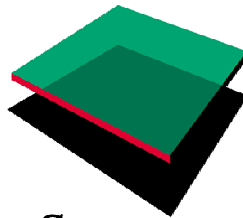


Companen

Gemeente Waalwijk

Woonvisie 2010 - 2019
Over woonlasten en lusten

12 mei 2009



Companen
waar wonen beweegt

Projectnr. 867.72

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail
info@companen.
nl

Gemeente Waalwijk

Woonvisie 2010 - 2019
Over woonlasten en lusten

12 mei 2009

Inhoud

| | |
|--|-----------|
| Samenvatting | 1 |
| 1. Inleiding | 5 |
| 1.1. Waarom een woonvisie? | 5 |
| 1.2. Stapsgewijze aanpak | 5 |
| 1.3. Leeswijzer | 5 |
| 2. Visie op hoofdlijnen: stedelijke kwaliteit en een dorpse sfeer | 7 |
| 2.1. Behoud en versterken van het karakter | 7 |
| 2.2. Voor iedereen een thuis | 8 |
| 2.3. Wijken en kernen met een eigen karakter | 10 |
| 2.4. Programma voor het wonen: kwaliteit boven kwantiteit | 11 |
| 3. Uitwerking 1: Voor iedereen een thuis | 15 |
| 3.1. Mensen met een zorgvraag | 15 |
| 3.2. Lagere en middeninkomens | 20 |
| 3.3. Acties en maatregelen | 23 |
| 4. Uitwerking 2: Wijken en kernen met een eigen karakter | 25 |
| 4.1. Stedelijk gebied | 25 |
| 4.2. Landelijk gebied | 26 |
| 4.3. Acties en maatregelen | 27 |
| 5. Uitwerking 3: Programma: kwaliteit boven kwantiteit | 29 |
| 5.1. Keuzevrijheid in woningen en woonmilieus | 29 |
| 5.2. Leefbare woonomgeving | 32 |
| 5.3. Duurzaamheid | 33 |
| 5.4. Woningbouwprogramma | 36 |
| 5.5. Regionale afstemming | 39 |
| 5.6. Acties en maatregelen | 40 |
| 6. Uitvoering | 43 |
| 6.1. Financiële sturingsinstrumenten | 43 |
| 6.2. Samenwerken en afspraken maken | 45 |
| 6.3. Acties en maatregelen | 46 |
| 6.4. Uitvoeringsprogramma met concrete acties en maatregelen | 46 |
| Bijlagen | 49 |
| Bijlage 1: Overzicht woonzorgvormen | 51 |
| Bijlage 2: Berekening benodigde kernvoorraad | 53 |
| Bijlage 3: Achtergronden en onderzoek | 59 |
| Bijlage 4: Wettelijke sturingsinstrumenten | 61 |
| Bijlage 5: Pluswijken | 63 |
| Bijlage 6: Begrippenlijst | 76 |

Samenvatting

1. Inleiding

De belangrijkste redenen of aanleidingen voor opstelling van deze woonvisie zijn:

- De behoefte aan een nieuw woningbouwprogramma.
- Het leggen van een basis voor nieuwe prestatieafspraken.
- Hernieuwde aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen (ook: energielasten)
- Het leveren van input voor diverse aanpalende beleidsvelden.

De woonvisie kwam via een interactief proces met vertegenwoordigers van professionele en maatschappelijke partijen tot stand.

We werken in de woonvisie drie thema's uit: de inzet voor doelgroepen (uitwerking 1), de inzet per wijk en dorp (uitwerking 2 en bijlage 5) en een vertaling naar een woningbouwprogramma (uitwerking 3). Die uitwerking rust op een meer algemene visie op het wonen in Waalwijk: de visie op hoofdlijnen.

2. Visie op hoofdlijnen

Kernpunten in de visie op hoofdlijnen zijn:

- Behoud en versterking van het karakter van de gemeente Waalwijk (een levendig centrum, rustige groene wijken en kernen met een eigen karakter). Daarin past 'gerichte verdichting', altijd in combinatie met versterking van de omgevingskwaliteit. Soms is behoud van een uitgesproken groen en rustig karakter cruciaal. Dit is een uitwerkingpunt voor de structuurvisie. Groei is daarbij een middel om in woonbehoefte te voorzien en geen doel.
- Voor iedereen een thuis bieden. Groepen die speciale aandacht vragen zijn:
 - Senioren en/of mensen met een zorgvraag: de juiste woningen en een passende woonomgeving (waarbij pluswijken een belangrijke rol spelen).
 - Lagere en middeninkomens, waarbij we werken met een verbrede doelgroep. In de sociale voorraad is het aantal woningen belangrijk, maar gaat het vooral om het verbeteren van de kwaliteit. Andere groepen redden zich redelijk goed of er is separaat beleid voor.
- Wijken en kernen met een eigen karakter: de woonwensen zijn divers en er zijn in de bestaande wijken kansen om alternatieven te bieden naast Landgoed Driessen. In Waspik en Sprang-Capelle is het eigen karakter en de eigen woningbehoefte leidend.
- Programma voor het wonen: kwaliteit gaat boven kwantiteit. Centraal staan variatie en keuzevrijheid, gestaag bouwen voor keuzevrijheid, leefbare buurten in een prettige woonomgeving en duurzaamheid.

3. Uitwerking 1: Voor iedereen een thuis

Het is onze verantwoordelijkheid om iedereen keuzevrijheid in het wonen te geven. We richten onze inzet hoofdzakelijk op groepen die extra aandacht nodig hebben op de woningmarkt. Dat zijn in deze woonvisie:

- Senioren en zorgvragers. Hoewel binnen deze groep zowel jongeren als ouderen vallen en zowel mensen met als zonder intensieve zorgvraag, hangen de opgaven op de woningmarkt met elkaar samen. We werken aan een goede voorraad woningen (van levensloopgeschikte woningen en nultredenwoningen tot beschermde vormen van onzelfstandig wonen met zorg). De huidige bouwplannen sluiten aan op de verwachte behoefte in de komende jaren. De ontwikkeling van de pluswijken en

pluspunten (multifunctionele centra) haakt daar weer op aan. Zij hebben tot doel om het voor iedereen mogelijk te maken om in elke wijk of dorp te wonen. We kiezen bij de verdere ontwikkeling van pluswijken en pluspunten voor een praktische insteek, die zo goed mogelijk gebruik maakt van wat de wijk al te bieden heeft.

- Mensen met een laag of middeninkomen. We onderscheiden de 'primaire' doelgroep, conform de inkomensgrenzen van VROM¹ en een 'verruimde doelgroep' (inkomen tot ca. € 43.500 bruto per jaar), die ook relatief weinig keuzevrijheid heeft op de woningmarkt.

De belangrijkste opgave in de sociale voorraad is een kwalitatieve: door vergrijzing voldoet een deel van de huidige voorraad niet meer aan de woonwensen. Maar er moeten natuurlijk ook voldoende woningen beschikbaar zijn. De primaire doelgroep ervaart tekorten in de sociale voorraad en dit tekort loopt ten gevolge van de huidige economische situatie op korte termijn op. Het hangt af van de economische ontwikkeling wanneer er weer meer ruimte komt in de sociale huurvoorraad. Het huidige tekort komt grotendeels door 'scheefwonen': een formeel te hoog inkomen voor een sociale huurwoning. We vergroten de beschikbaarheid de komende jaren door enerzijds sociale huurwoningen te bouwen en anderzijds mensen met een hoger inkomen te verleiden tot het kopen van een woning (onder meer door verkoop van woningen van corporaties). Op korte termijn vraagt dat een forse investering in de sociale huurvoorraad maar op langere termijn is verkoop van woningen naar verwachting meer mogelijk. In combinatie met voorwaarden voor terugkoop door corporaties blijven verkochte woningen deel uit maken van de sociale voorraad. Over het aantal en de voorwaarden van verkoop maken we afspraken met de corporaties.

4. Uitwerking 2: Wijken en kernen met een eigen karakter

Differentiëren is belangrijk, maar hoeft niet te leiden tot een 'grijze massa'. Ons uitgangspunt is: gevarieerde wijken, maar geen onnodige contrasten op het niveau van buurtjes of blokken. Op buurtoverstijgend niveau werken we aan een balans van huur en koop. In sommige wijken ligt het aandeel huurwoningen nu duidelijk boven het gemiddelde en daar ligt het voor de hand om een hoger aandeel koopwoningen in projecten op te nemen (en vice versa). In bestaande wijken liggen kansen om een gevarieerd woningaanbod te realiseren, naast het aanbod in Landgoed Driessen. Daarmee spelen we in op de verscheidenheid aan woonwensen binnen Waalwijk.

Voor de kernen geldt: altijd maatwerk in woningbouw, passend bij de schaal en gericht op de eigen behoefte. Met name in de kernen is het behoud van voldoende voorzieningen (of anders de bereikbaarheid daarvan) een belangrijk punt van aandacht.

5. Uitwerking 3 (programma): kwaliteit boven kwantiteit

Variatie en keuzevrijheid in woningen staat voorop in de uitwerking van de visie tot een programma. Kernthema's die daarin leidend zijn:

- Variatie en keuzevrijheid in woonmilieus.
- Klantgericht bouwen: gebaseerd op marktonderzoek en actuele signalen over woonwensen. We doelen ook op (collectief) particulier opdrachtgeverschap en verkoop van huurwoningen.
- Gestaag bouwen: meer locaties tegelijk ontwikkelen, meer harde plannen.

¹ Zie eventueel de begrippenlijst

- Behoud van omgevingskwaliteit: we blijven kwaliteit bieden. Dat vraagt nu een investering (bijvoorbeeld in de woonomgeving), maar het betaalt zich terug in toekomstbestendige wijken en buurten. Inbreiding gaat mede om die reden altijd gepaard met verbetering van de omgevingskwaliteit.
- Duurzaamheid speelt een steeds grotere rol in het wonen. We leggen de focus op energiebesparing, omdat daar veel winst te behalen is, voor het milieu en de woonlasten. Voor de totale woningvoorraad streven we naar 20% energiebesparing voor 2020. Bij nieuwbouwplannen en met corporaties maken we daartoe al afspraken over energiezuinigheid van woningen. Eigenaren in de bestaande particuliere voorraad verleiden we via goede communicatie tot investeren. We stellen bovendien voor om een regeling in te stellen waarbij woningeigenaren een voordelige lening kunnen aangaan om daarmee energiebesparende maatregelen aan te brengen in de eigen woning. Dit is ook van toepassing bij aankoop van een woning. Het is de bedoeling om het vooral voor woningen tot ca. € 200.000 aantrekkelijk te maken om duurzaam te investeren. Daarnaast willen we een regeling in het leven roepen waarmee corporaties kunnen subsidie krijgen voor energiebesparende maatregelen in de eigen voorraad door het indienen van plannen bij gemeente, de focus ligt daarbij op verlaging van de woonlasten voor de huurders.

Groei is zoals gezegd een middel. We ondersteunen de provinciale taakstelling en stellen ons ten doel om tot 2019 ca. 2.400 woningen te realiseren, inspelend op ontbrekende schakels op de woningmarkt. Om binnen de ruimtelijke contouren te blijven en toch voldoende te bouwen, zoeken we nu al naar locaties voor straks.

Het programma gaat uit van 2.400 woningen, waarvan netto minimaal 600 sociaal (huur en koop). Een belangrijk deel van de woningen betreft nultredenwoningen, maar er is ook een substantieel aandeel voor gezinnen nodig; dit blijft een belangrijke groep in Waalwijk (Zie paragraaf 5.4 voor een programmaleidraad).

Elk woningbouwproject of -plan krijgt vooraf een programma-advies mee, op basis van onder andere deze woonvisie, actuele gegevens over de woningmarkt en de opbouw van de wijk en/of buurt, de structuurvisie, de exploitatieverordening en ruimtelijke kaders. Hoewel het programma inspeelt op sterke trends, zoals vergrijzing en de wens tot kwaliteitsverbetering, ontwikkelt de woningmarkt zich voortdurend. Monitoring is dus cruciaal om de juiste woningen te blijven bouwen. In Waalbosverband stemmen we de plannen voor woningbouw onderling af.

6. Uitvoering

Daadwerkelijke uitvoering van het woonbeleid vraagt om instrumenten (financieel en wettelijk), het maken van goede (prestatie)afspraken met partners en vooral: in goede verstandhouding samenwerken. Tot slot volgt hier een overzicht van concrete maatregelen (soms doorlopend, soms projectmatig).

| | |
|----|---|
| 1. | Prioriteit bij de vier pluspunten in wording; streven: ruimte informele ontmoeting / buurthuis, professionele signalering zorgvragen en - afhankelijk van medewerking van derden en commerciële partijen - een supermarkt en eerstelijnszorg. Eventueel verspreid in de wijk te realiseren. |
| 2. | Realisatie van voldoende en gevarieerde vormen van zelfstandig wonen voor senioren en zorgvragers: zie het woningbouwprogramma. |
| 3. | Uitvoering van plannen voor realisatie van kleinschalig beschermd wonen. |
| 4. | Realisatie van netto minimaal 600 sociale woningen tot 2019, huur en koop. Op korte termijn meer nadruk op huur, bij structurele economische vooruitgang weer meer delen van het bezit verkopen. Uiterlijk in 2014 monitoringsmoment van de voortgang en de behoefte. |
| 5. | In prestatieafspraken vastleggen hoeveel sociale huurwoningen corporaties verkopen. |

| | |
|-----|--|
| 6. | Verleiding van scheefwoners door aanbod van sociale koopwoningen, door verkoop en nieuwbouw. |
| 7. | Om grip te houden op het aantal verkochte huurwoningen (en de voorwaarden waaronder ze verkocht zijn), registeren we samen met de corporaties om welke woningen dat gaat. |
| 8. | Uitvoering van woningbouwplannen in alle pluswijken. |
| 9. | Bij ontwikkelingen van enige omvang inzetten op een mix aan woningen (met name een mix in nultreden- en eengezinswoningen). |
| 10. | Werken aan een zo gelijktijdig mogelijke ontwikkeling van nultredenwoningen en voorzieningen voor welzijn, zorg en andere diensten in Landgoed Driessen. |
| 11. | In Waspik bij verdere planuitwerking zorgen voor meer nultredenwoningen. |
| 12. | Binnen Landgoed Driessen en andere locaties zoeken naar mogelijkheden voor totaal ca. 100 kavels voor particulier opdrachtgeverschap; in de 1 ^e fase zijn er maximaal ca. 30 mogelijk. |
| 13. | Voor eventuele nieuwe CPO-projecten zijn ook andere doelgroepen dan starters in beeld. We staan in beginsel positief tegenover bouwen in eigen beheer door andere doelgroepen, zoals senioren en mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. We werken waar mogelijk mee als het gaat om procedures. |
| 14. | We starten de voorbereiding voor meerdere nieuwe locaties (in-/uitbreiding) tegelijk. Daarmee spreiden we het risico van planuitval of –vertraging. |
| 15. | Er is meer harde plancapaciteit in onze plannen nodig, om tegenvallers op te vangen zonder achterstanden op te lopen. Behalve dat we meer locaties voorbereiden, willen we ook een slag maken in de procedurele behandeling: locaties die snel ontwikkeld kunnen worden als daar behoefte aan is. Als belangrijke randvoorwaarde geldt dat we tijdig afspraken moeten maken met de betreffende ontwikkelaars (waaronder corporaties) om de benodigde extra ambtelijke capaciteit tijdelijk in te kunnen huren als dat daarvoor nodig is. |
| 16. | Waar mogelijk en nuttig, slaan we als gemeente bij de planontwikkeling de handen ineen met de corporaties. De gemeente neemt de regie in handen en blijft verantwoordelijk voor het maken van keuzen op basis van een goede ruimtelijke ordening. Wij zullen dus steeds een evenwicht blijven zoeken tussen de verschillende belangen die bij het maken van dergelijke keuzen aan de orde zijn. De gemeente maakt vroegtijdig afspraken met haar partners over de voorwaarden van ontwikkeling ('rekenen en tekenen' lopen gelijk op). |
| 17. | Elk woningbouwproject of -plan krijgt vooraf een programma-advies mee, op basis van onder andere deze woonvisie, actuele gegevens over de woningmarkt en de opbouw van de wijk en/of buurt, de structuurvisie, de exploitatieverordening en ruimtelijke kaders. |
| 18. | Het programma voor woningbouw is een samenspel van nieuwbouw, verkoop en sloop (o.g.v. aannames over verkoop en sloop door de corporaties). We gebruiken de (bijstelling van) prestatieafspraken om verkoop, sloop en nieuwbouw op elkaar af te stemmen. Een forse afwijking vraagt om andere afspraken met de corporaties. |
| 19. | De keuze om te investeren in de leefbaarheid van een buurt baseren we op gesprekken tijdens de totstandkoming en uitvoering van de wijkontwikkelingsplannen (WOP's), ervaringen van de wijkteams met wijktafels en bewonerscomités. Aanvullend op de leefbaarheidsmonitor die naar verwachting in 2010 wordt uitgevoerd. |
| 20. | Van huurlasten naar woonlasten: energielasten en betaalbaarheid zijn een blijvend agendapunt bij het overleg tussen gemeente en corporaties. |
| 21. | Via een communicatiecampagne over energiebesparing en investeringen in de woningvoorraad verleiden we particuliere woningbezitters tot investeringen en om energiebesparende gedragsverandering. |
| 22. | De landelijke EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) wordt in de komende jaren fors aangescherpt en we haken aan op die ambitie. Een nog hogere ambitie is - indien uitvoerbaar - wel wenselijk. Waalwijk werkt aan het vast stellen van de ambitie om in 2043 "klimaatneutraal" te zijn. |
| 23. | Als gemeente zetten we het GPR-gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijnen) standaard in voor nieuwbouwprojecten. We evalueren of de richtlijnen op grotere schaal toepasbaar zijn. |
| 24. | Bij verkoop van huurwoningen verwachten we van corporaties dat zij – naast een bouwkundig advies – een advies geven waarmee kopers goed kunnen inschatten welke investeringen in energiebesparing aantrekkelijk zijn. Corporaties dienen in te schatten of zij voor verkoop zelf energiebesparend investeren in de woning. |
| 25. | Regionaal afstemmen van woningbouwplannen, o.m. het aandeel sociaal bouwen (ook op bestuurlijk niveau). |
| 26. | We stellen voor om maximaal 1 miljoen euro beschikbaar te stellen voor een regeling waarmee energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad sociale huurwoningen genomen kunnen worden, waarbij de focus ligt op verlaging van de woonlasten voor de huurders. We zullen dit in overleg met de corporaties verder uitwerken en afstemmen op bestaande regelgeving en de regelingen die rijk en/of provincie in het kader van de kredietcrisis in het leven roepen. |
| 27. | We stellen bovendien voor om een regeling in te stellen waarbij woningeigenaren een voordelige lening kunnen krijgen om daarmee energiebesparende maatregelen aan te brengen in de eigen woning. Dit is ook van toepassing bij aankoop van een woning. Het is de bedoeling om het vooral voor woningen tot ca. € 200.000 aantrekkelijk te maken om duurzaam te investeren. |

