijke woongemeente met betrokken inwoners

Schijndel is met net geen 23.000 inwoners een groot dorp. Het dorp kan daardoor over goede voorzieningen beschikken. Voorzieningen die voor de meeste bewoners op fietsafstand liggen. Binnen het grote geheel functioneren vier wijken. Veel Schijndelaren voelen zich in de eerste plaats verbonden met de eigen wijk. Willen ze verhuizen, dan zoeken ze bij voorkeur een nieuwe woning in de eigen buurt of wijk.

Het is goed wonen in de gemeente Schijndel. De inwoners wonen in rustige en ruim opgezette woonbuurten. Het buitengebied is nooit ver weg. Schijndel is weliswaar gelegen in een landelijk gebied, maar het is moeilijk om nog van een landelijke gemeente te spreken. Het voorzieningenniveau in Schijndel is hoog.

Tevens is Den Bosch dichtbij en ook buurgemeente Veghel is behoorlijk verstedelijkt. Voor veel mensen (ook van buiten de gemeente) levert deze combinatie van wonen in een dorp met een hoog voorzieningenniveau en de nabijheid van een grote stad een geliefd woonmilieu op. Dit komt tot uitdrukking in de hoge huizenprijzen in Schijndel.

Mensen die op zoek zijn naar een bestaande duurdere, (half)vrijstaande woning in de koopsector vinden in Schijndel voldoende van hun gading. Schijndel heeft relatief veel middelgrote eengezinswoningen.

Schijndel kenmerkt zich in 2020 nog steeds als een Brabants dorp, met een evenwichtige sociale omgeving en een beperkte groei. Bewoners kennen elkaar en voelen zich veilig in hun dorp. Mensen met een sociale en/of economische binding moeten in Schijndel een passende woning kunnen vinden. Wanneer deze mensen worden vastgehouden in het dorp, versterkt dat de gemeenschap.

Ambitie 1

Schijndel wil in de eerste plaats een aantrekkelijke woongemeente zijn voor mensen die sociaal en/of economisch gebonden zijn aan het dorp. Voor de woningbouw betekent dit dat de gemeente kiest voor bouwplannen die passen bij de schaal en het karakter van het dorp en die aansluiten bij de woonwensen van de inwoners. Ook in het beleid voor de bestaande voorraad staan de behoeften van mensen met een sociale en/of economische binding centraal.

De woonwensen van de eigen bewoners staan centraal. Mensen zonder sociale of economische binding blijven natuurlijk welkom in Schijndel. Voor de koopsector (nieuwbouw en bestaand) mogen geen bindingseisen worden gesteld, men kan zich vrij vestigen in de gemeente Schijndel. Pas op het moment dat het landelijke beleid verandert, kunnen bindingseisen worden gesteld. Ook Huis & Erf hanteert geen bindingseisen voor nieuwe huurders. Iedereen kan zich dus in Schijndel inschrijven als woningzoekende en reageren op het woningaanbod.

stringent beleid buitengebied

Schijndel wordt in de toekomst als een rustig dorp behouden. Het landelijke, groene karakter van het buitengebied zal tot ver in de wijken merkbaar blijven. Specifieke landschappelijk waardevolle gebieden zijn in de toekomst gevrijwaard van bebouwing. Dit alles zal een beleving geven van natuurlijke rust, ontspanning en veiligheid. In het bestemmingsplan buitengebied worden bebouwingsconcentraties aangegeven. Dat zijn gebieden in de vorm van bebouwingslinten en –clusters en kernrandzones, waar ten opzichte van de rest van het buitengebied in historisch opzicht relatief meer bebouwing op korte afstand van elkaar voorkomt. In deze

bebouwingsconcentraties zijn mogelijkheden van hergebruik van vrijkomende of vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen voor wonen. Nieuwbouw zal hoofdzakelijk geconcentreerd worden in de kernen, uit behoud van de kwaliteiten van het buitengebied. De bebouwingscontouren van de kernen worden in ruimtelijk beleid vastgelegd.

Ambitie 2

In het buitengebied blijven landbouw, natuur en recreatie de belangrijkste functies. Bij het beëindigen van agrarische bedrijven is het onder voorwaarden mogelijk om extra woningen te bouwen op het erf of boerderijen te splitsen⁷.

diversiteit woningvoorraad

Woondiversiteit is nodig om te voorzien in de vraag en om doorstroming op gang te brengen. Nog maar 1% van de koopwoningvoorraad betreft woningen goedkoper dan € 200.000,-. Van de 2.470 huurwoningen uit de voorraad van Huis & Erf heeft 58% een WOZ waarde onder de € 200.000,-. Ook duurdere huurwoningen ontbreken om een goede doorstroming op gang te brengen of te houden.

Uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving komt naar voren dat doorstroming op gang komt door meer koopwoningen te bouwen en huurwoningen om te zetten naar koopwoningen. Doordat hierdoor de prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen evenwichtiger wordt, krijgen met name huishoudens met een laag en midden inkomen meer keuzemogelijkheden tussen het huren of kopen van een woning.

Ook zal ter verbetering van het kwalitatieve programma aandacht worden besteed aan het bouwen van grondgebonden woningen tussen de 230.000 en 330.000 euro, het middensegment. Een deel van de nog niet benoemde woningen in het woningbouwprogramma zal in dit segment worden gebouwd.

De mogelijkheden om de samenstelling van de bestaande voorraad koopwoningen te veranderen zijn beperkt. De gemeente kan bijvoorbeeld veranderingen aan particuliere woningen via haar vergunningenbeleid mogelijk maken. Daarbij geeft Schijndel ook invulling aan de wens van burgers om meer zeggenschap te krijgen over hun woning.

Ambitie 3

De gemeente gaat sturen op een grotere variatie in de woningvoorraad van Schijndel. Dit geldt voor de huur- en de koopsector.

Huis & Erf gaat een deel van haar bezit verkopen volgens Koopgarant (het Te woon concept, kopen met korting) en heeft beleid ontwikkeld voor verbetering door individuele huurders.

doelgroepen

Naast de wettelijke verantwoordelijkheid voor de aandachtsgroep wil de gemeente twee groepen nadere aandacht geven in het woonbeleid voor de komende jaren. De eerste groep zijn de *starters op de woningmarkt*. Dit zijn huishoudens die niet over zelfstandige woonruimte beschikken of hebben beschikt. Ze wonen bij hun ouders of huren een kamer. Deze groep heeft grote moeite om een woning te vinden in Schijndel. Volgens het Woonwensenonderzoek Schijndel 2007 zoeken starters een huurwoning met een huurprijs lager dan € 485,- (prijspeil juli 2006) of een koopwoning tot € 200.000,-. De vraag van starters naar huurwoningen is gedaald ten opzichte van 2003.

⁷ Zie het bestemmingsplan buitengebied voor deze voorwaarden.

De tweede groep zijn mensen die *wonen in combinatie met zorg* zoeken. Deze groep bestaat voor het grootste deel uit senioren die een geschikte woning en extra zorg nodig hebben om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Mensen dienen zo lang als mogelijk zelfstandig te kunnen wonen. De ouderen hoeven hiervoor niet in de buurt van een verzorgingstehuis te wonen, ze kunnen extramurale zorgverlening ontvangen. Als gevolg van de vergrijzing van de bevolking zal het aantal ouderen met een dergelijke vraag de komende jaren sterk groeien. Verder is er de trend dat personen met een beperking steeds minder in instellingen en steeds meer in (aangepaste) woningen in wijken en dorpen wonen. Ook met deze trend wil de gemeente rekening houden. De gemeente gaat specifiek beleid voeren om aan de groeiende vraag aan wonen en zorg tegemoet te komen. Levensloopbestendig bouwen kan hieraan bijdragen.

Ambitie 4

In 2020 moeten er voldoende woonmogelijkheden zijn voor starters en huishoudens die op zoek zijn naar een woonvorm in combinatie met zorg. Om dit bereiken houden deze twee groepen de komende jaren extra aandacht in het woonbeleid van de gemeente Schijndel.

individuele kwaliteit

De woningmarkt zal steeds meer veranderen in een vragersmarkt. Het aanbod zal zich steeds meer moeten richten op die vraag en de veranderende woonwensen.

Om tegemoet te komen aan de woonwensen zal de gemeente stimuleren dat woonconsumenten een grotere zeggenschap krijgen over de bouw van hun woning, bijvoorbeeld door projecten te stimuleren die uitgaan van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

De zeggenschap kan worden uitgebreid naar huurwoningen. Bij planmatige woningverbetering is er keuze bij huurders om individueel te bepalen wat en hoeveel men wil verbeteren. Huis & Erf heeft beleid ontwikkeld om verbeteringen en/of aanpassingen naar aanleiding van een individueel verzoek te kunnen uitvoeren.

Ook bij levensloopbestendig bouwen zal nadrukkelijker de individuele woonwensen in ogenschouw genomen worden.

Ambitie 5

De gemeente stimuleert initiatieven die bijdragen aan de woonwensen van de individuele woonconsument, en stuurt waar het kan op een vraaggericht aanbod i.p.v. op een aanbodgerichte vraag.

duurzaam bouwen

In het kader van de begroting 2009 heeft de raad in november 2008 een motie aangenomen, om meer beleid te ontwikkelen op het gebied van duurzaamheid. De komende jaren gaat de gemeente de energievraag terugdringen op basis van uit te werken klimaatbeleid. Binnen het klimaatbeleid is woningbouw voor gemeenten een belangrijk thema. Zowel nieuwbouw als bestaande bouw krijgen binnen dit thema de aandacht. Aanscherping van de Energie Prestatie Coëfficiënt, zongerichte verkaveling, het toepassen van duurzame energiebronnen en materialen en grootschalige renovatie bij bestaande bouw ter verbetering van het energielabel zijn aspecten waaraan gedacht kan worden.

Schijndel heeft samengewerkt met de provincie, andere gemeenten en woningbouwcorporaties, waaronder Huis & Erf, aan het convenant energiebesparing in de bestaande bouw. Dit geldt voor huurwoningen. In dat kader wordt verder uitvoering gegeven aan de ambities zoals zijn vastgesteld in het convenant. De partijen

willen zo het comfort en de gezondheid van woningen verbeteren, de woonlasten beperken en de CO2-uitstoot verminderen.

Ambitie 6

De gemeente stimuleert initiatieven die bijdragen aan duurzame woningbouw, en zal aanvullend op de wettelijke vereisten beleid ontwikkelen om duurzame woningbouw te bevorderen.

regie op nieuwbouw

Schijndel wil de regie voeren op de planning van woningbouwprojecten, en op de realisering van de gewenste woningbouwdifferentiatie.

De provincie Noord-Brabant kampt al enkele jaren met een teruglopende bouwproductie. Dit probleem speelt ook in de gemeente Schijndel. Het wordt steeds lastiger de streefaantallen te halen. De ambitie is om de gewenste plannen op tijd gerealiseerd te krijgen. Om de woningbouwproductie te halen wordt de keuze gemaakt om bij de komende woningbouwprojecten prioriteit te geven aan relatief grote projecten.

De gemeente wil in de eerste plaats woningen bouwen die een aanvulling betekenen op het bestaande aanbod. Op die manier komen er woningen op de markt die interessant zijn voor mensen die een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten. Dit komt de doorstroming ten goede. Concreet gaat het om:

- woningen voor senioren
- woningen voor kleine huishoudens
- eengezinswoningen in het middensegment (€ 230.000,- tot € 330.000,-)
- woningen onder de €200.000,-
- duurdere huurwoningen

Een deel van het woningbouwprogramma blijft gereserveerd voor starters en huurders die op zoek zijn naar een goedkope koopwoning. Huis & Erf gaat goedkope nieuwbouwoopwoningen wel steeds flexibeler (eigen keuze huur of koop en keuze kortingspercentage) aanbieden volgens het "Te woon" concept. In feite is dan niet van belang of het een huur- of koopwoning betreft, maar gaat het om een voor de doelgroep betaalbare woning. Uit landelijk onderzoek blijkt dat woningzoekenden de keus tussen koop en huur laten afhangen van de conjunctuur of economische vooruitzichten.

Ambitie 7

Het tempo in de bouwproductie zal de komende jaren omhoog gaan door relatief grote en kansrijke woningbouwprojecten voorrang te geven, zodat Schijndel de gestreefde aantallen nieuwbouwwoningen kan realiseren.

De gemeente verleent bij voorrang haar medewerking aan bouwplannen die woningtypen toevoegen aan de Schijndelse woningvoorraad, waar de meeste behoefte aan bestaat en de doorstroming in de bestaande woningvoorraad zal doen toenemen.

Om goedkope woningen in de toekomst te behouden voor de doelgroep worden deze woningen onder beperkende voorwaarden verkocht. Het ligt voor de hand dat deze woningen door een Toegelaten Instelling worden gebouwd of verkocht. De gemeente beschouwt Huis & Erf hiervoor als een logische en serieuze kandidaat, maar sluit andere Toegelaten Instellingen niet op voorhand uit.

4 Maatregelen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in maatregelen die zorg kunnen dragen voor de realisatie en uitvoering van de genoemde ambities uit hoofdstuk 3.

4.1 Doelgroepen

verdeling huurwoningen

De huidige regels voor de woonruimteverdeling worden met name gebruikt om huishoudens die behoren tot de aandachtsgroep meer kansen te geven.

In de prestatieafspraken tussen de gemeente en Huis & Erf zijn de starters en ouderen als aandachtsgroepen opgenomen. Via het aanbodmodel worden de woningen aangeboden in de lokale weekbladen en op de website.