1. Inleiding

1.1. Waarom een woonvisie?

De gemeente Waalwijk actualiseert haar woonvisie. De huidige loopt in 2009 af en, al staat die in grote lijnen nog steeds overeind, er zijn diverse redenen om een geactualiseerde visie op tafel te leggen:

- Behoeftte aan een nieuw woningbouwprogramma
- Prestatiecontracten: de afspraken met de corporaties zijn aan vernieuwing toe.
- Hernieuwde aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen (ook: energielasten)
- Input leveren voor op te stellen beleid of afstemming met beleidsvelden:
 - Structuurvisie
 - Duurzaamheidsbeleid
 - Strategische visie
 - Grondbeleid
 - Wijkaanpak en gebiedsgericht werken
 - Wonen en zorg

1.2. Stapsgewijze aanpak

Deze notitie is tot stand gekomen in nadrukkelijke samenspraak met vertegenwoordigers van professionele en maatschappelijke partijen in het Waalwijkse. Daartoe heeft de gemeente het volgende interactieve proces doorlopen:

- 2007: eerste discussie over wonen in Waalwijk.
- 2008: plan van aanpak woonvisie.
- November 2008: start project woonvisie, analyse opgaven woningmarkt.
- December 2008: discussie gemeente en corporatie ("SWOT").
- Januari 2009: drie klankbordgroepen: gemeente intern, professionals op de woningmarkt, bewonersvertegenwoordigers.
- Februari 2009: visie op hoofdlijnen, brede werkconferentie, uitwerken tot compleet concept.
- Maart 2009: bespreking eerste concept college.
- April 2009: inspraak
- Tot de zomer: besluitvorming

1.3. Leeswijzer

Hoe moet het wonen in Waalwijk zich in grote lijnen ontwikkelen, om de 21^e eeuw met vertrouwen tegemoet te gaan? Wat is volgens inwoners en betrokken professionals de meest gewenste ontwikkeling voor Waalwijk als woonstad? De beantwoording van deze vragen vormt de drager van de hele woonvisie en alle uitwerkingen. U treft deze beantwoording aan in hoofdstuk 2. Dit is de visie op hoofdlijnen. In de hoofdstukken 3, 4 en 5 treft u vervolgens een uitwerking aan van het gestelde in hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 6 tenslotte biedt een compleet programmaoverzicht van alle voorgestelde acties en maatregelen.

2. Visie op hoofdlijnen: stedelijke kwaliteit en een dorpse sfeer

De gemeente Waalwijk omvat het stedelijk gebied (Waalwijk, Spang, Vrijhoeve en Landgoed Driessen) en het landelijk gebied (Capelle Nieuwe Vaart en Waspik). Zie eventueel de kaart in hoofdstuk 4.

Het centrum van Waalwijk, de woonwijken en de kernen vormen samen een afwisselend palet aan woonmogelijkheden. Dat vraagt van het woonbeleid ook om afzonderlijk in te gaan op de bijzonderheden per wijk of dorp.

Het centrum van Waalwijk heeft wel vrijwel alle stedelijke voorzieningen, maar kent niet de grootstedelijke drukte en dynamiek van 's-Hertogenbosch of Tilburg. En in de woonwijken is het rustig, ruim en groen wonen in vergelijking met veel andere steden; een leefklimaat dat eerder doet denken aan een groot dorp. Wonen in het stedelijk gebied van Waalwijk betekent kortom: stads wonen met een dorpse sfeer. Het is juist deze sfeer van 'wel de lusten, niet de lasten' van stedelijkheid, die het wonen in Waalwijk aangenaam maakt. De kernen vormen een 'woonmilieu' op zich: ze hebben een eigen karakter en soms ook hun eigen voorzieningen.

Alle doelgroepen en partijen waarmee we in de aanloop naar deze visie spraken, onderschreven dit karakter als belangrijke kwaliteit. Alle uitwerkingen in de woonvisie zijn erop gericht dit te behouden en te versterken.

2.1. Behoud en versterken van het karakter

Soms verdichten, soms uitgesproken groen en rustig

Dat we 'stads wonen in een dorpse sfeer' zien als een kwaliteit die we willen behouden, betekent niet dat Waalwijk zich niet zou mogen ontwikkelen. Het centrum van Waalwijk mag best wat extra stedelijke accenten krijgen, mits we kiezen voor een maat die past bij Waalwijk en we dus al te grote volumes vermijden (hierop is de stedenbouwkundige uitdrukking 'De kerk als hoogste punt' van toepassing). Ook plekken buiten het centrum lenen zich voor enige verdichting, om daarmee passende stedelijke accenten en voorzieningen toe te voegen. We onderscheiden daarbij:

- Stedenbouwkundige aanleidingen, zoals de kans om een beeldbepalende laan of plein wat meer 'body' en betekenis te geven in het totale stadsbeeld.
- Begrenzing van een gebied, dat zich leent voor 'markerende' stedelijke accenten.
- Een functionele aanleiding voor enige verdichting, zoals de aanwezigheid c.q. ontwikkeling van wijkcentra of pluspunten².
- Uiteraard zijn er ook gebieden die we uitgesproken groen en rustig willen houden, zoals grote delen van de woonwijken.

Om deze 'gerichte verdichting' concreet en op uitgebalanceerde wijze vorm te geven en zodoende een versterking van het stedelijk evenwicht te realiseren, maken we in de *structuurvisie* de concrete ruimtelijke keuzes: waar past verdichting wel, waar minder.

Randvoorwaarde bij verdichting is altijd: tegelijk ook de omgevingskwaliteit verbeteren, op de locatie zelf en liefst ook in de nabije omgeving.

² Pluspunten vormen de centra van pluswijken. Zie voor een uitleg daarbij: paragraaf 2.1

Groei als middel, niet als doel

'Stads wonen in een dorps sfeer' houdt ook in dat groei voor Waalwijk geen doel op zich is. Het karakter van zowel de stad als de kernen moet immers een zekere kleinschaligheid behouden. Natuurlijk behoudt Waalwijk z'n regionale verzorgingsfunctie, waarbij het een compleet voorzieningenniveau biedt, vergeleken met gemeenten met een meer landelijk karakter. De taak voor woningbouw krijgt primair vorm binnen de ruimtelijke contouren (bestaande bebouwde gebieden en enkele reeds aangewezen uitbreidingslocaties). Daarbinnen zijn diverse locaties die zich qua ligging lenen voor woningbouw, maar het aantal locaties dat is opgenomen in de planlijsten van de gemeente is echter nog onvoldoende om ook na 2014 voldoende woningbouw te garanderen (zie tabel 5.1). Omdat procedures tijd kosten, zeker in bestaand stedelijk gebied, moeten we nu al voorbereidingen treffen om op tijd voldoende locaties beschikbaar te hebben.

We haken aan op de woningbehoefteprognose uit 2008 van de provincie Noord-Brabant. Daarin houdt de provincie al rekening met de regionale opvangfunctie van Waalwijk (met Den Bosch en Oss in de regio Waalboss), zoals ook is opgenomen in het streekplan.

Kwaliteit uitdragen: ook imago als hoogwaardige woongemeente verbeteren

"Waalwijk: gemeente van water, zand en polder". Met de Maas, de Drunense duinen en de Polder van Capelle binnen handbereik ligt Waalwijk in een aantrekkelijke omgeving. Unieke kwaliteiten op korte afstand van elkaar. Maar is dat algemeen bekend?

Een goed woonklimaat is voor steeds meer bedrijven een belangrijke vestigingsoverweging. Als we in Waalwijk voor onze inwoners voldoende en hoogwaardige werkgelegenheid willen aantrekken, hebben we dus ook baat bij een positief imago als woongemeente. De kwaliteiten zijn er zeker, dus willen we werken aan ons imago van aantrekkelijk en duurzaam.

2.2. Voor iedereen een thuis

In Waalwijk is plaats voor alle doelgroepen. Jong en oud, arm en rijk, zorg en zorg(e)loos, van Nederlandse of andere origine. In Waalwijk moeten al deze groepen zich thuis kunnen voelen. We leggen in deze woonvisie accenten bij dié doelgroepen waarvan we vinden dat ze extra aandacht nodig hebben in het woonbeleid. Dat betekent dus niet dat de groepen die niet worden genoemd, niet belangrijk zijn!

We merken op dat de doelgroepen overlap hebben (inkomen, leeftijd, zorgvraag, huishoudensamenstelling) maar niet de hele bevolking van Waalwijk afdekken.

In deze paragraaf treft u een kort overzicht aan van deze doelgroepen die extra aandacht nodig hebben, met in een notendop de belangrijkste opgaven. De uitwerking hiervan (concrete inzet) is terug te vinden in hoofdstuk 3.

Senioren en/of mensen met een zorgvraag

Waalwijk vergrijsst, zoals heel Nederland vergrijsst. En hoewel de meeste senioren vitaal zijn, gaat de vergrijzing ook gepaard met een toenemende vraag naar wonen met zorg. Daarnaast zijn er uiteraard andere zorgvragers: jonge mensen met een verstandelijke beperking, mensen met een GGZ-indicatie. Dit betreft echter een relatief klein aantal personen. Omdat vergrijzing en toenemende zorgvraag sterk met elkaar samenhangen, en omdat het antwoord daarop ook andere groepen zorgvragers raakt, behandelen we

beide groepen in deze woonvisie onder één noemer. Maar natuurlijk besteden we aandacht aan de verschillen binnen deze groepen. We maken onderscheid tussen:

- Vitale senioren
- Senioren met een zorgvraag
- Jonge mensen met een zorgvraag

De inzet voor deze groepen richt zich op de woningen, maar ook de kwaliteit van de woonomgeving (waaronder ook de pluswijken en pluspunten vallen).

Lagere en middeninkomens: verbrede doelgroep, vooral kwaliteit verbeteren

We nemen samen met de corporaties de verantwoordelijkheid om er voor te zorgen dat mensen met een lager inkomen voldoende keuzevrijheid hebben op de woningmarkt. Daarbij zetten we ons in voor:

- De 'formele' doelgroep van beleid, zoals het Ministerie van VROM die definieert³.
- De 'verruimde doelgroep' met een huishoudeninkomen tot ca. € 43.500 bruto per jaar⁴, prijspeil 2009. En met reden: dit is een groep huishoudens die op de koopmarkt weinig keuzemogelijkheden heeft. Vanaf een inkomen van ca. € 43.500,= bruto per jaar is een hypotheek van ca. € 195.000 mogelijk. Woningen tot € 174.000,= (sociale kooprijsgrens, prijspeil 2009) komen dan binnen handbereik, inclusief eventuele kosten koper. Vanaf deze prijsklasse neemt het aanbod eengezinswoningen snel in omvang toe, maar tot die prijs is het aanbod beperkt.

De belangrijkste opgave ligt niet in aantallen, maar in een kwalitatieve verbetering van de sociale huurvoorraad. Door vergrijzing en toenemende energielasten is het vernieuwen van een deel van de voorraad tot flexibele en energiezuinige (nultreden)woningen urgent. Analyse van vraag en aanbod in de sociale voorraad leert verder ons dat met name in de sociale *huurvoorraad* tekorten zijn (zie bijlage 2). Hoewel de groep huishoudens met een laag inkomen op langere termijn naar verwachting (als gevolg van economische groei) verder afneemt, neemt de behoefte op korte termijn toe. We stemmen het woningbouwprogramma daar op af. Maar omdat de toekomst niet geheel te voorspellen is, volgen we de economische ontwikkelingen nauwgezet, zodat we tijdig het programma kunnen bijstellen naar de reële situatie.

Enkele andere groepen op de woningmarkt

Zonder volledig te zijn, schetsen we kort wat de beleidsinzet is voor enkele andere groepen op de woningmarkt, die een belangrijke rol spelen op de woningmarkt.

- Starters: Uit onderzoek namens Casade Woondiensten uit 2007 blijkt dat extra maatregelen voor starters op de huurmarkt waarschijnlijk vooral verstorend werken voor andere doelgroepen. Op de koopmarkt ligt dit anders: door hoge prijzen zijn zij vaak niet in staat hun wens te vervullen. Starters op de koopmarkt liften in deze woonvisie qua ondersteunende maatregelen mee op inzet voor lagere en middeninkomens (zie hiervoor).
- Gezinnen: Het aantal gezinnen neemt landelijk af. Waalwijk heeft een aantrekkelijke werking op gezinnen, als gevolg van het ruime aanbod aan goede eengezinswoningen. De bevolking is, in vergelijking met buurgemeenten, relatief

³ 1 en 2 personen < 65 jaar: tot € 20.975 Meer dan 2 personen < 65 jaar: tot € 28.475.

1 en 2 personen > 65 jaar: tot € 19.800 Meer dan 2 personen > 65 jaar: tot € 27.075.

⁴ De gemeente stelde in het jaar 2009 een grens vast van € 43.500 voor deelname aan particulier opdrachtgeverschap. De grens van € 43.500 sluit (onder normale omstandigheden) aan bij een hypotheek van ca. € 195.000. Dit komt overeen met een woningwaarde van ca. € 174.000 (sociale kooprijsgrens) + kosten koper. Voor de 'verruimde doelgroep' als geheel werken we daarom met € 43.500, inkomenspeil 2009.

jong. Maar ook binnen Waalwijk loopt het aantal gezinnen terug als gevolg van vergrijzing. Desondanks blijft de groep gezinnen fors. We gaan er in het woonbeleid van uit dat gezinnen met een hoger inkomen voldoende mogelijkheden hebben om een passende woning en woonomgeving te vinden en het bouwprogramma bestaat voor een belangrijk deel uit eengezins koopwoningen. Gezinnen met een lager inkomen liften in deze woonvisie qua ondersteunende maatregelen mee op de doelgroep van beleid.

- **Arbeidsmigranten:** in Waalwijk wonen anno 2009 ongeveer 600 tijdelijke werknemers, vooral uit Oost-Europa. Hoewel zij tijdelijk in Waalwijk wonen, gaat het wel om een structurele vraag naar woonruimte. De opgave voor het wonen ligt vooral in:
 - het doen van afspraken over toegestane woonvormen;
 - plekken die zich daar voor lenen;
 - manieren om concentratie en overlast te voorkomen.

Om die reden besteedt de gemeente Waalwijk afzonderlijk aandacht aan de arbeidsmigranten. Op de 'gewone' woningmarkt vraagt het thema arbeidsmigratie niet om specifiek woonbeleid en we gaan er in deze woonvisie niet verder op in.

2.3. Wijken en kernen met een eigen karakter

De gemeente Waalwijk werkt aan differentiatie in haar wijken en buurten. In deze paragraaf treft u een korte impressie aan van de wijze waarop de gemeente wil omgaan met differentiatie. In hoofdstuk 4 wordt dit nader uitgewerkt.

Buurten met een eigen kleur maken samen gemengde wijken

Gedifferentieerde buurten zijn belangrijk, maar mag niet leiden tot een 'grijze massa'. We bieden ook ruimte voor buurten met een eigen 'kleur'. De ene buurt functioneert bijvoorbeeld als een klein dorp, een andere buurt is meer op individueel wonen gericht, de ene buurt is voordelig, de andere duurder. We streven op gemeentelijk niveau wel naar extra sociale woningen (huur en koop) tot 2019, maar in welke buurt c.q. locatie die gebouwd worden, hangt helemaal af van de locatie en de wijk en de wensen van de doelgroep(en) waarop een project zich richt.