De gemeente heeft een taak om de huisvesting voor statushouders te organiseren. De gemeente doet daarvoor een beroep op Huis & Erf. Deze huisvesting verloopt goed en wordt ook in de prestatieafspraken geregeld. Ook de huisvesting van mensen met een verslavingsproblematiek of psychiatrische aandoening die doorstromen naar beschermde of reguliere woonvormen dienen aan de orde te komen in de prestatieafspraken.

Huis & Erf gaat haar toewijzingsregels doorlichten en opnieuw vaststellen. Het huidige verdeelsysteem is gebaseerd op inkomenscriteria, wachttijd/inschrijftijd en deels leeftijd. Onderzocht wordt of een verandering in de toewijzingscriteria (bijvoorbeeld woontijd als criterium) kan bijdragen aan de bevordering van de doorstroming.

Te Woon

Huis & Erf gaat werken met het Te woon concept: kopen of huren. In 2008 stelt Huis & Erf 560 bewoners in de gelegenheid om zelf de keuze te maken of zij hun woning willen kopen of liever blijven huren. Door het bieden van korting worden de woningen ook betaalbaar voor bepaalde doelgroepen. In de daarop volgende jaren komen de overige woningen, die voor Te woon in aanmerking komen, aan bod.

Een woning komt niet in aanmerking voor Te woon als:

- het een goedkope woning betreft die beschikbaar moet blijven voor de huisvesting van de primaire doelgroep (ongeveer 450 woningen);
- het een woning met contractuele verplichtingen met de gemeente betreft;
- het een woning voor bijzondere doelgroepen betreft.

Het kopen gebeurt volgens Koopgarant, dit is een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom. In de variant die Huis & Erf heeft gekozen kunnen de kopers zelf het kortingspercentage bepalen (tussen de 10% en 50%).

selectiecriteria nieuwbouwprojecten

Iedere belangstellende kan zich bij de gemeente inschrijven voor een bouwkael en/of een nieuwbouwwoning. Hierbij kan aangegeven worden wat de gewenste prijsklasse, woningtype e.d. is. In het woningbouwprogramma wordt aangegeven voor welke doelgroepen woningen zijn. De doelgroepen zijn onder andere starters, doorstromers, senioren en starters op de koopwoningmarkt. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen inschrijvers die in Schijndel wonen en nieuwvestigers. In de beleidslijn voor nieuwboukoopwoningen en bouwkaels wordt dit aangepast.

Maatschappelijk Gebonden Eigendom

De goedkope nieuwbouw koopwoningen worden door Huis & Erf in Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) gebouwd. MGE is een geschikte vorm om goedkope woningen ook te behouden voor het goedkope segment. Dit betekent onder meer dat de bewoner zijn huis weer terugverkoopt aan degene die het huis aan hem heeft verkocht. De verhuizer krijgt een bepaald percentage van de overwaarde krijgt zodat het huis - onder de marktwaarde - opnieuw kan worden verkocht. Koopgarant (onderdeel van het Te woon) van Huis & Erf werkt ook op deze manier.

WegWijs Schijndel

Voor vragen op het gebied van o.a. wonen, zorg en welzijn en inkomensondersteuning vervult WegWijs Schijndel een rol, onder andere bij het realiseren van woningaanpassingen en andere woonvoorzieningen. WegWijs is een centraal Wmo-loket in het gemeentehuis, zodat mensen niet meer naar verschillende instanties hoeven. WegWijs werkt samen met alle instellingen in Schijndel die zich bezighouden met wonen, zorg en welzijn.

ontwikkelen woonservicezones

Om ouderen en mensen met een beperking in staat te stellen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen met een geschikt pakket aan wonen, zorg, welzijn en dienstverlening wordt gewerkt aan de invoering van drie woonservicezones in Schijndel: Noord, Centrum en Wijbosch. In De Vink (Zuid) wordt een steunpunt gevestigd. In Noord is het monument Lidwina de pilot voor de andere woonservicezones. De kapel wordt verbouwd tot steunpunt voor deze wijk, met ruimte voor activiteiten. Ook komt er een keuken voor de maaltijdvoorziening in de buurt. WegWijs zal in het centrum vertegenwoordigd zijn. Bij deze pilot zijn de wijkraad, KBO, Stichting Broodnodig, BWI Het Palet, Stichting Verenigde Zorgcentra Schijndel, Reinier van Arkelgroep, Wegwijs en Huis & Erf betrokken.

4.2 Bestaande woningvoorraad

woningaanpassingen in het kader van de WMO

Op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) kan men in aanmerking komen voor diverse woonvoorzieningen. Na besluitvorming door de gemeente vertaalt een medewerker van Huis & Erf voor de ingrijpende aanpassingen het programma van eisen in een bouwkundige ingreep, voor zowel woningen van Huis & Erf als – op verzoek - aanvragen van particulieren. Huis & Erf is gemachtigd de noodzakelijke werkzaamheden te laten uitvoeren. Ook voor de controle op de uitvoering van de werkzaamheden huurt de gemeente Huis & Erf in voor zowel huurwoningen als particuliere woningen. De corporatie biedt het uitvoeren van de werkzaamheden ook aan particulieren aan.

De gemeente Schijndel heeft het woonvoorzieningenbeleid onlangs gewijzigd. Kleinere, algemeen gebruikelijke voorzieningen, zoals beugels en hogere wc-potten, komen niet meer voor een vergoeding in aanmerking. Ook zullen mensen met een hoger inkomen de eerste € 400,00 van noodzakelijke woningaanpassingen zelf moeten betalen.

Vooraf van belang is dat de gemeente Schijndel in samenwerking met Huis & Erf het primaat van verhuizing gestalte gaat geven. Hiermee worden woningen die al eerder werden aangepast of die naar hun aard geschikt zijn voor mensen met beperkingen, telkens ingezet voor deze doelgroep. Dit voorkomt kapitaalvernietiging. De keerzijde is dat mensen die (forse) beperkingen ervaren in de huidige (eigen) woning geen dure woningaanpassing meer krijgen, maar een andere woning krijgen aangeboden. Uiteraard wordt elke aanvraag beoordeeld op grond van individuele omstandigheden.

woningaanpassingen op eigen initiatief

De mogelijkheden om de woning aan te passen zijn de afgelopen tijd enorm toegenomen. Informatie die al aanwezig is over mogelijke aanpassingen moet breed worden uitgedragen, goede voorlichting hierover is belangrijk. Projecten die zich richten op de aanpassingen die ouderen kunnen laten uitvoeren om langer zelfstandig te blijven wonen zijn divers: het project 'Blijvend thuis in eigen huis' van de provincie Noord-Brabant, de Toolkit Langer wonen in de eigen woning (van de SEV, deze richt zich specifiek op ouderen met een koopwoning), de seniorenwoontest van het ministerie van VROM. De komende jaren zal meer aandacht moeten gaan naar het opplussen van de woningen van oudere bewoners. Zij willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en de (tijdelijke) toenemende vergrijzing zorgt voor een grotere vraag naar een geschikte woning. Dit kan niet allemaal met nieuwbouw opgelost worden. Ook zal uitgezocht moeten worden hoeveel woningen in Schijndel geschikt zijn of eenvoudig geschikt gemaakt kunnen worden om aan de wensen van senioren te voldoen. Waarschijnlijk is een redelijk aantal woningen in Schijndel voorzien van slaap- en badkamer op de begane grond of zijn deze op een vrij eenvoudige manier aan te brengen bij een woning. Dit zullen vooral koopwoningen zijn.

Uit het onderzoek van de VOS blijkt dat het aantal mensen dat de woning niet (of nog niet) wil aanpassen ongeveer even hoog is als het diegene die het (op termijn) wel willen.

woningverbetering door of op verzoek van huurders

Huis & Erf heeft haar huurders meer mogelijkheden gegeven om zelf hun woning naar eigen smaak aan te passen. De regels hiervoor zijn vastgelegd in het ZAV-beleid (Zelf Aangebrachte Voorzieningen). Het uitgangspunt is dat huurders vrij zijn om de gehuurde woning aan te passen naar eigen smaak en inzicht zolang het een goed beheer van de woning niet schaadt. In het kader van vraaggestuurd werken brengt Huis & Erf op verzoek van de huurder verbeteringen in de woning aan, bijvoorbeeld een nieuwe keuken. Afhankelijk van de verbetering wordt eventueel de huur verhoogd of wordt direct door de huurder betaald.

verkopen van huurwoningen

Het verkopen van huurwoningen volgens het Te woon concept biedt mensen met lage en midden inkomens de kans om een woning te kopen.

In het woonwensenonderzoek wordt geconstateerd dat er relatief weinig vraag is naar (middel)grote eengezins huurwoningen. Deze woningen kunnen verkocht worden volgens het Te woon concept. Indien de vraag weer omslaat kunnen de woningen ook weer ingezet worden in de huursector. De vraag naar huurwoningen hangt ook af van de economische vooruitzichten. Een gedeelte van de opbrengst van de verkochte woningen kan dan door de corporatie gebruikt worden om meer kleine woningen toe te voegen aan de markt.

Het verkopen van huurwoningen kan een aantal constatering uit het woonwensenonderzoek oplossen.

- Het bevordert de doorstroming, en vermindert zodoende 'scheefwonen'.
- Er komen meer betaalbare koopwoningen op de markt.
- De bewoners kunnen hun woning makkelijker aanpassen aan hun eigen wensen.
- Een gedeelte van de opbrengst van de verkochte woningen kan dan door de corporatie gebruikt worden om meer kleine woningen toe te voegen aan de markt.

energie in bestaande woningbouw

Samen met de provincie, andere gemeenten en woningbouwcorporaties hebben de gemeente Schijndel en Huis & Erf het convenant 'energiebesparing bestaande bouw' ondertekend. Dit geldt voor huurwoningen. Concreet betekent dit dat zij samenwerken om de kwaliteit van de woningen te onderzoeken, maatregelen toe te passen (bijvoorbeeld isolatie of een zonneboiler) en huurders informatie te geven over energiezuinig gedrag. De partijen willen zo het comfort en de gezondheid van woningen verbeteren, de woonlasten beperken en de CO₂-uitstoot verminderen. Bij de bestaande bouw is veel energiewinst te halen bij grootschalige renovatie. Bij

het verder uitvoering gegeven aan de ambities van het regionaal convenant wordt bij woningbouwrenovaties gestreefd naar energielabel B, doch minimaal energielabel C.

4.3 Nieuwbouw

woningbouwprogramma: toevoegen wat ontbreekt

Wanneer gekeken wordt naar de huidige woningvoorraad in relatie tot de vraag, dan zijn de volgende woningcategorieën in onvoldoende mate aanwezig:

types:

- kleine woningen voor 1 en 2 persoons huishoudens;
- woningen voor senioren, huur of koop;

financieringscategorie:

- eengezinswoningen in het middensegment (€ 230.000,- tot € 330.000,-)
- woningen onder de €200.000,-.
- duurdere huurwoningen

Om een gevarieerde bevolkingsopbouw te houden in de toekomst zullen starters en gezinnen een plek in het woningbouwprogramma moeten hebben. Vanwege de vergrijzing zullen ook woningen voor senioren gebouwd moeten worden. De woningen in het middensegment en de duurdere huurwoningen zullen zorgen voor doorstroming. Ook de verkoop van huurwoningen door Huis & Erf zal de doorstroming bevorderen; een deel daarvan valt onder dit middensegment.

Verdeling nieuwbouwwoningen naar financieringscategorie, periode 2004-2007 en 2009– 2020

categorie woning	taakstelling Woonvisie 2004-2007	opgeleverd in 2004-2007	Periode 2009 – 2020			
			voorzien projecten 2009-2012	voorzien projecten na 2012	wenselijke verdeling periode tot 2020	
Goedkoop:	40 %	47 %	43 %	onbekend	onbekend	35 %
Middelduur:	35 %	17 %	19%		onbekend	40 %
Duur:	25 %	36 %	38%		onbekend	25 %
totaal:	595	285	698	158	69	+455 (=1380)
<i>Goedkoop</i> =	Woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens (jong en oud) en eengezinswoningen, met een huurprijs onder € 492,- (prijspeil 2007) of een koopprijs onder €230.000,- v.o.n.					
<i>Middelduur</i> =	Eengezinswoningen en seniorenwoningen in het middensegment, koopprijs €230.000,- tot €330.000,- v.o.n.					
<i>Duur</i> =	Duurdere huurwoningen (appartementen en grondgebonden) voor senioren en doorstromers, boven de € 620,-. Koopwoningen, grondgebonden, koopprijs van € 330.000,-v.o.n. of meer.					

Bovenstaande tabel geeft inzicht in de mate waarin de taakstelling van de Woonvisie 2004-2007 is bereikt en in welke mate de plannen die inmiddels door besluitvorming bestuurlijk hard zijn of in de pijplijn zitten (2009-2012) voldoen aan die taakstelling. Gelet op de mate waarin de taakstelling is bereikt en gelet op de woningbehoefte is in de tabel tevens de wenselijke verdeling van categorieën opgenomen voor de periode tot 2020.

Voor de periode 2009-2020 zijn projecten in beeld gebracht die thans bekend zijn. Op basis van de huidige plannings zullen naar verwachting ca. 800 woningen opgeleverd worden in de periode tot en met 2012. Hiervan zijn 694 woningen al aan een bepaalde financieringscategorie toegekend. De verdeling van categorieën loopt uit de pas met de Woonvisie 2004, en komt niet overeen met de wenselijke verdeling in de toekomst. Voor in totaal 686 woningen (158 woningen binnen projecten tot en met 2012, en 528 woningen na 2012) is nog niet bekend in welke klasse ze vallen. Dit aantal kan benut worden om de programmering te sturen naar een wenselijke verdeling in financieringscategorie.

sturen op nieuwe plannen

Gelet op de procentuele verdeling van de verschillende woningcategorieën en de frictie tussen de gerealiseerde en wenselijke verdelingen, is het wenselijk nadrukkelijk richting te geven aan de programma's van de nieuwe plannen, die nog geen besluitvorming hebben doorgemaakt of nog niet bekend zijn. Sturing door de gemeente is significant gewenst op de volgende aspecten:

- Toename van koopwoningen in het middensegment, ten nadele van het aandeel koopwoningen in de goedkope en dure categorie.
- Toename van koopwoningen in de goedkope categorie onder de €200.000,-; hierbij dient uitgegaan te worden van een aandeel 10% binnen het goedkope segment.
- Toename / realiseren van huurwoningen in het middeldure en dure segment.
- Projecten in of nabij het centrum dienen geschikt te zijn voor senioren en starters.
- Toename van projecten met nulredewoningen / levensloopbestendige woningen.