In het kader van differentiatie willen we 'scheefheid' – huishoudens met een hoger inkomen in een sociale huurwoning – niet volledig tegengaan. Mensen met een iets hoger inkomen hebben doorgaans weinig alternatieven en bovendien hebben zij het wettelijk recht om goedkoper te (blijven) wonen. We zien in deze situatie ook voordelen: het bevordert de variatie van de bevolking en de leefbaarheid in buurten. Los daarvan staat voorop dat er voldoende woningen beschikbaar moeten zijn voor de doelgroep van beleid.

Kansen in de bestaande wijken, als alternatief naast Landgoed Driessen

We zien in de bestaande wijken van Waalwijk kansen om een ander woonmilieu aan te bieden naast Landgoed Driessen. Ieder heeft zo zijn smaak. De komende jaren dienen zich de nodige 'inbreidingslocaties' aan in die wijken, maar om ook op langere termijn voldoende keuzemogelijkheden te hebben, zoeken we blijvend naar nieuwe kansen.

In de woonwijken is de vorming van pluswijken een belangrijke ontwikkeling. Daarmee maken we het voor een brede groep huishoudens (jong en oud!) mogelijk om binnen de eigen wijk te blijven wonen.

Kernen met een eigen karakter

We willen het dorpskarakter van de kernen Waspik en Sprang-Capelle behouden. Mensen zijn daar ook zelf verantwoordelijk voor en we maken het graag mogelijk dat mensen via wijk- en dorpsontwikkelingsplannen (WOP's en DOP's) daar hun bijdrage aan leveren.

Nieuwbouw in Waspik en Landgoed Driessen steunt het draagvlak voor de supermarkten in die omgeving. Maar sommige voorzieningen ontbreken en door schaalvergroting keren commerciële voorzieningen meestal niet terug. We doen ons best om voorzieningen te laten bestaan. Als er voorzieningen ontbreken, is het vooral belangrijk om te zorgen voor bereikbaarheid van voorzieningen op andere locaties, door vervoer op maat of door brengdiensten aan huis.

2.4. Programma voor het wonen: kwaliteit boven kwantiteit

Groei is voor Waalwijk geen doel op zich. We willen dat Waalwijk zijn regionale verzorgingsfunctie behoudt. Dat sluit aan op het beleid van de provincie Noord-Brabant. De provincie gaat in haar actuele prognose uit van ca 2.250 woningen tussen 2009 en 2019. Daar komen de ca. 150 woningen bij die in 2008 te weinig opgeleverd zijn; totaal is ca. 2.400 woningen. De woningbehoefte is nu nog ongeveer 250 woningen per jaar en loopt af naar zo'n 200 woningen per jaar. Daarin zit de 'eigen behoefte' plus opvang van enige instroom. In deze paragraaf schetsen we kort de hoofdlijnen van beleid als het gaat om voldoende en gevarieerd bouwen. In hoofdstuk 5 krijgt dit nadere uitwerking, onder meer in een concreet bouwprogramma, dat als leidraad dient tot 2019⁵.

Variatie en keuzevrijheid

Het grootste deel van Waalwijk staat er al. Het is niet meer dan logisch om de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk te benutten. Nieuwbouw is een manier om de ontbrekende treden op de 'woonladder' in te vullen, voor zoveel mogelijk variatie en keuzevrijheid. We zien het wonen breder dan de woning alleen. Het begrip 'woonmilieu' dekt die lading beter: een samenspel van woningen en de omgeving (uiterlijk, voorzieningenniveau). Elk woonmilieu is aantrekkelijk voor bepaalde groepen huishoudens, jong of oud, gezin of niet, met een hoog of laag inkomen. Elke groep moet keuze hebben op de woningmarkt: eengezinswoningen en appartementen, zowel op Landgoed Driessen als op kleinere locaties in de bestaande stad en kernen.

Gestaag bouwen is belangrijk

Het is belangrijk om elk jaar voldoende woningen te bouwen. Alleen dan hebben de huishoudens in Waalwijk elk jaar voldoende keuzemogelijkheden binnen de eigen gemeente. Ze hoeven dan niet uit te wijken naar andere gemeenten.

Het bouwen van woningen vergt veel voorbereidingstijd en onvoorziene omstandigheden zorgen vaak voor ongewenste vertraging. Om op tijd voldoende en gevarieerd te bouwen, nemen we drie maatregelen:

- Voorbereiding voor meerdere nieuwe locaties starten;

⁵ Met uiteraard tussentijdse monitoring, evaluatie en zonodig bijstelling

- Er is meer harde plancapaciteit nodig, om tegenvallers op te vangen zonder achterstanden op te lopen. Dat betekent: meer locaties voorbereiden en een slag maken in de procedurele voorbereiding. Zonodig maken we afspraken met ontwikkelaars / corporaties voor inhuur van extra ambtelijke capaciteit.
- Waar mogelijk en nuttig 'rekenen en tekenen' we samen aan plannen, waarbij we vroegtijdig afspraken maken met onze partners over de voorwaarden van ontwikkeling.

Leefbare buurten, prettige woonomgeving

Sommige buurten vragen om extra aandacht. Dat kan gaan om de woningen, de woonomgeving, sociale aspecten of een combinatie daarvan. We blijven vasthouden aan onze strategie om te investeren in zelfredzaamheid van burgers. Daarbij zoeken we steeds naar combinaties van sociale en fysieke initiatieven. Fysiek ingrijpen, zoals het opknappen van de openbare ruimte of het vervangen van woningen, kunnen een goede aanleiding vormen om bewoners te activeren. We willen in 2010 weer een leefbaarheidsmonitor uitvoeren. Dat is een belangrijke bron van informatie om te bepalen welke buurten extra aandacht vragen, maar beslist niet de enige. Keuzes komen – naast onderzoeksgegevens – ook voort uit directe signalen uit de buurten, onder andere gesprekken over de wijkontwikkelingsplannen (WOP's) en ervaringen van de wijkteams met wijktafels en bewonerscomités.

Bij nieuwbouw van woningen besteden we uiteraard veel aandacht aan de kwaliteit van de omgeving. Dat voorkomt vaak de noodzaak tot investeren later. Omgevingskwaliteit en –beheer (openbare ruimte, verkeer en parkeren, een gezonde woonomgeving, etc.) zijn belangrijke aandachtspunten bij ontwerp.

Kwaliteit betekent ook: duurzaamheid

We werken in de gemeente Waalwijk aan een breed, nieuw duurzaamheidsbeleid. Sec vanuit het wonen geredeneerd: we willen dat in 2020 de woningvoorraad als geheel minimaal 20% minder energie verbruikt⁶. Dat bereiken we door de volgende inzet:

- Bij nieuwbouw hanteren we nu nog een iets hogere energieprestatiecoëfficiënt dan de landelijke norm. De landelijke normering wordt in de komende jaren echter fors aangescherpt en we haken aan op die rijksambitie. Een nog hogere ambitie is - indien uitvoerbaar - wel wenselijk.
- Koepelorganisatie Aedes kondigde namens de corporaties aan, dat zij hun voorraad ten opzichte van nu in het jaar 2020 minimaal 20% energiezuiniger willen maken.
- Bij verkoop van huurwoningen verwachten we van corporaties dat zij – naast een bouwkundig advies – een advies geven waarmee kopers goed kunnen inschatten welke investeringen in energiebesparing aantrekkelijk zijn. Het is aan de corporaties om in te schatten of zij voor verkoop zelf energiebesparend investeren in de woning.
- Vooral in de bestaande particuliere voorraad is nog veel winst te behalen. Door goede informatieverstrekking aan huizenbezitters over kosten, besparingen en subsidies willen we eraan bijdragen dat bewoners de energiezuinigheid van dit deel van de voorraad op een hoger plan tillen.
- De gemeente Waalwijk heeft middelen beschikbaar in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN). We stellen voor om die in te zetten voor een regeling waarbij woningeigenaren een voordelige lening kunnen krijgen om

⁶ Waalwijk werkt overigens aan het vaststellen van de ambitie om in 2043 "klimaatneutraal" te zijn.

daarmee energiebesparende maatregelen aan te brengen in de eigen woning. Dit is ook van toepassing bij aankoop van een woning. Het is de bedoeling om het vooral voor woningen tot ca. € 200.000 aantrekkelijk te maken om duurzaam te investeren (zie financiële instrumenten in paragraaf 6.1).

- De gemeente Waalwijk stelt voor corporaties subsidie te geven voor energiebesparende maatregelen in de eigen voorraad via het indienen van plannen bij gemeente, waarbij de focus ligt op verlaging van de woonlasten voor de huurders (zie financiële instrumenten in paragraaf 6.1).

Het op te stellen duurzaamheidsbeleid van de gemeente Waalwijk werkt deze thema's verder uit en verbindt de focus op energie in het wonen met andere thema's zoals materiaalgebruik, milieubelasting, etc.

3. Uitwerking 1: Voor iedereen een thuis

In hoofdstuk 2 gaven we al aan welke bijdrage we leveren aan het wonen voor alle doelgroepen op de woningmarkt. In dit hoofdstuk gaan we verder in op de inzet voor twee specifieke doelgroepen op de woningmarkt:

- Mensen met een zorgvraag
- Lage en middeninkomens

3.1. Mensen met een zorgvraag

We werken via de woonzorgvisie en de Wmo al op een integrale manier aan onze wijken. Het gaat om een combinatie van leefbaarheid, wonen, zorg en service, voor alle doelgroepen op de woningmarkt. Daaronder vallen mensen met en zonder een zorgvraag.

Meer dan stenen: zorgvisie stuurt aan op 'pluswijken' en 'pluspunten'

Omdat de inspanningen deel zijn van een breder concept, benoemen we geen woonzorgzones, maar pluswijken en pluspunten. De gemeente werkt in deze pluswijken aan voldoende, betaalbaar en samenhangend aanbod van welzijnsvoorzieningen, zorg, dienstverlening en onderwijs.

We beogen dat de pluswijken vrijwel heel de gemeente Waalwijk bedekken. Dat betekent dat iedereen in elke wijk kan wonen als het gaat om wonen, service en zorg. De gemeenteraad stemde in 2008 in met het convenant 'De plus van Waalwijk'. Aan de implementatie van dit convenant wordt nu gewerkt. Projectplannen worden geschreven, projectteams worden gevormd waarna er projectleiders kunnen worden benoemd. Einddoel is realisatie van de volgende 6 pluspunten:

- Baardwijk, Laageinde, De Hoef
- Waspik
- Besoyen (+centrum)
- Sprang / Capelle en landgoed Driessen
- Antoniusparochie en Bloemenoord: mogelijk bij buurthuis of distelplein
- Zanddonk / Meerdijk

De eerste vier pluspunten worden inmiddels ontwikkeld, waarbij BaLaDe (als stedelijke voorziening) het verst gevorderd en het meest omvangrijk is.

Praktische insteek voor pluswijken: focus op uitvoering, basisniveau garanderen

De focus ligt in de komende jaren eerst op het voltooiën van de vier lopende ontwikkelingen. We kiezen daarbij voor een praktische insteek, aan de hand van de volgende uitgangspunten voor ontwikkeling:

- We haken aan op voorzieningen en daarbij behorende accommodaties die er al zijn. Nieuwbouw is niet altijd nodig.
- We streven ernaar om zoveel mogelijk functies onder één dak te krijgen, maar dat is niet altijd haalbaar en ook niet altijd noodzakelijk. Sommige functies kunnen dus verspreid in de wijk liggen. In dat geval richten we ons op de verbinding van die functies door samenwerking van organisaties.

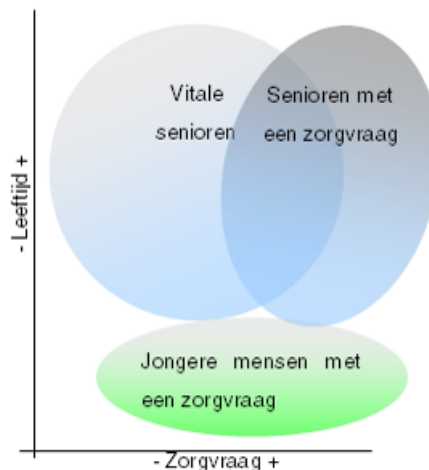
- De precieze invulling per pluswijk hoeft niet overal hetzelfde te zijn. We zien BaLaDe als een soort 'pluspunt-plus', waarin heel veel functies samen komen. Dat hoeft niet in elke wijk zo uitgebreid en dat kán ook niet: bij BaLaDe betreft het immers deels stedelijke voorzieningen die het niveau van de wijk overstijgen. In andere pluswijken geldt een zeker 'minimumniveau'.
- Dat minimumniveau is, naast voldoende passende woningen vooral ruimte voor informele ontmoeting en professionele signalering van zorgvragen. Eerstelijnszorg (bijvoorbeeld huisarts, apotheek en fysiotherapeut) vinden we belangrijk maar is sterk afhankelijk van de medewerking van ondernemers en particuliere hulpverleners. Instanties als de gemeente, een corporatie of een zorginstelling hebben hierop doorgaans weinig tot geen grip.
- We leggen actief contact met het onderwijs om deel te nemen aan de ontwikkeling van de pluswijk.

Drie groepen op de markt

Door maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing, het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgbehoefte en extramuralisering, groeit de vraag naar woonvormen waar mensen met een zorgvraag kunnen wonen. Het kan daarbij gaan om lichamelijke beperkingen (de grootste groep), verstandelijke en/of psychische beperkingen.

We onderscheiden de volgende groepen:

- Vitale senioren (zonder zorgvraag)
- Senioren met een zorgvraag
- Jongere mensen met een zorgvraag



Vitale senioren: doorstroming is een kans voor andere groepen

Hiermee bedoelen we de groep huishoudens vanaf 55 jaar, *zonder* grote zorgvraag. Omdat de 'babyboomers' de komende jaren doorschuiven naar deze leeftijdsklasse, is de groep 'vitale senioren' een belangrijke groep.

De meeste vitale senioren wonen momenteel naar wens. Ze verhuizen relatief weinig en vaak alleen als het niet anders kan. Senioren passen vaak liever hun woning technisch aan⁷ dan dat ze verhuizen, omdat de binding aan de woning en de wijk vaak groot is. Woningaanpassing is bovendien ook noodzaak: met alleen nieuwbouw is de groeiende vraag naar een andere manier van wonen niet op te vangen.

Senioren die verhuizen, kiezen vaak voor een nultredenwoning: alle primaire vertrekken zonder traplopen bereikbaar, met het oog op de toekomst. Hoe jonger de huishoudens zijn en hoe hoger het inkomen of vermogen, hoe vaker zij kiezen voor een nultredenkoopwoning. Maar de grootste vraag gaat uit naar nultredenuurwoningen. De grote groep senioren zorgt bij verhuizing voor doorstroming die ook gunstig is voor andere groepen op de woningmarkt. Dat is een extra reden om zo goed mogelijk in te spelen op de vraag van deze doelgroep.

⁷ Denk aan een traplift, een slaapkamer en / of badkamer beneden, drempels verwijderen (op eigen conto in een koopwoning of door de verhuurder)

Uit analyse van woonwensen en vraag- en aanbod op de markt, blijkt dat het bouwprogramma de komende jaren een flink aandeel 'nultredenwoningen' moet bevatten. Er zijn vooral onvoldoende grondgebonden nultredenuurwoningen en duurdere huurappartementen. Het aanbod van appartementen en grondgebonden woningen in de koopsector sluit beter aan bij de vraag, zo blijkt uit vergelijking van woonwensen met verhuisgedrag.

De meeste kwaliteitswinst is te behalen door nieuwbouw, hoewel ook opplussen een bijdrage levert. De corporaties werken aan het vernieuwen van hun voorraad, ook met opplussen. We merken wel op dat het resultaat van opplussen niet altijd opweegt tegen de investeringen. Dan is nieuwbouw een beter alternatief.

Enkele aandachtspunten daarbij:

- Nieuwe woningen moeten zo flexibel mogelijk zijn. Een nultredenwoning die ook voor andere doelgroepen aantrekkelijk is, heeft meer toekomstwaarde.
- Nieuwe woningen moeten verspreid over de wijken en kernen gebouwd worden.
- Het is belangrijk om in de nieuwbouw veel variatie aan te brengen: huur en koop, compact en ruim, in een stedelijke setting en op rustig, groene woonlocaties, etc.
- We merken dat ook 'vitale senioren' eisen stellen aan de nabijheid en beschikbaarheid van voorzieningen en diensten. Dat is iets om bij nieuwbouw rekening mee te houden. De strategie van de 'pluswijken' sluit aan op die behoefte (zie de beschrijving van pluswijken en pluspunten).

Deze inzet komt terug in het woningbouwprogramma.

Alternatieve ideeën

Tijdens bijeenkomsten met bewoners en professionals in het wonen, kwam een aantal alternatieven naar voren om in te spelen op de vraag naar wonen met zorg. We ontwikkelden niet actief plannen om die ideeën uit te voeren, maar staan wel open voor initiatieven van anderen. Daarbij is er uiteraard altijd de afweging of de plek en de aard van het idee aansluit bij de omgeving en of het procedureel haalbaar is. We noemen:

- Collectief particulier opdrachtgeverschap voor ouderen. Dit sluit ook aan op de gedachte om gevarieerd te bouwen voor senioren.
- Splitsen van boerderijen tot woonzorg eenheden.
- Mantelzorgcontainers: een tijdelijke oplossing in plaats van definitieve 'kangoeroewoningen' waarbij een familielid in een aan- of uitbouw woont om zorg te verlenen. Binnen de huidige richtlijnen van de gemeente is het al mogelijk om aanbouwen en uitbouwen te realiseren voor mantelzorg.

Het dilemma van de overwaarde

We constateren dat veel senioren overwaarde op hun koopwoning hebben. Deze overwaarde bestemmen zij graag voor 'lekker leven' na hun werkzame leven. Tegelijk hebben steeds meer senioren de wens om te verhuizen naar een comfortabele huur- of koopwoning. In elk van deze gevallen zullen zij de (over)waarde van hun huidige woning moeten aanwenden om dat mogelijk te maken: voor financiering of voor huurlasten. De wensen van 'lekker leven' en 'comfortabel wonen' strijden om voorrang. Gevolg is dat een deel van deze senioren zich meldt voor een sociale huurwoning, ondanks overwaarde op de woning. De gemeente is van mening dat dit geen doelmatig gebruik van de sociale voorraad is. Het enige sturingsinstrument dat de gemeente in handen heeft, is het werken aan verleidelijke alternatieven met een goede prijs-kwaliteitverhouding. En het is aan de corporaties om woningen zo 'passend' mogelijk toe te wijzen.

Senioren met een zorgvraag: organisatie van de zorg cruciaal

Hiermee bedoelen we senioren die op zorg zijn aangewezen en die meer vragen dan alleen een goede woning. We willen deze huishoudens in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Dat willen ze in de eerste plaats zelf.

Voorzieningen voor zorg en welzijn moeten (meer nog dan bij andere huishoudens) binnen bereik zijn. Vooral de garantie dat hulp snel ter plekke kan zijn, is doorgaans belangrijk. We zien dat de zorgvraag gemiddeld genomen snel toeneemt vanaf een leeftijd van ongeveer 75 jaar. Hoewel de groep 75-plussers een stuk kleiner is dan de groep tussen 55 en 75 jaar, zien we de groep wel snel groeien, vooral vanaf het jaar 2015. Dat plaatst ons voor een opgave.

Als het gaat om de woning zelf komen de wensen overeen met de groep vitale senioren, hoewel senioren met een zorgvraag meer gericht zijn op huren. Naast zelfstandige woningen in de wijk vragen zij ook om specifieke woonzorgvormen. In volgorde van toenemende zorgintensiteit hebben we het over zelfstandig wonen in een woonzorgcomplex, onzelfstandig kleinschalig groepswonen en grootschalige verzorgings- en verpleeghuiszorg. Zie het schema hierna.

Uit het woonwensenonderzoek 2007 blijkt tot 2012 een behoefte aan in totaal 200-250 verzorgde woonvormen. Dat kan door nieuwbouw van woonzorgcomplexen, maar ook door het zorgaanbod aan bestaande nultredenwoningen te koppelen. Zie voor de inzet die we plegen het thema pluswijken en pluspunten. Wanneer deze 200-250 woningen gerealiseerd zijn, komt na verloop van tijd ook steeds meer doorstroming op gang, waardoor de jaarlijkse toevoeging kan afnemen. Bij beschermde woonvormen is de opgave kleiner. Ook is daar jaarlijks extra aanbod gewenst, circa 50 eenheden in de komende tien jaar.

Jongere mensen met een zorgvraag: kleinschalige initiatieven welkom

De groep jonge mensen met een zorgvraag is een relatief kleine groep op de woningmarkt, maar wel met specifieke behoeften en wensen. In Waalwijk zijn momenteel geen woonvormen speciaal voor jonge mensen met een zorgvraag. Zij wonen in een 'gewone woning', in een instelling samen met ouderen of ze wijken uit naar andere gemeenten.

We staan als gemeente in beginsel positief tegenover initiatieven voor speciale woonvormen. Het aandienen van initiatieven laten we over aan andere partijen. Casade Woondiensten geeft te kennen graag mee te werken aan zulke initiatieven.

De marktopgave in woonzorgvormen

We geven nu per woonzorgvorm aan waar we welke opgaven zien. In deze woonvisie maken we verder onderscheid in de volgende woon(zorg)vormen:

Figuur 3.1: Gemeente Waalwijk. Woonzorgvormen: huidig aanbod en plannen

| | | |
|---------------------|--|--|
| Zorgniveau minimaal | <p>Levensloopgeschikte / levensloopbestendige woning</p> <p>Een levensloopgeschikte woning is een woning die met relatief weinig inspanning kan worden verbouwd tot nultredenwoning.</p> |  |
| | <p>Nultredenwoningen</p> <p>Een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimtes' (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden.</p> <p><i>Huidig aanbod:</i> n.b. <i>Plannen:</i> 675 woningen</p> |  |
| | <p>Verzorgd wonen</p> <p>Bij verzorgd wonen is zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar. De woningen zijn gelegen in een woonzorgcomplex of een woonservicezone.</p> <p><i>Huidig aanbod:</i> 360 woningen <i>Plannen:</i> 215 woningen</p> |  |
| Zorgniveau maximaal | <p>Kleinschalig beschermd wonen</p> <p>Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs georganiseerd en zorg is meestal inpandig.</p> <p><i>Huidig aanbod:</i> 75 plaatsen <i>Plannen:</i> 170 plaatsen</p> |  |
| | <p>Grootschalig beschermd wonen</p> <p>Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis.</p> <p><i>Huidig aanbod:</i> 120 plaatsen <i>Plannen:</i> 0</p> | |

Bron: Aedes-Actiz. websites instellingen, gemeente Waalwijk, 2009

De marktopgaven voor de voorraad in de komende jaren zijn als volgt:

- Uit het woonwensenonderzoek van 2007 blijkt een extra vraag naar nultredenwoningen. Als we optimaal inspelen op de uitkomsten van het onderzoek, moet ongeveer 40% van het programma uit nultredenwoningen bestaan. Dat komt neer op zo'n 900 woningen. De huidige plannen gaan ook uit van ongeveer 900 woningen: 675 nultredenwoningen en 215 verzorgd wonen. Met de bestaande plannen spelen we dus al in op de opgave voor nultredenwoningen en verzorgd wonen. We besteden extra aandacht aan de variëteit binnen de plannen.
- Er zijn plannen voor ca. 170 extra plaatsen beschermd wonen in de gemeente Waalwijk. Het huidige aanbod wordt daarmee fors uitgebreid. We denken hiermee voldoende in te spelen op de behoefte, hoewel we open staan voor kleinschalige initiatieven voor specifieke doelgroepen.
- De markt ontwikkelt zich steeds. Om daar op tijd op in te kunnen spelen, monitoren we de ontwikkelingen van zorgdoelgroepen (met name via signalen als de voortgang van de nieuwbouw en afzetbaarheid van specifieke prijsklassen of typen).

3.2. Lagere en middeninkomens

Een definitiekwestie: de formele doelgroep en een verruimde doelgroep

We nemen samen de corporaties de verantwoordelijkheid om er voor te zorgen dat mensen met een lager inkomen voldoende keuzevrijheid hebben op de woningmarkt. We onderscheiden daarbij twee groepen:

- De 'formele' doelgroep van beleid, zoals het Ministerie van VROM die definieert, die is aangewezen op de sociale huurvoorraad⁸.
- We verbreden onze doelgroep van beleid naar een huishoudeninkomen tot ca. € 43.500 bruto per jaar; dit noemen we de verruimde doelgroep. En met reden: deze groep heeft beperkte keuzevrijheid op de woningmarkt, ondanks het feit dat zij formeel 'goedkoop scheefwonen' (huishoudens in een sociale huurwoning met een te hoog inkomen volgens de prijsgrenzen van VROM). Het grootste deel van deze scheefwoners verdient echter beperkt meer en is op de woningmarkt van Waalwijk vaak niet in staat om een gelijkwaardige woning te vinden in de koopsector of particuliere huur. Het woonwensenonderzoek Waalwijk uit 2007 werkt met een verruimde doelgroep met een inkomen van ca. € 1.850 netto per maand. In 2009 werken we voor het begrenzen van de 'verruimde doelgroep' met een bruto jaarinkomen van ongeveer € 43.500⁹, waarmee een hypotheek van ongeveer € 195.000 mogelijk is. Voor bestaande en nieuwe woningen geldt een sociale kooprijsgrens van ca. € 174.000 (bij bestaande woningen volstaat inclusief kosten koper doorgaans een hypotheek van € 195.000). Vanaf deze prijsklasse neemt het aanbod eengezinswoningen snel in omvang toe.

Belangrijker dan de aantallen: vernieuwing van de sociale huurvoorraad

Voldoende sociale woningen is een voorwaarde voor de doelgroep van beleid. Maar de belangrijkste opgave ligt de komende jaren in een kwalitatieve verbetering van die voorraad. Door vergrijzing en toenemende energielasten is het vernieuwen van een deel van de voorraad tot flexibele, levensloopgeschikte en energiezuinige woningen extra urgent.

Druk op sociale huurvoorraad neemt toe, maar daalt op langere termijn ook weer

In bijlage 2 presenteren we een analyse van de kernvoorraad en de doelgroep van beleid. Daaruit blijkt dat er een extra vraag is naar met name sociale huurwoningen en dat die vraag oploopt zolang er geen sprake is van structurele economische groei.

Het is sterk afhankelijk van de economische ontwikkelingen in de komende jaren, of de druk op de sociale huurvoorraad toeneemt of afneemt. Gezien de verwachtingen op korte termijn is de kans reëel dat de druk tot 2014 flink oploopt. Tegelijk neemt de druk – bij economisch groeiherstel – op termijn vrijwel zeker weer merkbaar af. Dat plaatst ons voor een dilemma:

- Nu fors investeren in sociale huurwoningen betekent een overschot op termijn.
- Nu niet extra investeren betekent op korte termijn waarschijnlijk sterk oplopende wachttijden.

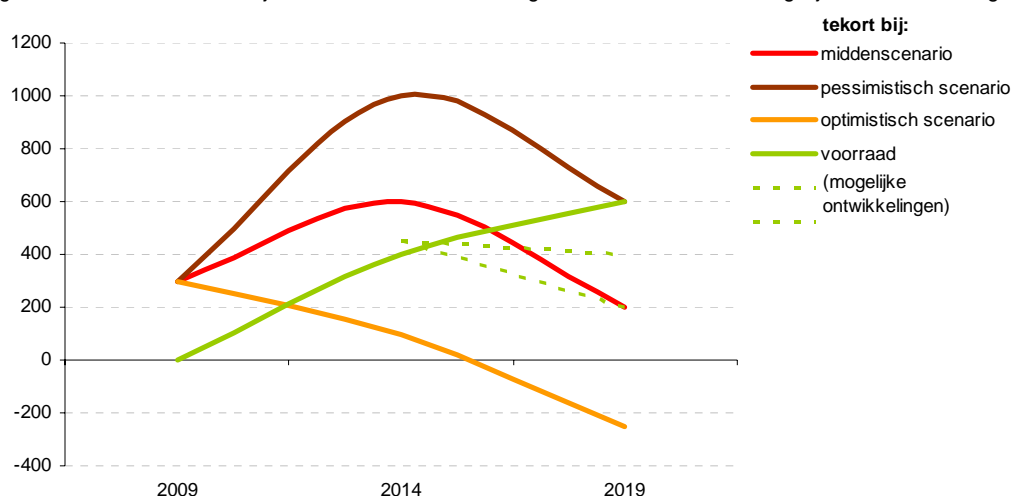
⁸ Zie begrippenlijst.

⁹ De gemeente stelde in het jaar 2009 een grens vast van € 43.500 voor deelname aan particulier opdrachtgeverschap.

Omdat de economische vooruitzichten sterk uiteenlopen en het effect daarvan fors is op de druk op de sociale huurvoorraad, gaan we flexibel om met de marktontwikkelingen:

- Op korte termijn investeren we stevig in een grotere *beschikbaarheid* binnen de sociale huurvoorraad.
- Tussentijds bepalen we welk scenario het meest reëel blijkt te zijn, en op basis daarvan sturen we het programma bij. De figuur hierna illustreert de scenario's en de mogelijke voorraadstrategieën.
- Als op termijn de sociale huurvoorraad daadwerkelijk onnodig ruim wordt, is verkoop van woningen mogelijk. We maken wel vooraf afspraken met de corporaties over de voorwaarden van verkoop in relatie tot sociale kavelrijzen. Zie ook het kader.

Figuur 3.2: Gemeente Waalwijk. Tekort sociale huurwoningen in drie scenario's + mogelijke voorraadstrategie



Bron: CBS 2009, Woonwensenonderzoek Waalwijk, 2007, CPB, Bewerking Comanen 2009

Afspraken maken over kavelrijzen bij voorziene verkoop van woningen

De gemeente werkt momenteel aan nieuwe afspraken over sociale kavelrijzen. Nu geeft de gemeente kavels voor sociale woningbouw uit tegen een gereduceerde prijs. Het is voor de gemeente qua woningvoorraad gunstig als veel woningen vernieuwd worden.

Het kan echter voorkomen dat na sloop geen sociale woningen op die locatie terugkomen. Ter compensatie moeten dan elders meer sociale woningen gebouwd worden. Dat is echter gezien de kavelrijzen financieel juist minder gunstig.

Het is daarom zaak om met corporaties afspraken te maken. We leggen de werkwijze concreet vast in prestatieafspraken met de corporaties.

Om grip te houden op het aantal verkochte huurwoningen (en de voorwaarden waaronder ze verkocht zijn), registreren we samen met de corporaties om welke woningen dat gaat.

Drie middelen voor meer beschikbare sociale huurwoningen

Er zijn grofweg drie instrumenten om meer lucht in de sociale huurvoorraad te brengen. We kiezen voor een combinatie van deze middelen:

1. Verleiding van scheefwoners door aanbod van sociale koopwoningen. Zij maken bij verhuizing een sociale huurwoning vrij. Er zijn instrumenten om huurders met een hoger inkomen te verleiden tot verhuizen en kopen:
 - Goedkope maar kwalitatief aantrekkelijk woningen (eventueel cascobouw).

- Instrumenten zoals Koopgarant (Casade Woondiensten), Slimmer Kopen (Slagenland Wonen) en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
 - De gemeente Waalwijk kent een Starterslening die zij samen met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beschikbaar stelt voor starters op de koopmarkt¹⁰. Een starterslening is beschikbaar voor woningen tot € 195.000, maar is niet onbeperkt beschikbaar¹¹.
 - De gemeente stelt voor om een regeling in te stellen waarbij woningeigenaren een voordelige lening kunnen aangaan om daarmee energiebesparende maatregelen aan te brengen in de eigen woning. Dit is ook van toepassing bij aankoop van een woning. Het is de bedoeling om het vooral voor woningen tot ca. € 200.000 aantrekkelijk te maken om duurzaam te investeren (zie par. 5.3 en 6.1). Binnen dit voorstel wordt ook de werkwijze van de starterslening heroverwogen.
2. Verleiding van scheefwoners door verkoop van huurwoningen. Verkoop van een huurwoning aan zittende scheefwoners leidt er toe dat de sociale huurvoorraad kleiner wordt, maar ook het aantal scheefwoners. Een andere mogelijkheid: verkoop van een huurwoning aan een starter leidt er toe, dat deze geen aanspraak maakt op de sociale voorraad. Per saldo: geen extra druk op de voorraad, maar wel middelen om de voorraad te vernieuwen. Voor deze huishoudens gelden uiteraard ook de genoemde stimuleringsmogelijkheden en koopconstructies. Corporaties weten niet precies welke huurders scheefwonen en het is dus niet mogelijk om scheefwoners persoonlijk te benaderen voor de koop van hun huurwoning. Een ruim verkoopprogramma voor de huurvoorraad biedt de beste kansen, waarbij we van de corporaties verwachten dat ze zo goed mogelijk inschatten waar de meeste scheefwoners te verleiden zijn.
3. Nieuwbouw van sociale huurwoningen voor het direct verminderen van de druk voor de formele doelgroep. Afgaande op een economische middenscenario (zie bijlage 2) loopt het tekort aan sociale huurwoningen naar verwachting op tot netto ca. 600 woningen in 2014. Bij een pessimistisch scenario is zelfs in 2019 dit tekort nog even groot. We werken veiligheidshalve in het woningbouwprogramma toe naar 600 extra woningen in de sociale huur- én koopsector om eventuele tegenvallers voor te kunnen zijn. Dat is een kans om een grote vernieuwingsslag te slaan in de huurvoorraad. Afhankelijk van marktsignalen bepalen we ook welke verhouding huur/koop passend is; we stellen daar geen eisen aan. Vooralsnog gaan we er van uit dat op korte termijn vooral huurwoningen kansrijk zijn: ca. 400. We zien dit echter niet als een vast gegeven.

600 sociale woningen... is dat haalbaar?

Deze woonvisie gaat uit van toevoegen van minimaal 600 sociale woningen (huur en koop), waarvan de meeste tot 2014 en tot die tijd accent op huur. Een momentopname van de

¹⁰ Nota bene: dat betreft dus mensen die 'van huis uit' starten, maar ook huurders die starten op de koopmarkt.

¹¹ De gemeente heeft een vast bedrag beschikbaar gesteld voor het verstrekken van de starterslening, dit bedrag staat bijna volledig uit aan leningen. Door terugbetaling van de lening groeit dit bedrag langzaam weer aan; op het moment dat het oorspronkelijke bedrag is uitgegeven, is de beschikbaarheid van nieuwe startersleningen afhankelijk van het afbetalen van eerder uitgegeven leningen.

woningbouwplannen laat zien dat tussen 2009 en 2013 al bijna 450 goedkope woningen (huur en koop) gepland zijn door corporaties en ontwikkelaars.