Bovenstaand tabel geeft aan dat in de praktijk aanzienlijk minder woningen zijn opgeleverd in het middensegment dan de Woonvisie 2004-2007 had aangegeven. Het ontbreken van voldoende koopwoningen in dit middensegment is bevestigd door de uitgevoerde woonwensenonderzoeken. In het middensegment zijn voldoende eengezinswoningen in de huursector.

Ondanks dat er relatief meer goedkope woningen zijn opgeleverd is er een tekort aan koopwoningen onder de €200.000,-. Deze subcategorie binnen de categorie goedkoop verdient in de komende periode extra aandacht.

Voor starters zijn de kleine woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens interessant en eengezinswoningen tot € 230.000,-. Van de 423 benoemde woningen uit het woningbouwprogramma valt 6% van de woningen onder de € 180.000,- en deze zijn gereserveerd voor starters. Deze woningen worden in principe onder beperkende voorwaarden verkocht (MGE).

De categorie tot €230.000,- is ook aantrekkelijk voor senioren die afkomstig zijn uit de huursector en voor mensen die na het beëindigen van hun relatie een kleinere woning zoeken.

Met name in de dure en het goedkope segment blijft aanbod zowel in de huur als koop relevant. Vooral in het dure segment ontbreekt voldoende huuraanbod. Het verschil koop/huur wordt overigens minder belangrijk door ook nieuwbouw te woon aan te bieden.

Uit het onderzoek naar woonwensen van ouderen (stg. VOS) komt een duidelijke voorkeur van senioren voor wonen in het centrum naar voren. Ook starters geven de voorkeur aan het centrum. Doorstromers jonger dan 55 willen voornamelijk buiten het centrum wonen.

In het centrum zullen voornamelijk meergezinswoningen worden gebouwd, buiten het centrum zullen meergezinswoningen zeer beperkt worden gebouwd. Het aantal meergezinswoningen is tot nu toe altijd vrij laag geweest in Schijndel. Er zijn veel meergezinswoningen gepland in het woningbouwprogramma voor de komende jaren. Het is echter een vrij klein marktsegment. In vele gemeenten is de afgelopen jaren de afzet

van appartementen moeizaam verlopen. Er zal een continue afstemming moeten plaatsvinden met de markt binnen het totaalaanbod in Schijndel.

dure koopwoningen: exploitatie en beperkte doorstroming

Dure koopwoningen blijven belangrijk in het toekomstige aanbod. Een deel van het woningbouwprogramma kan waarschijnlijk niet kostendekkend worden gerealiseerd. Hierom blijven dure koopwoningen van belang. Behalve dat deze woningen door hun opbrengst kostendekkend kunnen werken voor andere planonderdelen, leveren deze woningen ook doorstroming op.

woningen voor starters

10% van het programma wordt gereserveerd voor starters. Een groter aandeel is niet raadzaam omdat starterswoningen geen verhuisketen op gang brengen. Een deel van de goedkope bestaande woningen kan ook naar starters op de koopwoningmarkt.

wonen met zorg

In het bouwprogramma van de vorige woonvisie was 10% gereserveerd voor wonen met zorg. Deze woningen zijn moeilijker onder te brengen in een bepaald segment (duur of goedkoop). De woningen worden namelijk ook vaak bewoond door groepen.

In 2003 heeft de werkgroep wonen met zorg en welzijn het huidige aanbod aan speciale woonvormen geïnventariseerd. Ze telden in Schijndel 414 intramurale zorgplaatsen. Een algemene landelijke trend is dat een groot deel van deze plaatsen (soms wel tot 66%) in de toekomst niet meer intramuraal worden ondergebracht, maar in gewone woningen met zorg. In Schijndel is nog niet besloten hoeveel zorgplaatsen extramuraal moeten worden ingezet. Pas nadat hierover een besluit is genomen zal de gemeente het definitieve percentage voor wonen met zorg kunnen vaststellen.

In de categorie wonen met zorg kunnen uiteenlopende woningtypen worden gebouwd in diverse prijsklassen (meestal huur). De doelgroep bepaalt uiteindelijk het woningtype dat wordt gekozen. Sinds september 2003 gebruiken de Ministeries van SZW en VROM voor deze vorm van wonen de term "verzorgd wonen"⁸ voor mensen met een zwaardere zorgbehoefte en "nultredenwoningen"⁹ voor mensen met een lichte zorgbehoefte. Deze laatste categorie woningen komen in het woningbouwprogramma van Schijndel terug als gewone seniorenwoning en meergezinswoningen met een lift vallen hier ook onder. Het aantal woningen dat als wonen met zorg kan worden aangeduid is niet duidelijk afgebakend. Dit hangt ook af van de ontwikkeling van de woonservicezones.

senioren

Woningen die geschikt zijn om lang zelfstandig in te blijven wonen kunnen voorzien worden van zorg door het ontwikkelen van de woonservicezones.

Senioren willen naast een voorkeur voor het centrum ook graag in hun eigen omgeving blijven wonen. In een buurt waar men 'gemengd woont' samen met jongeren. De belangstelling voor een huurwoning is groter dan voor een koopwoning en voor een nieuwbouwwoning is de belangstelling groter dan een bestaande woning. Ongeveer 70% wil een huur lager dan €492,-; voor de hogere prijsklasse is ook belangstelling. Hoe de belangstelling voor huur en huurprijzen precies ligt moet nader onderzocht worden. Het is ook de vraag hoe

8 Verzorgd wonen: nultredenwoningen waarbij (de mogelijkheid tot het verkrijgen van) extramuraal verzorging, verpleging en begeleiding en hotel- en welzijnsdiensten onlosmakelijk onderdeel uitmaken van het geboden arrangement. Zorg is op afroep mogelijk. Extra m2 ruimte in de woning voor verzorging en de directe fysieke nabijheid van zorgvoorzieningen en diensten (al dan niet binnen het complex) zijn specifieke kenmerken van deze vormen van wonen. Veelal gaat het om geclusterde vormen van wonen (bijvoorbeeld: woonzorgcentrum, aanleunwoningen).