Scheefheid blijft bestaan en heeft zijn voordelen

We willen realistisch blijven. Het verminderen van scheefheid is een lastig proces, al was het maar doordat scheefheid vanzelf ontstaat door inkomensstijging van zittende bewoners. Mensen met een iets hoger inkomen hebben doorgaans weinig alternatieven en bovendien hebben zij het wettelijk recht om goedkoper te (blijven) wonen.

Bovendien levert enige scheefheid een mix aan inkomensgroepen en dus een gemengde wijk op. Dat zien we als een positief effect. Het bevordert de variatie van de bevolking en de leefbaarheid in buurten. Los daarvan staat voorop dat er voldoende woningen beschikbaar moeten zijn voor de doelgroep van beleid.

Wijze van rekenen: 600 woningen netto resultaat van nieuwbouw, sloop en verkoop

600 extra sociale huur- en koopwoningen is het resultaat van sloop en nieuwbouw. Dat kan bijvoorbeeld zijn: 1.000 nieuwbouw en 400 sloop (aannee in het woningbouwprogramma). Bij meer sloop van sociale huurwoningen neemt vanzelf het aandeel sociaal in de totale nieuwbouwprogramma toe. De totale nieuwbouw in Waalwijk bedraagt dan $2.400 + 400$ compensatie = 2.800 woningen.

We kiezen voor een benadering in absolute aantallen en het in beeld brengen van het netto-effect op de voorraad, omdat woningzoekenden alleen daar het effect van vernemen.

3.3. Acties en maatregelen

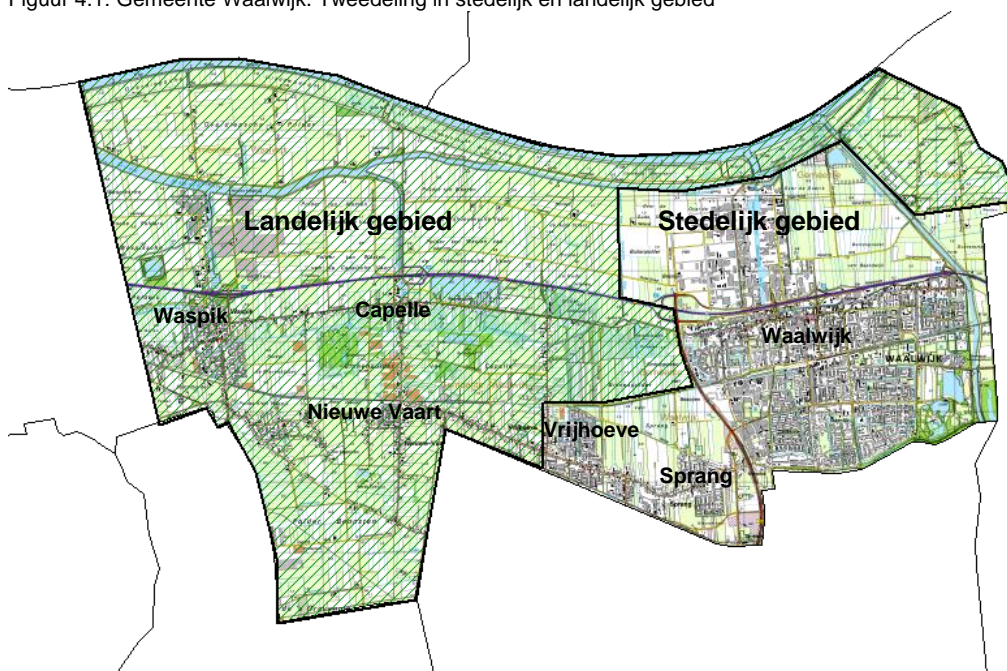
Een samenvatting van de acties en maatregelen uit dit hoofdstuk, levert het volgende op:

1. Prioriteit bij het ontwikkelen van de huidige vier pluspunten in wording, met streven naar minimaal ruimte voor informele ontmoeting zoals een buurthuis, professionele signalering van zorgvragen en indien mogelijk (afhankelijk van medewerking van derden en commerciële partijen) een supermarkt en eerstelijnszorg. Eventueel verspreid in de wijk te realiseren.
2. Realisatie van voldoende en gevarieerde vormen van zelfstandig wonen voor senioren en zorgvragers: zie het woningbouwprogramma.
3. Uitvoering van plannen voor realisatie van kleinschalig beschermd wonen.
4. Realisatie van netto minimaal 600 sociale woningen tot 2019, huur en koop. Op korte termijn meer nadruk op huur, bij structurele economische vooruitgang weer meer delen van het bezit verkopen. Uiterlijk in 2014 monitoringsmoment van de voortgang en de behoefte.
5. In prestatieafspraken vastleggen hoeveel sociale huurwoningen corporaties verkopen en onder welke voorwaarden (in relatief tot kavelprijzen).
6. Verleiding van scheefwoners door aanbod van sociale koopwoningen, door verkoop en nieuwbouw.
7. Om grip te houden op het aantal verkochte huurwoningen (en de voorwaarden waaronder ze verkocht zijn), registeren we samen met de corporaties om welke woningen dat gaat.

4. Uitwerking 2: Wijken en kernen met een eigen karakter

In dit hoofdstuk gaan we in op het karakter van de wijken en kernen in Waalwijk en de uitgangspunten voor ontwikkelingen als het gaat om het wonen. Daarbij hanteren we een tweedeling in stedelijk gebied en landelijk gebied (gearceerd). Zie de kaart hierna.

Figuur 4.1: Gemeente Waalwijk. Tweedeling in stedelijk en landelijk gebied



Bron: gemeente Waalwijk.

4.1. Stedelijk gebied

We streven op wijkniveau naar differentiatie in de woningvoorraad en de huishoudensamenstelling ('heterogene wijken'). Dat vergroot de keuzevrijheid voor mensen die binnen de eigen wijk willen verhuizen. Mensen krijgen zo ook de gelegenheid om een stap op de 'woonladder' te maken.

Homogene buurten in heterogene wijken

Differentiëren is belangrijk, maar mag niet leiden tot een 'grijze massa'. We bieden ook ruimte voor buurtjes met een eigen 'kleur'. Het ene buurtje functioneert bijvoorbeeld als een klein dorp, een andere is meer op individueel wonen gericht, het ene is voordelig, het andere duurder. Op het niveau van blokken woningen of projecten is gelijkheid in de woningvoorraad en de inkomenssamenstelling prima ('homogene buurten'). Een gelijkgestemd buurtje heeft voordelen in de zin van sociale samenhang en je er 'thuis voelen'. We streven ernaar om onnodige contrasten op bouwblok- of projectniveau te voorkomen, zodat bewoners zich thuis voelen in hun eigen buurt.

Goede balans zoeken in huur en koop

We streven op wijkniveau naar een balans tussen huur- en koop, maar per project of buurt kan het programma verschillen. Het belangrijkste is om aan te haken op de wensen van de (beoogde) doelgroepen, het vergroten van keuzevrijheid en het maken van wooncarrière in de wijk en het realiseren van netto minimaal 600 sociale woningen (huur of koop) in Waalwijk.

Op het niveau van Waalwijk ligt het aandeel huurwoningen op ruim 40%, waarvan in sociale huur 34%¹². In het bouwprogramma ligt dat aandeel iets lager. Tussen de wijken zijn accenten in het bouwprogramma logisch: in het ene programma wat meer sociaal bouwen en/of wat meer huur, in het andere wat minder. In welke mate dat gebeurt hangt af van de huidige samenstelling van de woningvoorraad, maar ook van de aard van de precieze locatie en de beoogde doelgroep.

Accenten per wijk

Het karakter van de wijken in Waalwijk verschilt. Behalve dat de wijken in verschillende perioden gebouwd zijn en elk een eigen uitstraling en voorzieningenniveau hebben, zien we ook duidelijk onderscheid in bijvoorbeeld de woningvoorraad en de inkomenssamenstelling. Dat bepaalt mede wat een passend programma voor nieuwbouw, sloop en verkoop is. We schetsen in bijlage 5 kort de situatie per wijk en geven daar een beknopte visie op de gewenste ontwikkeling, geredeneerd vanuit het wonen.

Om er voor te zorgen dat het geheel aan ontwikkelingen op alle locaties aansluit bij de totale behoefte in de gemeente Waalwijk, geven we vooraf altijd een programma-advies (zie ook hoofdstuk 5.4).

De bestaande plannen voor de pluswijken in stedelijk gebied sluiten goed aan op de woonwensen. Dat geldt voor de ontwikkeling van de pluspunten en voor de samenstelling van het programma aan woningen. De nadruk ligt vooral op *uitvoering* van de plannen. Voor initiatieven die zich in de toekomst aandienen geldt: bij ontwikkelingen van enige omvang inzetten op een mix aan woningen (met name een mix in nultreden- en eengezinswoningen). Specifiek voor Landgoed Driessen geldt als aandachtspunt om zo gelijktijdig mogelijk te werken aan nultredenwoningen en voorzieningen voor welzijn, zorg en andere diensten in Landgoed Driessen.

4.2. Landelijk gebied

Behoud dorps karakter, maar de kernen niet 'op slot'

We kregen van bewoners in de kernen een algemene randvoorwaarde mee voor ontwikkelingen in de kernen: behoud van het kleinschalige, dorpse karakter. Die randvoorwaarde ondersteunen we. Wel maken we verschil tussen de dorpscentra en de woongebieden daarbuiten. In de dorpscentra is enige verdichting acceptabel, bijvoorbeeld voor voorzieningen of centrumdorps wonen.

Bouwen in de kernen betekent altijd: maatwerk. Dat wil zeggen, een mix van woningen voor alle doelgroepen. In Waspik worden relatief veel woningen gebouwd in de komende jaren. In aansluiting op de woonwensen zoeken we naar mogelijkheden om een hoger aandeel nultredenwoningen te realiseren.

¹² Peilmoment 1-1-2008. 7% tot de leeftijdsgrens (€ 349), 24% tot de 1^e aftoppingsgrens (€ 500) en 3% tot de huurprijsgrens (€ 632). Bron: Woningmarktmonitor 2006-2008.

Met de dorpsontwikkelingsplannen werken we samen met bewoners aan de leefbaarheid in de kernen. We vinden het belangrijk om mensen daar ook zelf verantwoordelijk voor te maken en de ruimte te geven om zelf daaraan mee te werken.

Bestaande voorzieningen steunen

Tegenover het kleinschalige, rustige en veilige wonen in de kernen staat vaak een minder uitgebreid voorzieningenaanbod. Op schaalvergroting in Nederland hebben we geen grip, maar we kunnen wel de randvoorwaarden zo goed mogelijk maken om de voorzieningen in de kernen te behouden.

- In Waspik is relatief veel ruimte voor nieuwbouw. Omdat het om een substantiële groei gaat, bestendigt dat het voorzieningenniveau.
- De ontwikkeling van Landgoed Driessen zorgt enerzijds voor meer klandizie in de bestaande winkels van Sprang en Vrijhoeve. Anderzijds krijgen inwoners van Sprang en Vrijhoeve ook zorg- en welzijnsvoorzieningen binnen hun bereik die in Landgoed Driessen komen.
- In Capelle - Nieuwe Vaart: zijn momenteel geen zorgvoorzieningen. We zien geen kansen om daarin verandering aan te brengen.

Bereikbaarheid voorzieningen verbeteren

Daar waar voorzieningen ontbreken, is de bereikbaarheid van voorzieningen elders cruciaal. Een belangrijk middel is de buurtbus. Deze rijdt tussen de kernen en Waalwijk (en ook door enkele buurten binnen Waalwijk).

Een beter serviceniveau van de buurtbus vergroot de belangstelling en andersom: een positieve spiraal. Momenteel rijdt de buurtbus niet op de late avonden en in de weekenden. En het gebruik van de buurtbus is nog beperkt. Dat komt niet door de prijs, maar eerder door de bekendheid met de buurtbus.

- Om die positieve spiraal te starten, houden we een communicatiecampagne over de buurtbus, om zo de bekendheid te vergroten en de 'drempel' te verlagen.
- De bereikbaarheid van sommige voorzieningen is ook op te lossen via brengdiensten. Partijen moeten dan wel met elkaar afstemmen. We werken daar aan in ons beleid voor wonen, welzijn en zorg en bij de uitvoering van pluswijken.

4.3. Acties en maatregelen

Een samenvatting van de acties en maatregelen uit dit hoofdstuk levert het volgende op:

8. Uitvoering van woningbouwplannen in alle pluswijken.
9. Bij ontwikkelingen van enige omvang inzetten op een *mix* aan woningen (met name een mix in nultreden- en eengezinswoningen).
10. Werken aan een zo gelijktijdig mogelijke ontwikkeling van nultredewoningen en voorzieningen voor welzijn, zorg en andere diensten in Landgoed Driessen.
11. In Waspik bij verdere planuitwerking zorgen voor meer nultredewoningen.

Zie voor meer details bijlage 5: uitwerking van de pluswijken

5. Uitwerking 3: Programma: kwaliteit boven kwantiteit

In hoofdstuk 2 omschreven we al kort dat kwaliteit boven kwantiteit gaat. Daar hebben de bewoners van Waalwijk het meeste profijt van. Natuurlijk is niet alleen kwaliteit belangrijk. Ook het *aantal* woningen moet voldoende zijn om huishoudens keuzevrijheid te geven binnen de gemeente Waalwijk. Die kwaliteit van wonen splitsen we in de volgende paragrafen uit in:

- Keuzevrijheid in woningen en woonmilieus;
- Leefbare woonomgeving;
- Duurzaamheid.

Verder werken we in dit hoofdstuk een richtinggevend woningbouwprogramma uit voor de periode 2008-2019.

5.1. Keuzevrijheid in woningen en woonmilieus

We richten ons bij nieuwbouw op het vullen van 'gaten in de woonladder'. Dat betekent ook dat we zo goed mogelijk gebruik maken van de bestaande voorraad. Het effect is dat een zo groot mogelijke variëteit aan woningen beschikbaar is. In het richtinggevende woningbouwprogramma in paragraaf 5.4 staat dat concreet uitgewerkt, naar typen, en prijsklassen.

Variatie en keuzevrijheid in woningen; klantgericht bouwen

Klantgericht bouwen omvat meer dan een bouwprogramma naar type en prijsklasse:

- Particulier opdrachtgeverschap: Uit woningmarktonderzoek blijkt stevast dat er meer behoefte is aan bouwen op vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap) dan dat er aanbod aan kavels is. Recente ervaringen leren echter dat de vraag niet onbeperkt is. We zoeken binnen Landgoed Driessen naar mogelijkheden om het aandeel kavels voor particulier opdrachtgeverschap te vergroten tot ca. 100; in de eerste fase zijn er maximaal ± 30 mogelijk. Welk aantal precies haalbaar is, hangt mede af van reeds gemaakte afspraken binnen Landgoed Driessen. Ook op andere locaties zoeken we naar ruimte voor particulier opdrachtgeverschap.
- Collectief particulier opdrachtgeverschap voor starters: Voor starters is er het *collectief* particulier opdrachtgeverschap. Dit is een werkwijze waarbij de starters zelf op de stoel van de projectontwikkelaar zitten, met actieve ondersteuning door de gemeente, corporatie en een zelfgekozen adviseur. We willen in elk van de kernen een project in CPO voor starters realiseren. De projecten in Sprang - Landgoed Driessen en in Waspik zijn gestart, het project in Waalwijk nog niet. Voordelen zijn: betaalbaarheid (door vermijden van

Figuur 5.1: CPO voor starters



ontwikkelaarskosten, schaalvoordeel en korting op de grondprijs onder voorwaarden), sociale betrokkenheid en het zelf kunnen meedoen en meedenken.

Deelnemende starters geven overigens aan dat het traject voor hen lang duurt. Voor starters zou bijvoorbeeld Mede-Opdrachtgeverschap (MO) denkbaar zijn waardoor de doorlooptijd korter kan worden. We nemen dit mee in de doorlopende evaluatie van dit concept.

Na de realisatie van deze projecten zijn er nog geen CPO-projecten gepland. Voor eventuele nieuwe CPO-projecten zijn ook andere doelgroepen dan starters in beeld.

- Particulier opdrachtgeverschap voor andere doelgroepen: We ontvangen signalen van senioren die samen in eigen beheer woningen willen ontwikkelen. Corporatie Casade Woondiensten geeft te kennen dat zij graag meewerken aan initiatieven voor het bouwen van collectieve woonvormen voor mensen met een verstandelijke en / of lichamelijke beperking. We staan daar in beginsel positief tegenover en we werken waar mogelijk mee als het gaat om procedures. Voor het verkrijgen van grond of middelen zijn zij initiatiefnemers aangewezen op andere partijen, zoals corporaties of andere grondeigenaren.
- Verkoop van huurwoningen: De corporaties Slagenland Wonen en Casade Woondiensten verkopen een deel van hun bezit. We staan daar achter, mits het 'met beleid' gebeurt. Verkoop van huurwoningen biedt lagere en middeninkomens op de woningmarkt kansen, beperkt scheefheid en tegelijk levert het middelen op om de sociale voorraad te vernieuwen. We gaan in het programma uit van verkoop van ca. 300 woningen tot 2019, waarvan ca. 250 'onder voorwaarden' waardoor ze blijvend deel uit maken van de sociale voorraad.
Het daadwerkelijk verkochte aantal huurwoningen is niet direct te sturen. Omdat sloop, verkoop en nieuwbouw in direct verband met elkaar staan, vraagt een forse afwijking om andere afspraken met de corporaties:
 - Bij veel lagere verkoopaantallen is het nodig om meer sociale koopwoningen en minder sociale huurwoningen nieuw te bouwen
 - Bij fors hogere verkoopaantallen is het belangrijk om meer te compenseren met nieuwbouw van sociale huurwoningen, om de omvang van de sociale huurvoorraad op peil te houden.

We gebruiken de (bijstelling van) prestatieafspraken om verkoop, sloop en nieuwbouw op elkaar af te stemmen.

Als het gaat om het *soort* te bouwen, slopen en verkopen woningen baseren we ons op recent woningmarktonderzoek. En van de verschillende doelgroepen op de woningmarkt weten we welke woonmilieus zij aantrekkelijk vinden. Op die manier komen we tot een accenten voor het woningbouwprogramma, naar wijk en dorp. Maar naast onderzoekgebruiken we ook structureel onze voelsprietten voor marktontwikkelingen: signalen uit de markt, van corporaties, makelaars, ontwikkelaars, etc.

Variatie en keuzevrijheid in woonmilieus

We zien het wonen breder dan de woning alleen. Het begrip 'woonmilieu' dekt de lading beter: een samenspel van woningen en de omgeving. Het gaat in feite om:

- voorzieningen (dynamische omgeving met veel voorzieningen of rustig wonen);
- verschijningsvorm/uitstraling (centrumstedelijk, woonwijken, kernen, platteland, etc.).

Sommige woonmilieus zijn populair onder grote groepen huishoudens, andere zijn populair bij een kleine markt. We willen daar zo goed mogelijk op inspelen:

- Landgoed Driessen biedt op grote schaal de mogelijkheid om rustig, ruim, groen en veilig te wonen in een nieuwe wijk. Op Landgoed Driessen creëren we een heel nieuw woonmilieu. Vooral gezinnen kiezen voor deze vorm van wonen, maar ook een deel van de ouderen in de gemeente Waalwijk vindt dit aantrekkelijk. De plannen haken hier op aan (zie hoofdstuk 4).
- Het wonen in de kernen heeft een duidelijk ander karakter dan wonen in een stadswijk. Nieuwbouw in de kernen vindt plaats op relatief kleine schaal en is vooral gericht op de dorpsbewoners zelf. Dat betekent: een gemixt programma aan woningen, qua uitstraling en structuur aanhakend op het dorp zelf.
- In bestaande stadswijken komen op korte en langere termijn terreinen beschikbaar voor woningbouw.
 - Plekken die centraal in een wijk liggen, nabij voorzieningen, lenen zich vaak uitstekend voor nultredenwoningen, aanhakend op de pluswijkenambitie. Dit zijn ook de plekken waar bouwen in wat hogere dichtheid doorgaans past.
 - Soms komen grotere locaties vrij (door verhuizing van bedrijven, scholen of andere functies). Met name op grotere locaties in bestaand stedelijk gebied willen we een gemixt programma, dat inspeelt op de wensen van senioren, maar ook op die van gezinnen met een stedelijke woonwens. Op deze locaties is bouwen in iets hogere dichtheden vaak passend.
- Het centrum van Waalwijk is een woonmilieu apart. Bij nieuwbouw in het centrum past een stedelijk karakter. Denk aan wonen bij voorzieningen of woningen in hoge dichtheid. We willen wel aansluiten op de huidige schaalgrootte van het centrum.

Gestaag bouwen

Het is belangrijk om elk jaar voldoende woningen te bouwen. Alleen dan hebben Waalwijkers elk jaar voldoende keuzemogelijkheden binnen de eigen gemeente. Ze hoeven dan niet uit te wijken naar andere gemeenten en de doorstroming binnen de gemeente is maximaal.

Het bouwen van woningen vergt veel voorbereidingstijd en onvoorziene omstandigheden zorgen vaak voor ongewenste vertraging. De provincie becijferde dat de realisatie van woningen in Waalwijk tussen 2005 en 2009 ruim 20% achterliep op de prognose. Daarmee scoort Waalwijk iets onder het provinciaal gemiddelde (achterstand ruim 10%).

We maken ons er sterk voor om de komende jaren minimaal beter dan het regionaal gemiddelde te scoren op realisatie van plannen. Om dat concreet te maken nemen we drie maatregelen:

- We starten de voorbereiding voor meerdere nieuwe locaties tegelijk. Daarmee spreiden we het risico van planuitval of –vertraging. Belangrijk onderscheid is vooral het bouwen op uitbreidingslocaties en op locaties in bestaand stedelijk gebied (inbreidingslocaties). Dit zijn twee verschillende ‘smaken’ op de woningmarkt en die willen we altijd in de aanbieding hebben. De komende jaren ontwikkelen we diverse inbreidingslocaties naast Landgoed Driessen. Om ook op langere termijn meer ‘smaken’ aan te bieden, starten we nu al met voorbereidingen voor toekomstige locatieontwikkelingen in bestaand Waalwijk.
- Er is meer harde plancapaciteit in onze plannen nodig, om tegenvallers op te vangen zonder achterstanden op te lopen. Behalve dat we *meer* locaties voorbereiden, willen

we ook een slag maken in de *procedurele behandeling*: locaties die snel ontwikkeld kunnen worden als daar behoefte aan is. Een degelijke handelswijze kent als belangrijke randvoorwaarde dat we tijdig afspraken zullen maken met de betreffende ontwikkelaars (waaronder de corporaties) om de benodigde extra ambtelijke capaciteit tijdelijk in te kunnen huren als dat daarvoor nodig is.

- Waar dat mogelijk en nuttig is, slaan we als gemeente bij de planontwikkeling de handen ineen met de corporaties. De gemeente neemt de regie in handen en blijft verantwoordelijk voor het maken van keuzen op basis van een goede ruimtelijke ordening. Wij zullen dus steeds een evenwicht blijven zoeken tussen de verschillende belangen die bij het maken van dergelijke keuzen aan de orde zijn. De gemeente maakt vroegtijdig afspraken met haar partners over de voorwaarden van ontwikkeling ('rekenen en tekenen' lopen gelijk op). Verder blijft Waalwijk doorgaan met het voeren van een actief grondbeleid.

5.2. Leefbare woonomgeving

Een voorwaarde voor woonkwaliteit is een leefbare woonomgeving. Leefbaarheid uit zich verschillend:

- De fysieke woonomgeving: woningen en omgeving (groen, openbare ruimte, etc.);
- De sociale woonomgeving, waaronder veiligheid.

Nieuwe buurten: nu investeren is later de vruchten plukken

Bij nieuwbouw van woningen besteden we ook veel aandacht aan de kwaliteit van de omgeving. Dat voorkomt vaak de noodzaak tot investeren later; een buurt die goed ontworpen is, kan de tand destijds beter doorstaan. Denk aan verkeersveiligheid, sociale veiligheid, beheer van openbare ruimte, parkeren, groen, etc. Dat zijn belangrijke aandachtspunten bij ontwerp¹³. We letten bovendien op het gezondheidseffect van de ontwikkeling, zoals uitstoot van fijnstof in de nieuwe situatie.

Uit de klankbordgroepen: spanningsveld kwaliteit en betaalbaarheid

Tijdens de klankbordgroepen kwamen aandachtspunten naar voren ten aanzien van de nieuwbouw in landgoed Driessen. In Landgoed Driessen is veel aandacht besteed aan omgevingskwaliteit en eenheid in de verschijningsvorm. Uit de klankbordgroepen komen twee aandachtspunten naar voren:

- De nieuwbouw wordt ervaren als te veel van hetzelfde. De prijscategorieën zijn wel divers, en er is een mix van appartementen en eengezinswoningen. De (modernistische) architectuur spreekt echter niet iedereen aan.
- De stedenbouwkundige randvoorwaarden zorgen naar verwachting voor een duurzaam goed werkende omgeving, maar heeft ook een kostenverhogend aspect.

Door beide factoren kijken sommige huishoudens uit naar andere gemeenten, waar minder randvoorwaarden gelden. We nemen deze aandachtspunten ter harte, maar tegelijk zien we het zorgvuldige ontwerp van Landgoed Driessen als een investering in een wijk met toekomstwaarde.

Inbreiding: parkeren goed oplossen en voldoende groen in de nabijheid

¹³ Daarbij is ook de onderlinge afstemming van afdelingen binnen de gemeente van groot belang. Randvoorwaarden bij ontwerp moeten ook gehandhaafd worden bij de uitvoering: tijdig (beheers)afspraken maken met OBOR. Dit aandachtspunt valt verder buiten de strekking van deze woonvisie.

Bij het ontwerpen van een geheel nieuwe wijk als Landgoed Driessen is het relatief eenvoudig om rekening te houden met alle omgevingswensen, hoewel ook daar de ruimte slecht één keer gebruikt kan worden. Met name bij nieuwbouw in de bestaande woonomgeving hebben we vaak te maken met een omgeving die deels al is ingevuld. Inbreidingslocaties maken bovendien deel uit van een groter geheel van buurt of dorp. We geven als randvoorwaarde voor inbreiding mee, dat een ontwikkeling zijn eigen parkeerbehoefte oplost en dat er binnen het project of in de directe omgeving voldoende openbaar groen toegankelijk blijft.

Kiezen welke buurten aandacht vragen: met cijfers en signalen uit de buurten zelf

Voor de verbetering van buurten en kernen stelden we de afgelopen jaren diverse wijkontwikkelingsplannen (WOP's), dorpsontwikkelingsplannen (DOP's) en uitvoeringsplannen vast. Per WOP / DOP stelde de gemeenteraad een budget van € 750.000 beschikbaar. Veel van de projecten zijn of worden nu uitgevoerd.

Op termijn zullen zich nieuwe aandachtspunten aandienen in de buurten en kernen in de gemeente Waalwijk. Dat kan gaan om aandacht in sociale zin, fysieke zin of een combinatie van beide. We blijven vasthouden aan onze strategie om te investeren in zelfredzaamheid van burgers. Daarbij zoeken we steeds naar combinaties van sociale en fysieke initiatieven. Fysiek ingrijpen, zoals het opknappen van de openbare ruimte of het vervangen van woningen, kunnen een goede aanleiding vormen om bewoners te activeren. We willen in 2010 weer een leefbaarheidsmonitor uitvoeren.

Dat is een belangrijke bron van informatie om te bepalen welke buurten extra aandacht vragen, maar beslist niet de enige. Keuzes komen – naast onderzoeksgegevens – ook voort ook uit directe signalen uit de buurten:

- Gesprekken tijdens de totstandkoming en uitvoering van de wijkontwikkelingsplannen (WOP's).
- Ervaringen van de wijkteams met wijktafels en bewonerscomités.
- Etc.

5.3. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk onderdeel van woonkwaliteit. Dit thema staat hoog op de gemeentelijke agenda en we werken aan nieuw, ambitieus gemeentelijk klimaat- en energiebeleid. Daar hebben we als gemeente drie hoofdredenen voor:

1. Beperking van klimaatverandering;
2. Toekomstige schaarste aan fossiele brandstoffen;
3. Afhankelijkheid van instabiele regio's.

Vanuit het wonen geredeneerd is er een vierde reden: energiebesparing. Energielasten bepalen in toenemende mate de woonlasten. Om het wonen betaalbaar te houden is bij het bouwen en verbouwen van woningen het beperken van de energielasten een vereiste.

Duurzaamheid als paraplubegrip

Naast milieugerelateerde zaken is ook de toekomstwaarde van woningen en de woonomgeving een vorm van duurzaamheid. Daarin voorzien we door zo toekomstgericht / levensloopgeschikt mogelijk te bouwen (zie paragrafen hiervoor over woonomgeving en keuzevrijheid). In het duurzaamheidsbeleid komt ook het thema 'gezond wonen' en binnenklimaat aan de orde. We werken dat hier niet verder uit.

Focus op energiebesparing: van huurlasten naar woonlasten

Onze focus op duurzaamheid binnen het wonen ligt op energiebesparing. Omdat er meerdere belangen gediend zijn met energiebesparing, zien we daarin de grootste kans voor de komende jaren. Daar is het milieu bij gebaat, en energiebesparing is voor bewoners zelf van belang voor de betaalbaarheid van het wonen, zeker op langere termijn. De figuur hierna illustreert het effect van stijgende energielasten op de totale woonlasten, afhankelijk van energielabel van een woning. De relatie energielasten – betaalbaarheid is een blijvend agendapunt in het overleg met de corporaties.

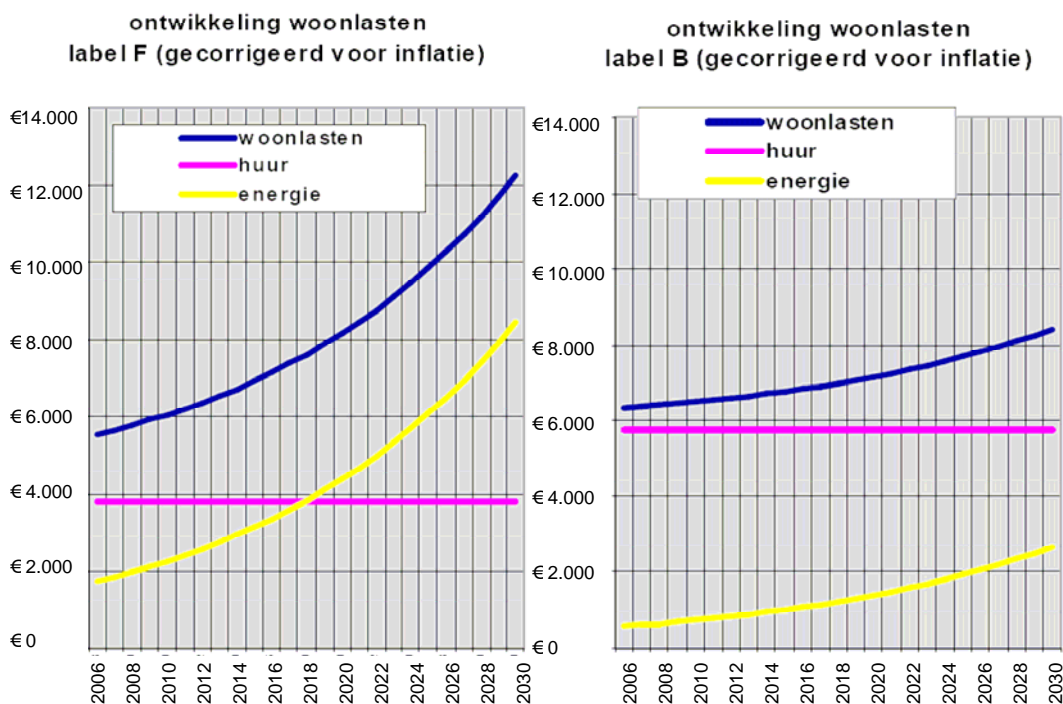
Overige aspecten van duurzaamheid nemen we mee in het nieuwe gemeentelijke duurzaamheidsbeleid.

Figuur 5.2: Gemeente Waalwijk. Woonlasten bij stijgende energieprijzen en verschillende energielabels.

Goedkope huizen zijn vaak slecht geïsoleerd

Label F, bouwjaar 1961, Huur € 315,- per maand, Gas 2.774 m³ / jaar (cf tabel ± € 200,- p/mnd)

Label B, bouwjaar 1961, Huur € 480,- per maand, Gas 832 m³ / jaar (cf tabel ± € 75,- p/mnd)



Bron: Builddesk, 2008

De ambitie: de woningvoorraad is technisch minimaal 20% energiezuiniger in 2020

Het is een forse ambitie om de totale woningvoorraad technisch minimaal 20% energiezuiniger te maken. Die besparing willen we bereiken via

- nieuwbouw;
- verbetering van de voorraad corporatiewoningen, waaronder te verkopen woningen;
- verbeteren van de bestaande particuliere voorraad.

Waalwijk werkt aan het vaststellen van de ambitie om in 2043 "klimaatneutraal" te zijn.

Nieuwbouwwoningen: landelijke energieprestatiecoëfficiënt daalt fors

In het bouwbesluit is een energieprestatienorm opgenomen (EPN) voor nieuwe woningen, uitgedrukt in een coëfficiënt (EPC). Sinds 1 januari 2006 staat die op 0,8¹⁴. Bij nieuwbouw hanteren we nu nog een iets hogere energieprestatiecoëfficiënt dan de landelijke norm. De landelijke normering wordt in de komende jaren echter fors aangescherpt¹⁵ en we haken aan op die ambitie. Een nog hogere ambitie is - indien uitvoerbaar - wel wenselijk.

Corporatiewoningen: corporaties maakten al afspraken met Aedes

Koepelorganisatie Aedes gaf namens de corporaties aan dat zij hun totale woningvoorraad gemiddeld 20% energiezuiniger maken tot het jaar 2020. Zij werken daaraan via renovatie en nieuwbouw. We rekenen in ons beleid op deze forse bijdrage van de corporaties Casade Woondiensten en Slagenland Wonen.