9 Nultredenwoning: een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de keuken, badkamer en toilet, de woonkamer en minimaal één slaapkamer zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.

groot men de woning wil hebben. Kleine woningen zijn goedkoper, maar worden toch moeilijker verhuurd. Het gewenste woonoppervlak ligt voor 93% op meer dan 80 m² en voor 68% op meer dan 100 m².

Meer dan 70% van de senioren wil een koopwoning met een prijs tussen de €200.000,- en €400.000,-. Vanaf €300.000,- is voldoende aanbod in het woningbouwprogramma aanwezig.

nieuwe Wro

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht. Met de nieuwe wetgeving wordt het mogelijk in het bestemmingsplan regels op te nemen over prijsklassen van woningen. Voorlopig is er geen aanleiding om in de bestemmingsplannen percentages met betrekking tot woningbouwcategorieën op te nemen. Dit kan worden geregeld in de exploitatieovereenkomst.

klimaat en duurzaamheid

De komende jaren wordt door de gemeente Schijndel verder ingezet op klimaatbeleid met als doel de energievraag terug te dringen. Bij nieuwbouw moet gedacht worden aan een aanscherping van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) en het toepassen van duurzame energiebronnen en materialen. Zo is voor Hulzebraak fase III een energievisie opgesteld, waarbij uitgegaan wordt van een aangescherpte EPC van 4 tot 8 %. In die visie worden per woningtype een aantal varianten (op basis van diverse maatregelen) doorgerekend op energiewinst en terugverdientijd.

5 Uitvoering van de woonvisie

5.1 Regie op wonen

Wonen en de woningmarkt in het bijzonder spelen zich steeds explicieter af op het regionale schaalniveau. Wonen is feitelijk een regionale opgave die samen met buurgemeenten en provincie afgestemd dient te worden.

rol provincie

De provincie wil hierom een centrale rol op het vlak van woningbouw en het (verder) verminderen van de woningbouwstagnatie. Hierbij gaat het om monitoring en onderzoek, om het bewerkstelligen van continuïteit in de woningbouwproductie, het stimuleren van voldoende (harde) plancapaciteit en het bevorderen dat vraag en aanbod op de regionale woningmarkt op elkaar blijven aansluiten. Bovendien wordt door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de regierol van de provincie steeds belangrijker, doordat met deze wet verantwoordelijkheden en bevoegdheden meer richting gemeenten zijn verplaatst.

Op basis van de bevolkings- en woningbehoefteprognoses zal de regionale woningbouwopgave door de provincie verankerd worden in bestuurlijke afspraken met de gemeenten. Deze afspraken zullen gaan over de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van het gemeentelijke woningbouwprogramma, onder andere in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteiten. Deze afspraken zijn vervolgens een vertrekpunt om de voortgang en de ontwikkelingen op het regionale niveau te volgen en waar nodig bij te stellen, op een wijze dat steeds een actueel en gezamenlijk beeld bestaat over de regionale woningmarkt.

De regionale afstemming wordt in geval van de aanstaande krimp alleen maar belangrijker. In de praktijk blijkt dat gemeenten gericht blijven op groei, vanuit de gedachte dat het draagvlak van voorzieningen geborgd moeten blijven. Volgens de Raad voor het openbaar bestuur (Rob) en de Raad voor financiële verhoudingen (Rfv) werkt het groeidenken contraproductief. Het versterkt de concurrentie tussen gemeenten en tussen regio's en kan leiden tot onrendabele ruimtelijke investeringen en onomkeerbare ruimtelijke effecten ten nadele van de welvaart en de ruimtelijke kwaliteit. Om dit te voorkomen is regionale samenwerking essentieel. De provincie vervult hierbij een signalerende, agenderende en soms sturende rol. Regionale afspraken kunnen bijvoorbeeld opgenomen worden in provinciaal beleid.

rol gemeente

De rol van de gemeente is uiteraard om op basis van haar regionale profiel en eigen kwaliteiten in te zetten op woningbouw die hieraan bijdraagt. Regionale afstemming is hierbij belangrijk, om uiteindelijk als regio een divers aanbod met verschillende woonmilieus aan te kunnen bieden.

De gemeente wil de regie voeren op de planning van woningbouwprojecten, en op de realisering van de gewenste woningbouwdifferentiatie. Om de woningbouwproductie te halen wordt de keuze gemaakt om bij de komende woningbouwprojecten prioriteit te geven aan relatief grote projecten, die tevens een aanvulling betekenen op het bestaande aanbod.

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht. Met de nieuwe wetgeving wordt het mogelijk in het bestemmingsplan regels op te nemen over prijsklassen van woningen, en deze door te vertalen naar exploitatieplannen. De mogelijkheid blijft om dit te regelen in privaatrechtelijke overeenkomsten.

De gemeente zal haar regierol oppakken door samen met bewoners, corporaties, ontwikkelaars, makelaars en andere relevante partijen aan de woningbouwopgave uitvoering te geven. De gemeente speelt hierbij een signalerende, agenderende, stimulerende, faciliterende en soms sturende rol. Flankerende maatregelen kunnen de ambitie van de gemeente kracht bijzetten, zoals bijvoorbeeld de mogelijkheden die het grondbeleid biedt.

5.2 Uitgangspunten en opgaven

Voor de uitvoering en de organisatie van de woonvisie zijn volgende actiepunten:

- De prestatieafspraken, jaarlijks actualiseren.
- Jaarlijks een woningbouwprogramma.
- Continueren tweejaarlijkse woningmarktmonitor en het woonwensenonderzoek een keer per vier jaar.

De gekozen richting en uitgangspunten in deze woonvisie zullen op hun actualiteit en effectiviteit gevolgd moeten worden. De concrete uitwerking van de woonvisie wordt gedaan in het woningbouwprogramma en de prestatieafspraken met Huis & Erf.

ambities

De ambities uit hoofdstuk 3 zullen richtinggevend zijn voor de toekomstige plan-, beleids- en besluitvorming. Aanvullend op deze ambities, of om deze ambities gestalte te geven is voor de uitvoering van de woonvisie een aantal uitgangspunten en opgaven van belang.

uitgangspunten en opgaven

De volgende uitgangspunten en opgaven worden gehanteerd:

1. Gemiddeld 138 nieuwe woningen per jaar tot 2020

Om tegemoet te kunnen komen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, en om doorstroming te kunnen bevorderen, dienen er jaarlijks gemiddeld 138 woningen opgeleverd te worden in de periode tot 2020. Op basis van de bekende en voorziene projecten worden tot en met 2012 gemiddeld 200 woningen per jaar opgeleverd. Na 2012 betekent dit dat er circa 70 woningen per jaar opgeleverd zullen moeten worden.

2. Streven naar 10.496 woningen in 2030

Om het aantal inwoners van Schijndel van 2008 te handhaven dienen er 10.496 woningen aanwezig te zijn in 2040. Om de krimp van het aantal woningen te voorkomen na 2030 wordt uitgegaan van een groei van het aantal woningen tot 2030, zodat het aantal van 10.496 al in 2030 is bereikt. Dit wil zeggen dat in de periode 2020-2030 gemiddeld 10 nieuwe woningen per jaar opgeleverd moeten worden.