De corporaties verkopen een deel van hun huidige woningbezit. Vaak betreft dit wat oudere woningen, waarin het energieverbruik relatief hoog is. De verkoop van een woning is een uitgelezen kans om te investeren in het verlagen van het energieverbruik en het verbeteren van het energielabel. Bij verkoop van huurwoningen verwachten we van corporaties dat zij – naast een bouwkundig advies – een advies geven waarmee kopers goed kunnen inschatten welke investeringen in energiebesparing aantrekkelijk zijn. Het is aan de corporaties om in te schatten of zij voor verkoop zelf energiebesparend investeren in de woning.

Particuliere woningbezitters: verleiden tot investeren

Particuliere woningbezitters zijn uiteraard vrij om te kiezen of zij wel of niet investeren in energiebesparende maatregelen. Als gemeente kunnen we woningbezitters alleen via goede communicatie wijzen op de voordelen, de kosten en subsidiemogelijkheden. We werken een communicatiecampagne uit over energiebesparing en investeringen in de woningvoorraad:

- We willen consumenten goed informeren over de financiële voordelen van woningaanpassingen. De grootste kans om consumenten te verleiden tot het aanpassen van hun woning, is door mee te liften op andere investeringen. Het is dus belangrijk om de consument nog vóór de investering te informeren over mogelijkheden om energie te besparen. Gemeente en corporaties kunnen samen optrekken bij het herkennen van signalen.
- Daarnaast is communicatie met en via andere partijen zoals ontwikkelaars, aannemers en makelaars¹⁶ belangrijk.
- We informeren consumenten hoe gedragsaanpassingen tot directe besparing van energie en geld leiden bij bewoners.
- De gemeente Waalwijk stelt bovendien voor om een regeling in te stellen waarbij woningeigenaren een voordelige lening kunnen krijgen om daarmee energiebesparende maatregelen aan te brengen in de eigen woning (zie financiële instrumenten in paragraaf 6.1).
- De gemeente Waalwijk stelt voor corporaties subsidie te geven voor energiebesparende maatregelen in de eigen voorraad via het indienen van plannen

¹⁴ Deze EPC wordt berekend op basis van de gebouweigenschappen (isolatiewaarde van wanden, vloeren, beglazing enzovoort) en installaties (bijvoorbeeld zonnecollectoren, ventilatiesystemen en verwarming). Hoe lager het getal is, hoe energiezuiniger het gebouw.

¹⁵ De EPC-gaat van 0,6 in 2011 naar 0,4 in 2015 en wanneer haalbaar in 2020 naar 0,0.

¹⁶ Waaronder ook het beter promoten van de energielabels, als vorm van bewustmaking.

bij gemeente, waarbij de focus ligt op verlaging van de woonlasten voor de huurders (zie financiële instrumenten in paragraaf 6.1).

De ambitie ook meetbaar maken: het GPR-gebouw als middel

De gemeente Waalwijk maakt gebruik van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). De GPR is een hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes in de bouw. In de GPR zijn vijf onderdelen of modules te onderscheiden: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (waaronder levensloopgeschiktheid van woningen).

Met de GPR staat duurzaam bouwen in een vroeg stadium van het bouwproces op de agenda en kunnen de verschillende partijen in het bouwproces (gemeente, architect of projectontwikkelaar) objectieve prestatieafspraken maken. De GPR is zowel geschikt voor nieuwbouw als voor de verbetering van bestaande gebouwen.

De partijen kunnen met betrekking tot elk van de modules een ambitieniveau afspreken. Het gaat erom afspraken te maken over de prestaties die geleverd moeten worden, niet over de maatregelen waarmee dit niveau wordt bereikt. De architect behoudt bijvoorbeeld zijn ontwerpvrijheid, maar het is wel objectief vast te stellen of hij met zijn ontwerp het afgesproken duurzaamheidsniveau haalt.

Als gemeente zetten we het GPR-gebouw standaard in voor nieuwbouwprojecten. We evalueren of de richtlijnen op grotere schaal toepasbaar zijn.

5.4. Woningbouwprogramma

Ca. 2.400 woningen tussen 2009 en 2019.

De provincie gaat in haar prognose (2008) uit van de bouw van ca. 1.450 extra woningen tussen 2009 en 2015 (ca. 245 per jaar). Tussen 2015 en 2019 gaat het om nog eens 800 woningen (ca. 200 per jaar). Omdat we in 2008 in Waalwijk te weinig woningen gereedkwamen, rekenen we deze recent opgelopen achterstand van ca. 150 woningen ook mee in het programma voor de komende jaren. In totaal komt dat neer op ca. 2.400 woningen tussen 2009 en 2019. Daarin zit de 'eigen behoefte' plus de opvang van enige regionale instroom. De behoefte aan ruimte voor woningbouw loopt na 2020 duidelijk terug tot ca. 60 woningen per jaar (over de periode 2020-2030).

Groei als middel, niet als doel

Groei is voor Waalwijk geen doel op zich. We willen wel dat Waalwijk zijn regionale verzorgingsfunctie behoudt. Zoals gesteld in hoofdstuk 2, sluit dat ook aan op het beleid van de provincie Noord-Brabant. Volgens het streekplan van de regio Waalboss hebben de stedelijke gebieden van de gemeenten Waalwijk, 's-Hertogenbosch en Oss een opvangfunctie in de regio Waalboss. Ter informatie: de provincie geeft elke gemeente in de regio de ruimte om in de eigen woningbehoefte te voorzien, maar wijst de stedelijke gebieden aan om extra groei op te vangen. Ondanks de opvangtaak blijven we bij voorkeur binnen de ruimtelijke contouren.

Vooruitkijken: nu al zoeken naar locaties voor de langere termijn

Waalwijk heeft in theorie voldoende locaties voor de beoogde 2.400 woningen van 2009 tot en met 2019, maar er is dan nauwelijks ruimte voor planuitval of vertraging, die in de praktijk altijd optreedt. En omdat niet elke locaties zich leent voor elk soort woningen, is er naar verwachting al vóór 2019 behoefte aan nieuwe locaties. Daartoe moet de

gemeente nu al voorbereidingen treffen. De tabel hierna illustreert de noodzaak om al vooruit te kijken, zeker vanaf 2014.

Tabel 5.1: Gemeente Waalwijk. Verwachte opleveringen en benodigde woningbouw, 2009-2019

| | Harde capaciteit (80% tijdige realisatie) | Zachte capaciteit (50% tijdige realisatie) | Totaal verwachte oplevering | Benodigde oplevering |
|---------------|--|---|--------------------------------|-------------------------|
| 2009 t/m 2013 | Ca. 1.100 | Ca. 650 | Ca. 1.200 | Ca. 1.350 ¹⁷ |
| 2014 t/m 2018 | Ca. 100 | Ca. 950 | Ca. 550 | Ca. 1.050 ¹⁸ |

Bron: gemeente Waalwijk 2009, Provincie Noord-Brabant 2008

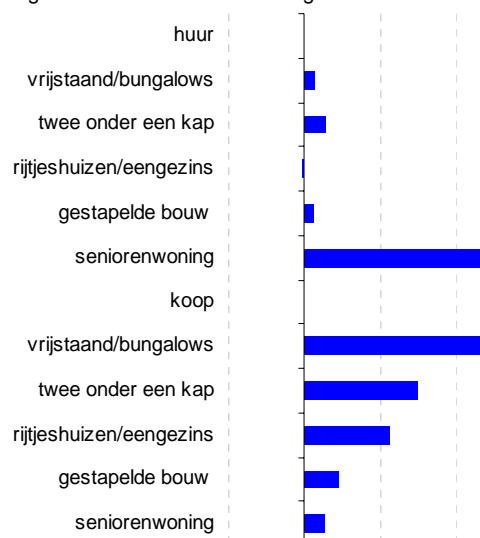
Programma: opvullen van de gaten in de woonladder

We presenteren hierna een zo reëel mogelijk programma voor woningbouw in de gemeente Waalwijk. Het programma richt zich op het opvullen van de gaten in de 'woonladder'. Immers, het grootste deel van de woningen staat er al en de meeste huishoudens vinden hun woning in de bestaande voorraad. We sturen aan op doorstroming in bestaande buurten, die we mogelijk maken met nieuwbouw, verkoop en waar nodig vervanging van woningen.

Nieuwbouw is dus een aanvulling op dat wat niet beschikbaar (te maken) is. Ingrediënten voor het programma zijn:

- Tussen 2009 en 2019 ca. 2.400 woningen (nieuwbouw minus sloop)
- Netto toevoeging van ca. 600 sociale woningen (huur + koop)
- We werken de verdere kwalitatieve verdeling uit op basis van het woonwensenonderzoek 2007. Zie de figuur hiernaast voor de verhoudingen.
- We nemen aan dat de corporaties in de komende 10 jaar ca. 400 woningen slopen / vervangen. Substantieel lagere of hogere aantallen vragen om bijstelling van het nieuwbouwprogramma.
- We nemen aan dat de corporaties de komende 10 jaar ca. 300 woningen weten te verkopen, waarvan 250 'onder voorwaarden'. Substantieel lagere of hogere aantallen vragen om bijstelling van het nieuwbouwprogramma. We starten een tweejaarlijkse monitor om zonedig tijdig bij te sturen.

Figuur 5.3: Fricties tussen vraag en aanbod



Bron: woonwensenonderzoek 2007

Programma als leidraad voor projecten

Het indicatief programma 2009-2019 betreft nieuwbouw, verkoop en sloop / vervanging. Samen bepalen zij het effect op de woningvoorraad. We zien het programma als leidraad voor projecten tot 2019 (géén blauwdruk).

Op hoofdlijnen sluiten de huidige bekende plannen aan op het indicatieve programma 2009-2019. Er is geen aanleiding om op locatieniveau plannen om te buigen naar een andere invulling.

¹⁷ 150 inloop achterstand + ca. 245 per jaar,

¹⁸ Ca. 245 in 2014, jaarlijks 200 daarna.

Voor veel locaties is de precieze invulling nog niet bekend. Elk woningbouwproject of -plan krijgt vooraf een programma-advies mee, op basis van onder andere deze woonvisie, actuele gegevens over de woningmarkt en de opbouw van de wijk en/of buurt, de structuurvisie, de exploitatieverordening en ruimtelijke kaders.

Blijvend monitoren van de marktontwikkelingen

We blijven de vraag monitoren. Woonwensen verschuiven, dus het programma vraagt na verloop van tijd om bijstellingen naar actuele marktomstandigheden. Op korte termijn is meer focus op goedkoop wonen en huurwoningen logisch, gezien de actuele economische omstandigheden. Op langere termijn verwachten we dat er meer behoefte is aan dure woningen en een hoger aandeel koopwoningen. Enige flexibiliteit tussen huur en koop en prijsklassen in de vrije sector is dan ook gewenst.

Tabel 5.2: Gemeente Waalwijk. Indicatief programma voor nieuwbouw, sloop en verkoop, 2009-2019

| 2009-2019 | Woningtype | Nieuwbouw | Sloop | Verkoop | Totaal |
|-------------|--------------------------------|-------------|-------------|----------|-------------|
| Koop | Eengezins | | | | |
| | Sociaal | 250 | | 200 | 450 |
| | Vrije sector middelduur | 350 | | 50 | 400 |
| | Vrije sector duur | 650 (a) | | | 650 (a) |
| | Nultredenappartementen | | | | |
| | Sociaal | 100 | | 50 | 150 |
| | Vrije sector middelduur | 100 | | | 100 |
| | Vrije sector duur | 100 | | | 100 |
| | Nultreden grondgebonden | | | | |
| | Sociaal | 50 | | | 50 |
| | Vrije sector middelduur | 100 | | | 100 |
| | Vrije sector duur | 50 | | | 50 |
| Huur | Eengezins | | | | |
| | Sociaal (b) | 150 | -50 | -250 | -150 |
| | Vrije sector | 50 | | | 50 |
| | Nultredenappartementen | | | | |
| | Sociaal (b) | 450 | -350 | -50 | 50 |
| | Vrije sector | 200 | | | 200 |
| | Nultreden grondgebonden | | | | |
| | Sociaal (b) | 50 | | | 50 |
| | Vrije sector | 150 | | | 150 |
| | Totaal | 2800 | -400 | 0 | 2400 |

(a) waarvan we proberen het aandeel vrije kavels te vergroten tot ca. 100

(b) We willen in de prestatieafspraken met de corporaties concrete afspraken over het aandeel huurwoningen tussen € 500,= en € 632,= binnen het totaal aantal sociale huurwoningen. Zie ook de begrippenlijst.

Verklaring van de prijscategorieën: zie begrippenlijst

Tabel 5.3: Gemeente Waalwijk. Programma-effect samengevat.

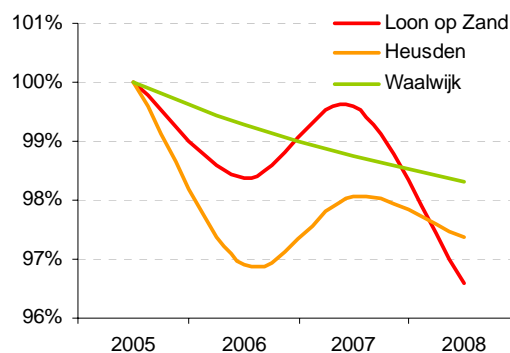
| 2009-2019 | Woningtype | Nieuwbouw | Sloop | Verkoop | Totaal |
|-----------|-------------------|-----------|-------|---------|--------|
| | Aandeel sociaal | 1050 | -400 | -50 | 600 |
| | | 36% | | | 25% |
| | Aandeel eengezins | 1450 | -50 | | 1400 |
| | | 52% | | | 58% |

5.5. Regionale afstemming

Eens per jaar vindt overleg plaats in de stuurgroep (regio) Waalboss over afstemming van gemeentelijke plannen. Dat gebeurt mede op basis van de adviezen van de ambtelijk werkgroep 'Wonen Waalboss'.

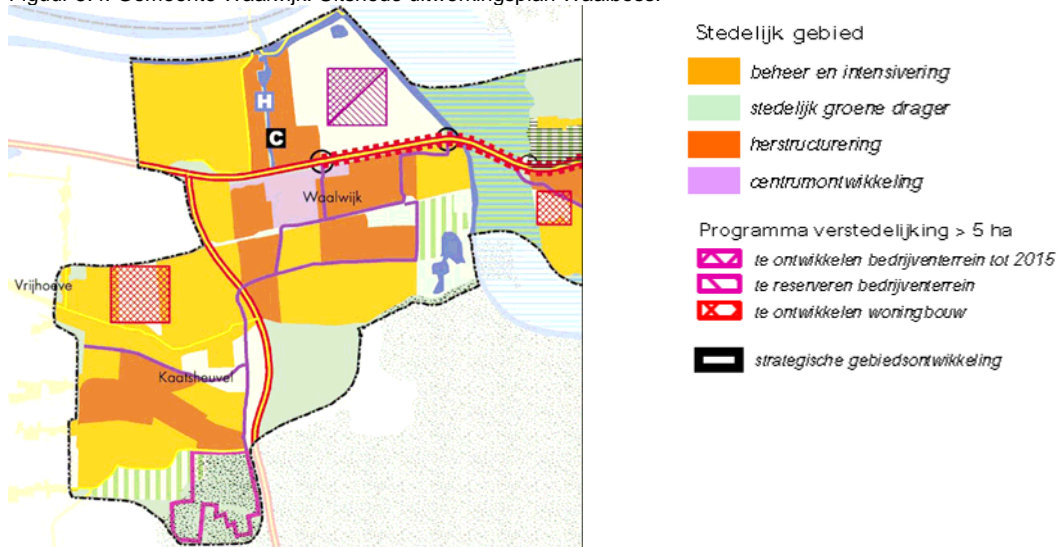
- Als Waalwijk blijvend een regionale opvangtaak vervult, vragen we van buurgemeenten met een meer landelijk karakter dat zij de opvang van extra groei overlaten aan de stedelijke centra. Dat sluit aan op het provinciaal beleid en voorkomt onnodige concurrentie.
- Daarnaast blijven we zelf afstemming zoeken met de directe buurgemeenten (Heusden en Loon op Zand) als het gaat om hun bouwplannen, zowel op ambtelijk maar zeker ook op bestuurlijke niveau. Dat maakt het mogelijk om directer tot onderlinge afstemming van plannen te komen. De gemeente Loon op Zand heeft recent een woonvisie(-plus) opgesteld en de gemeente Heusden heeft recent een structuurvisie vastgesteld. Op basis daarvan moet een nadere afstemming tussen de gemeenten mogelijk zijn. Eventueel kan een door de regio aangestelde woningbouwregisseur daarbij nog een rol spelen.
- Ook afstemming van sociale woningbouw is een regionaal afstemmingsthema. Waalwijk heeft nu al een hoger aandeel sociale huurwoningen dan de buurgemeenten. De figuur hiernaast laat zien dat dit verschil de afgelopen jaren toenam.

Figuur 5.1: Gemeente Waalwijk. Ontwikkeling van het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het jaar 2004.



Bron: Woningmarktmonitor Waalboss

Figuur 5.4: Gemeente Waalwijk. Uitsnede uitwerkingsplan Waalboss.