3. Zorg voor harde plancapaciteit

Gelet op de afnemende groei van de bevolking enerzijds en het in stand willen houden van het voorzieningenniveau in Schijndel anderzijds, is het van belang dat er continuïteit in woningbouwproductie ontstaat. Om nieuwe woningen te kunnen blijven realiseren dienen de bestemmingsplannen voldoende planologische ruimte te bieden, of dienen tijdig projectbesluiten genomen te worden. Een ruimtelijke structuurvisie kan het ruimtelijke kader bieden voor nieuwe woningbouwlocaties. Een actief grondbeleid en strategische grondverwerving kunnen bijdragen aan het tijdig garanderen van voldoende plancapaciteit.

4. Verdeling: 35% goedkoop, 40% middelduur, 25% duur.

Om tegemoet te kunnen komen aan de kwalitatieve woningbehoefte, en om doorstroming te kunnen bevorderen wordt in de periode tot 2020 zowel voor huur als koop de volgende verdeling in financieringscategorie aangehouden: 35% in het goedkope segment (huur < € 492,-; Koop < € 230.000,- v.o.n.), 40% middelduur en 25% in het dure segment (huur > € 620,-; koop >€330.000,- v.o.n.).

5. 10 % van de goedkope categorie: < € 200.000,- (prijspeil 2009)

Om te voorzien in de behoefte van de starters in Schijndel zal tot 2020 10%, met een streven naar 20%, van het aandeel in het goedkope segment aangewend worden voor koopwoningen onder de koopprijs van € 200.000,- v.o.n.

6. Nieuwe projecten: goedkope en middeldure koopwoningen, duurdere huurwoningen

Om een inhaalslag te maken naar de wenselijke verdeling naar woningcategorie, zullen nieuwe projecten verplicht worden gesteld zich te beperken tot de categorieën goedkope en middeldure koop, en de middeldure en dure huur. Met nieuwe projecten wordt bedoeld projecten die vanaf de vaststelling van de woonvisie met de planvorming starten, of projecten waarvan vóór de vaststelling van de woonvisie de verdeling naar woningcategorie nog niet bekend of vastgesteld was. Uitzondering hierop zijn de zgn. Ruimte voor Ruimte kavels en eventuele andere projecten waarvoor andere, reeds vastgestelde afspraken gelden.

7. Projecten in en nabij centrumgebied zijn geschikt voor senioren en starters

Woningbouwprojecten die in of direct aangrenzend aan het centrumgebied van de kern Schijndel worden gerealiseerd, dienen allen te bestaan uit een substantieel deel wooneenheden of woningen die geschikt zijn voor starters en senioren.

nader onderzoek

Een aantal aspecten omtrent wonen is onvoldoende duidelijk. De komende periode kan benut worden om via nader onderzoek deze aspecten te verhelderen, om zodoende eventueel beleid aan te scherpen of bij te stellen. het gaat om de volgende aspecten:

- De huursector staat voor een kwaliteitslag. Er zijn genoeg gezinswoningen, maar er is een tekort aan aantrekkelijke, gelijkvloerse woningen voor kleine huishoudens. In welke prijsklasse, grootte, lokatie, doelgroep etc. moeten deze woningen gebouwd worden.
- De komende jaren zal meer aandacht moeten gaan naar het opplussen van de woningen van oudere bewoners. Voorbeeldprojecten staan in de handreiking van VROM "Opplussen woningen van oudere eigenaar-bewoners". Het opplussen van woningen kan plaatsvinden in de vorm van informatie, advisering en stimulering. Vanuit de gemeente worden de 75-plussers reeds bezocht. De bedoeling is dat het opplussen preventief gaat gebeuren en ook bij de jongere ouderen.
- Uitzoeken of de behoefte aan verzorgd wonen kan worden bepaald en hoe het wonen met zorg zich verhoudt tot de ontwikkeling van de woonservicezones.
- In het kader van het opplussen van woningen kijken of het mogelijk is om uit te zoeken hoeveel woningen al geschikt zijn of eenvoudig geschikt gemaakt kunnen worden om aan de wensen van senioren te voldoen.
- In welke projecten en op welke manier kan collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) worden toegepast.
- De toewijzingsregels voor huurwoningen doorlichten en eventueel opnieuw vaststellen.
- De mogelijkheden van duurzaam bouwen bij nieuwbouwprojecten onderzoeken en de ambitie en criteria bepalen, en verder gestalte geven in het klimaatbeleid.
- Het besparingspotentieel ten aanzien van energie in de bestaande woningbouw is waarschijnlijk groot. Hierin kan de gemeente en Huis&Erf een rol spelen. De mogelijkheden hiertoe onderzoeken en de ambitie en criteria bepalen, en verder gestalte geven in het klimaatbeleid.
- Onderzoek doen naar de woonwensen van starters in Schijndel. Ook al zijn starters niet georganiseerd, Huis & Erf en de gemeente kunnen starters achterhalen en uitnodigen via hun inschrijfsysteem.

- Onderzoeken of samenwerking met buurgemeenten toegevoegde waarde heeft voor afstemming van de regionale woningbehoefte en woningmarkt.

5.3 Monitoring en evaluatie

woonvisie

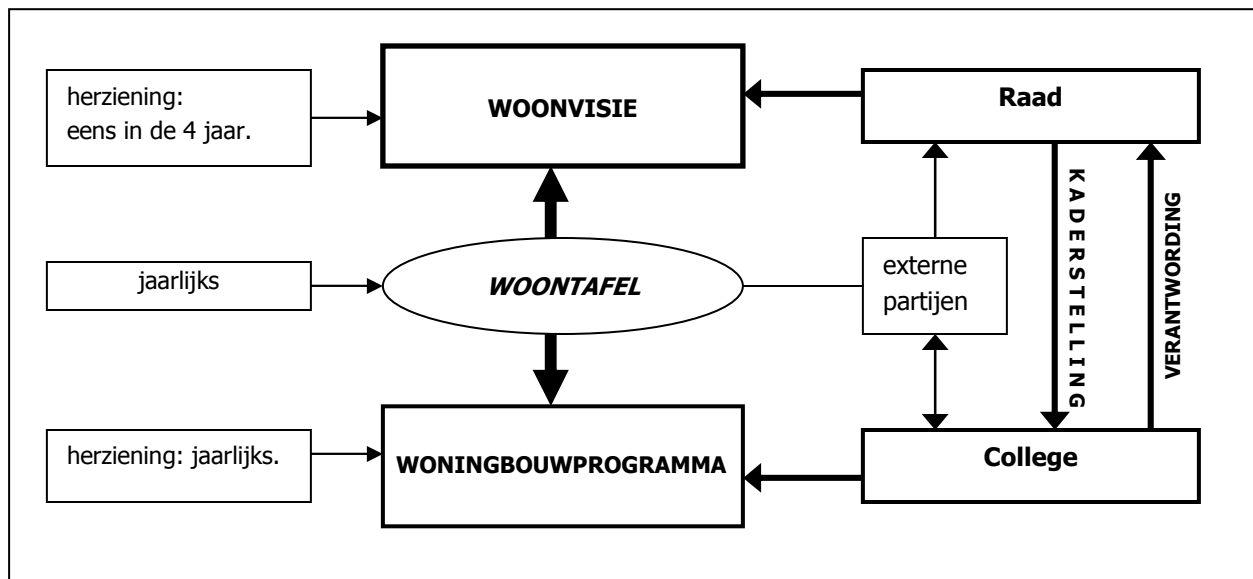
De woonvisie wordt elke vier jaar, in elk geval een maal per bestuursperiode, geëvalueerd en zo nodig herzien. Daarbij zullen partijen die te maken hebben met het wonen en de woningmarkt in Schijndel betrokken worden.

woontafel

Een keer per jaar zal de gemeente overleg voeren met een afvaardiging van deskundigen en belangengroepen op het gebied van wonen, via een zogenaamde 'woontafel'. Zo blijft de gemeente op de hoogte van wat er speelt en hebben de overlegpartners zicht op het beleid van de gemeente. Er vindt zodoende afstemming van beleid en uitvoering plaats, en er wordt ruimte geboden aan voortschrijdend inzicht. Op basis van hiervan en eventuele nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt kan het woonbeleid bijgestuurd worden.

woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma wordt jaarlijks door het college opgesteld. In dit programma wordt aangegeven wat de kwalitatieve en kwantitatieve opgave is. De woningbouwplannen worden daar tegen afgezet. Door deze jaarlijkse evaluatie kan tijdig bijgestuurd worden binnen het kader van de woonvisie. De woontafel kan hierbij een rol spelen.



Bijlage 1 bronnen

- Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, 2005 (provincie Noord-Brabant, 2005)
- Nota Ruimte (ministerie van VROM, 2005)
- Strategische visie Schijndel (gemeente Schijndel, februari 2006)
- Woningmarktmonitor 2004-2006, Regio waalboss c.a. (O & S 's-Hertogenbosch, oktober 2006)
- Handreiking opplussen woningen van oudere eigenaar-bewoners (Ministerie van VROM en VNG, 2006)
- Woonwensen 2007 Gemeente Schijndel (O & S 's-Hertogenbosch, augustus 2007)
- Visitatierapport Huis & Erf (Raeflex, juli 2007)
- Jaarverslag 2007, Huis & Erf
- Inventarisatie Woonwensen Ouderen Schijndel, Stichting Vernieuwend Ouderenbeleid Schijndel (Stg. VOS, april 2008)
- Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop (Planbureau voor de Leefomgeving, 2008)
- Brabant in Ontwikkeling, interimstructuurvisie Noord-Brabant (provincie Noord-Brabant, juni 2008)
- De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2008 (provincie Noord-Brabant, nov. 2008)

Bijlage 2 Begrippenlijst

Betaalbare woningen

Huurwoningen met een kale huur tot € 500 en koopwoningen tot € 230.000 (prijspeil 2008).

Doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid

Tot de primaire doelgroep of aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid worden gerekend (cijfers 2006/2007 cf. de Huurtoeslagwet):

- eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 20.300
- meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 27.575
- eenpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 18.250
- meerpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 24.275.

Voor het Woononderzoek Nederland 2006 (WoON) door het ministerie van VROM, zijn deze bedragen omgerekend naar netto jaarinkomens: € 15.087 voor alleenstaanden en € 20.573 voor meerpersoonshuishoudens. Deze definitie is in het woonwensenonderzoek 2007 overgenomen.

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Huurprijsklassen

De huurprijsklassen zijn gebaseerd op de grenzen die gehanteerd worden in het kader van de huurtoeslag voor het tijdvak 2008/2009:

kwaliteitskortingsgrens/jongerengrens (tot 23 jaar): € 349

aftoppingsgrens: € 500 (1- en 2-persoonshuishoudens) of € 535 (meerpersoonshuishoudens)

maximale huurgrens/liberalisatiegrens: € 632.

Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)

Een vorm van verkoop door een woningcorporatie waarbij deze met de koper afspreekt de woning bij (door)verkoop als eerste aan te bieden aan de corporatie. Daarbij wordt de winst of het verlies gedeeld. Daardoor kan in een stijgende markt de woning onder de marktwaarde aan een nieuwe koper worden verkocht met dezelfde restricties.

Nultredenwoning

Een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de keuken, badkamer en toilet, de woonkamer en minimaal één slaapkamer zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.

Koopgarant

Huis & Erf past Koopgarant past toe bij haar Te Woon-concept; Koopgarant is ook een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom. Bij Te Woon van Huis & Erf kan de (toekomstige) bewoner kiezen tussen huren en kopen. Bij koop bepaalt de bewoner zelf het kortingspercentage, variërend tussen 10% en 50%.

Als de bewoner zijn woning wil verkopen, is hij verplicht deze aan Huis & Erf aan te bieden; Huis & Erf is op haar beurt verplicht bij deze voorgenomen verkoop de woning binnen drie maanden over te nemen; de winst of het verlies wordt gedeeld op basis van het door de bewoner vastgestelde kortingspercentage. Vervolgens biedt Huis & Erf de woning weer Te Woon aan.

Krimp

Situatie waarbij het bevolkingsaantal in een gebied binnen een bepaalde periode afneemt.

Ontgroening

Situatie waarbij het aantal jongeren in een gebied binnen een bepaalde periode ten opzichte van andere bevolkingscategorieën afneemt.

Starters

Definitie tot 23 april 2009:

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden of zelfstandig hebben gewoond.

Definitie vanaf 23 april 2009:

Meerderjarige personen die op zoek zijn naar een zelfstandige koop- of huurwoning, na verhuizing geen koopwoning achterlaten en ook niet binnen de huursector doorstromen.

Vergrijzing

Situatie waarbij het aantal ouderen in een gebied binnen een bepaalde periode ten opzichte van andere bevolkingscategorieën toeneemt.

Verzorgd wonen

Nultredenwoningen waarbij (de mogelijkheid tot het verkrijgen van) extramurale verzorging, verpleging en begeleiding en hotel- en welzijnsdiensten onlosmakelijk onderdeel uitmaken van het geboden arrangement. Zorg is op afroep mogelijk. Extra m² ruimte in de woning voor verzorging en de directe fysieke nabijheid van zorgvoorzieningen en diensten (al dan niet binnen het complex) zijn specifieke kenmerken van deze vormen van wonen. Veelal gaat het om geclusterde vormen van wonen (bijvoorbeeld: woonzorgcentrum, aanleunwoningen).

Westerse migranten / niet westerse migranten

Allochtonen uit landen van Europa (m.u.v. Turkije), Noord-Amerika, Oceanië, Japan en Indonesië. Tot niet westerse allochtonen behoren allochtonen uit Turkije, Afrika, Latijns-Amerika en Azië m.u.v. Japan en Indonesië.