Bron: Provincie Noord-Brabant. Uitwerkingsplan Waalboss (2004)

5.6. Acties en maatregelen

12. We zoeken binnen Landgoed Driessen naar mogelijkheden om het aandeel kavels voor particulier opdrachtgeverschap te vergroten tot ca. 100; in de eerste fase zijn er maximaal \pm 30 mogelijk.
13. Voor eventuele nieuwe CPO-projecten zijn ook andere doelgroepen dan starters in beeld. We staan in beginsel positief tegenover bouwen in eigen beheer door andere doelgroepen, zoals senioren en mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. We werken waar mogelijk mee als het gaat om procedures.
14. We starten de voorbereiding voor meerdere nieuwe locaties (in- en uitbreiding) tegelijk. Daarmee spreiden we het risico van planuitval of –vertraging.
15. Er is meer harde plancapaciteit in onze plannen nodig, om tegenvallers op te vangen zonder achterstanden op te lopen. Behalve dat we meer locaties voorbereiden, willen we ook een slag maken in de procedurele behandeling: locaties die snel ontwikkeld kunnen worden als daar behoefte aan is. Een degelijke handelswijze kent als belangrijke randvoorwaarde dat we tijdig afspraken zullen maken met de betreffende ontwikkelaars (waaronder de corporaties) om de benodigde extra ambtelijke capaciteit tijdelijk in te kunnen huren als dat daarvoor nodig is.
16. Waar dat mogelijk en nuttig is, slaan we als gemeente bij de planontwikkeling de handen ineen met de corporaties. De gemeente neemt de regie in handen en blijft verantwoordelijk voor het maken van keuzen op basis van een goede ruimtelijke ordening. Wij zullen dus steeds een evenwicht blijven zoeken tussen de verschillende belangen die bij het maken van dergelijke keuzen aan de orde zijn. De gemeente maakt vroegtijdig afspraken met haar partners over de voorwaarden van ontwikkeling ('rekenen en tekenen' lopen gelijk op). Verder blijft Waalwijk doorgaan met het voeren van een actief grondbeleid.
17. Elk woningbouwproject of -plan krijgt vooraf een programma-advies mee, op basis van onder andere deze woonvisie, actuele gegevens over de woningmarkt en de opbouw van de wijk en/of buurt, de structuurvisie, de exploitatieverordening en ruimtelijke kaders.

18. Het programma voor woningbouw is een samenspel van nieuwbouw, verkoop en sloop. We doen daarin aannames over verkoop en sloop door de corporaties. We gebruiken de (bijstelling van) prestatieafspraken om verkoop, sloop en nieuwbouw op elkaar af te stemmen. Een forse afwijking vraagt om andere afspraken.
19. De keuze om te investeren in de leefbaarheid van een buurt baseren we op gesprekken tijdens de totstandkoming en uitvoering van de wijkontwikkelingsplannen (WOP's), ervaringen van de wijkteams met wijktafels en bewonerscomités, en aanvullend op de leefbaarheidsmonitor (uitvoering naar verwachting in 2010).
20. Van huurlasten naar woonlasten: Energielasten en betaalbaarheid zijn een blijvend agendapunt bij het overleg tussen gemeente en corporaties.
21. Via een communicatiecampagne over energiebesparing en investeringen in de woningvoorraad verleiden we particuliere woningbezitters tot investeringen en om energiebesparende gedragsverandering.
22. De landelijke EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) wordt in de komende jaren fors aangescherpt en we haken aan op die ambitie. Een nog hogere ambitie is - indien uitvoerbaar - wel wenselijk. Waalwijk werkt aan het vaststellen van de ambitie om in 2043 "klimaatneutraal" te zijn.
23. Als gemeente zetten we het GPR-gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijnen) standaard in voor nieuwbouwprojecten. We evalueren of de richtlijnen op grotere schaal toepasbaar zijn.
24. Bij verkoop van huurwoningen verwachten we van corporaties dat zij – naast een bouwkundig advies – een advies geven waarmee kopers goed kunnen inschatten welke investeringen in energiebesparing aantrekkelijk zijn. Het is aan de corporaties om in te schatten of zij voor verkoop zelf energiebesparend investeren in de woning.
25. Regionaal afstemmen van woningbouwplannen, waaronder het aandeel sociaal bouwen (ook op bestuurlijk niveau).

6. Uitvoering

In dit hoofdstuk geven we weer hoe we het beleid handen en voeten geven.

- We geven een overzicht van de financiële instrumenten die we als gemeente beschikbaar hebben om het woonbeleid uit te voeren.
- Daarna gaan we in op de wijze waarop we met onze partners samenwerken en afspraken maken.
- Enkele belangrijke nieuwe wettelijke sturingsinstrumenten worden beschreven in bijlage 4.

6.1. Financiële sturingsinstrumenten

De gemeente Waalwijk heeft diverse financiële middelen voor het wonen tot haar beschikking. Deze middelen zijn belangrijk om de beleidsdoelen te verwezenlijken.

We noemen de belangrijkste financiële sturingsinstrumenten:

- Reserve sociale woningbouw en de reserve locatiegebonden subsidies;
- Middelen die ondergebracht zijn bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en van waaruit de zogenaamde 'VROM-startersleningen' en 'Stimuleringsleningen' verstrekt kunnen worden;

Reserve(s) sociale woningbouw

De Reserve sociale woningbouw is ontstaan uit de algemene bedrijfsreserve van het voormalige gemeentelijke woningbedrijf en later met middelen uit diverse bronnen aangevuld. In de Visie op Wonen 2005 – 2009 (besluit 4) is bepaald dat de Reserve locatiegebonden subsidies hierin opgenomen diende te worden. Hoewel er feitelijk sprake is van één reserve, worden ze toch afzonderlijk onderscheiden omdat het bij de 'locatiegebonden subsidies' gaat om gelden die geormerkt zijn voor sociale woningbouw. Deze reserve is opgebouwd uit bijdragen die de gemeente op grond van het Besluit Locatiegebonden subsidies via de Provincie ontvangt van het Rijk. Het Rijk maakt verstedelijkingsafspraken met de Provincie. In 'Waalbosverband' doet Waalwijk daaraan als centrumgemeente mee en ontvangt jaarlijks een BLS-bijdrage gebaseerd op het aantal opgeleverde woningen in dat jaar.

De stand van beide reserves totaal per 1 januari 2009, is ca. € 2.500.000. Ongeveer € 1.150.000 daarvan betreft verplichtingen of is reeds geormerkt. In juni 2009 heeft de raad een voorstel behandeld om door middel van begrotingswijziging 2009019 maximaal € 350.000 ter beschikking te stellen voor het convenant 'Bouwen, in tijden van recessie' ten behoeve van woningbouwprojecten en bestemmingsplannen in de periode 2009/2010. Er van uitgaande dat de raad hiermee heeft ingestemd, betekent dit dat ongeveer € 1.000.000 nog niet nader is bestemd.

Maximaal €1 miljoen voor energiebesparing in bestaande sociale huurvoorraad:

- Wij zullen de raad voorstellen om het resterende vrij te bestemmen deel van de volkshuisvestingreserves maximaal ad € 1.000.000 aan te wenden voor energiebesparende maatregelen in de sociale huursector. Het is bedoeld als extra financiële stimulans voor de woningcorporaties die op dit terrein al duidelijke doelen hebben gesteld en moet helpen voorkomen dat de huurprijzen als gevolg daarvan

stijgen. Om in aanmerking te komen voor bedoelde subsidie zullen de corporaties bij de gemeente woningverbeteringplannen moeten indienen. Ze zullen daarin moeten aantonen welke energiebesparingen bereikt worden en hoeveel de woonlasten daardoor worden verlaagd.

De regeling zal, in overleg met de corporaties, nog verder uitgewerkt worden en zal opgenomen worden in de prestatieafspraken. Daarnaast worden in het kader van de kredietcrisis door rijk en/of provincie diverse regelingen in het leven geroepen op dit terrein. Behalve op reeds bestaande regelgeving, zullen we onze regeling ook daarop afstemmen.

Stimuleringsgelden (SVn)

Zoals gezegd is de gemeente Waalwijk deelnemer van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Het gaat daarbij om de methode van het zogenaamde 'revolving fund' oftewel rondraaiend geld. SVn verstrekt aan (door de gemeente) bepaalde doelen c.q. doelgroepen leningen tegen een zeer lage rente. De gelden verdwijnen niet maar worden, onder op maat gesneden voorwaarden, terugbetaald.

- Ten behoeve van startersleningen had Waalwijk ongeveer € 300.000 op een SVn-rekening staan. In 2008 is de tot dan toe gehanteerde starterslening omgezet in de VROM-starterslening en dit heeft zoveel succes gehad dat die rekening nagenoeg leeg is. Ondanks dit succes, moet wel geconstateerd worden dat er relatief gezien veel geld (drie ton) naar verhoudingsgewijs weinig mensen (13) gaat, terwijl het de vraag is of de starters zonder de lening de woning niet zouden hebben gekocht.
- Ten behoeve van stimuleringsleningen staat ongeveer € 2,7 miljoen op een SVn-rekening. Dit geld is met name t.b.v. de herstructurering van de Rode en Witte Wijk aan Casade uitgeleend en inmiddels voor een groot deel (± € 2,2 miljoen) weer afgelost. Deze laatste gelden zijn echter in het MOP-ISV2 geoormerkt voor Stedelijke Vernieuwing. In 2010 gaat, zoals het er nu naar uitziet, een nieuwe ISV-periode van start. In de tweede helft van dit jaar zullen voorstellen voor een nieuw ISV-programma worden opgesteld, daarbij zal de bestemming van dit SVn-geld heroverwogen worden. Zoals ambtelijk reeds aangekondigd, zal energiebesparing in de nieuwe ISV-periode door het Rijk als een belangrijk thema worden gepropageerd.

SVn-middelen inzetten voor energiebesparing en duurzaamheid

Het merendeel van de SVn-middelen is geoormerkt voor stedelijke vernieuwing en een klein deel wordt gebruikt om 'koopstarters' te stimuleren een woning te verwerven. In het voorafgaande is reeds opgemerkt dat nog dit jaar besluiten genomen worden over de bestemming van deze middelen. Aanbevolen wordt om de bestemming zodanig aan te passen dat het mogelijk is een regeling ter stimulering van energiebesparing op te zetten. Dit was een belangrijk item in het voorbereidingsproces, de klankbordgroepen en in deze visie zelf (zie par. 2.3). Gedacht wordt aan een laagrentende stimuleringslening die potentiële kopers ten behoeve van duurzaamheids- en energiebesparende maatregelen kunnen aangaan bij het SVn. Daarmee kunnen we meerdere doelen dienen:

- energiebesparing,
- verbetering van de (bestaande) woningvoorraad,
- voor de aankoop van bestaande woningen tot ca. € 200.000 is het denkbaar dat mensen een dubbele stimuleringslening krijgen (deze categorie ligt binnen bereik van

de meeste starters en 'scheefwoners' en betreft over het algemeen de categorie woningen die het hardst aangepakt moeten worden).

- duurzaam geldgebruik (omdat de lening binnen een beperkte termijn moet worden afgelost, ontstaat er een grotere doorloopsnelheid dan bij huidige startersleningen, waardoor er opnieuw geld ter beschikking komt om uit te zetten, zo kunnen er meer mensen van profiteren).

Uiteraard moet dit instrument nog nader uitgewerkt worden, dat gebeurt i.s.m. SVn en het cluster milieubeleid.

6.2. Samenwerken en afspraken maken

Samenwerking en rolverdeling steeds samen vormgeven

De afgelopen jaren werkten we al samen met woningcorporaties, de zorgpartijen en belangengvertegenwoordigers. In de komende jaren is het belangrijk om dit vast te houden. De steeds grotere samenhang tussen wonen, welzijn en zorg onderstreept dit belang nog eens. We willen vanuit deze gemeentelijke woonvisie afspraken maken over de uitvoering van concrete maatregelen maar ook samen met onze partners verder vorm geven aan ambities.

Heldere kaders, maar geen blauwdruk

Het indicatieve woningbouwprogramma voor nieuwbouw, verkoop en sloop is een belangrijk onderdeel van deze woonvisie. Op basis van de analyse en discussies met partijen geven we daarin aan in welke woningmarktsegmenten in de gemeente Waalwijk nieuwbouw of transformatie gewenst is.

- Op basis van onder andere deze woonvisie, de structuurvisie, de exploitatieverordening en ruimtelijke kaders, stellen we randvoorwaarden op voor de ontwikkeling van locaties in kwalitatieve zin. Deze randvoorwaarden bespreken we in een zo vroeg mogelijk stadium met mogelijke ontwikkelaars / corporaties.
- We zien het als de rol van de raad om steeds te toetsen aan passendheid bij de locatie zelf, en bijdrage aan de totale gemeentelijke ambitie.
- Waar dat mogelijk en nuttig is, slaan we als gemeente bij de planontwikkeling de handen ineen met de corporaties. De gemeente neemt de regie in handen en blijft verantwoordelijk voor het maken van keuzen op basis van een goede ruimtelijke ordening. Wij zullen dus steeds een evenwicht blijven zoeken tussen de verschillende belangen die bij het maken van dergelijke keuzen aan de orde zijn. De gemeente maakt vroegtijdig afspraken met haar partners over de voorwaarden van ontwikkeling ('rekenen en tekenen lopen gelijk op').

Prestatieafspraken met de corporaties

Deze prestatieafspraken met Casade Woondiensten en Slagenland Wonen houden we opnieuw tegen het licht. We herijken welke punten in de huidige set afspraken blijven staan, waar we afspraken bijstellen en welke nieuwe afspraken we maken. Enkele thema's die we als gemeente agenderen:

- De methode van omgaan met sociale kavelprijzen
- Verkoop van huurwoningen, in relatie tot de omvang van de sociale voorraad en in relatie tot sociale kavelprijzen
- Gebruik van het GPR-gebouw (duurzaamheid, zie paragraaf 5.3)

We starten het proces voor geactualiseerde prestatieafspraken direct na besluitvorming door de gemeenteraad in het derde kwartaal van 2009.

Monitoring en actualisering

De woonvisie richt zich op de periode tot 2019. Hoewel de belangrijkste trends naar verwachting tot die tijd standhouden, is het belangrijk om ontwikkelingen op de woningmarkt te volgen. Specifieke maatregelen en programma-invullingen vragen mogelijk tussentijds om een bijstelling.

6.3. Acties en maatregelen

26. We stellen voor om maximaal € 1 miljoen beschikbaar te stellen voor een regeling waarmee energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad sociale huurwoningen genomen kunnen worden, waarbij de focus ligt op verlaging van de woonlasten voor de huurders. We zullen dit in overleg met de corporaties verder uitwerken en afstemmen op bestaande regelgeving en de regelingen die rijk en/of provincie in het kader van de kredietcrisis in het leven roepen.
27. We stellen bovendien voor om een regeling in te stellen waarbij woningeigenaren een voordelige lening kunnen krijgen om daarmee energiebesparende maatregelen aan te brengen in de eigen woning. Dit is ook van toepassing bij aankoop van een woning. Het is de bedoeling om het vooral voor woningen tot ca. € 200.000 aantrekkelijk te maken om duurzaam te investeren.

6.4. Uitvoeringsprogramma met concrete acties en maatregelen

De concrete actiepunten voor het wonen hebben we hier samengevat in een uitvoerings-schema. Daarbij geven we aan wie de trekker is en wie er verder bij betrokken worden, en of er een project voor moet worden opgestart of dat er sprake is van een doorlopende actie.

| Maatregel / actie | | Trekker | Overige partijen | Project (P) of doorlopend (D) |
|--|---|---------|------------------|-------------------------------|
| <i>Verklaring bij de afkortingen van partijen:</i> G = gemeente C = corporatie(s) B = woonconsumenten(organisaties) WZ = welzijnsinstelling, zorginstellingen M = marktpartijen, projectontwikkelaars | | | | |
| Uitwerking 1: Voor iedereen een thuis | | | | |
| 1. | Prioriteit bij het ontwikkelen van de huidige vier pluspunten in wording, met streven naar minimaal ruimte voor informele ontmoeting zoals een buurthuis, professionele signalering van zorgvragen en indien mogelijk (afhankelijk van medewerking van derden en commerciële partijen) een supermarkt en eerstelijnszorg. Eventueel verspreid in de wijk te realiseren. | G | C, Z, WZ, M, B | D |
| 2. | Realisatie van voldoende en gevarieerde vormen van zelfstandig wonen voor senioren en zorgvragers: zie het woningbouwprogramma. | C, WZ | G, M | D |
| 3. | Uitvoering van plannen voor realisatie van kleinschalig beschermd | C, | G | D |

| Maatregel / actie | | | | |
|---|---|---------|------------------|-------------------------------|
| <i>Verklaring bij de afkortingen van partijen:</i> <i>G = gemeente</i> <i>C = corporatie(s)</i> <i>B = woonconsumenten(organisaties)</i> <i>WZ = welzijnsinstelling, zorginstellingen</i> <i>M = marktpartijen, projectontwikkelaars</i> | | Trekker | Overige partijen | Project (P) of doorlopend (D) |
| 4. | wonen. Realisatie van minimaal 600 sociale woningen tot 2019, huur en koop. Op korte termijn meer nadruk op huur, bij structurele economische vooruitgang weer meer delen van het bezit verkopen. Uiterlijk in 2014 monitoringsmoment van de voortgang en de behoefte. | WZ C | G | D |
| 5. | In prestatieafspraken vastleggen hoeveel sociale huurwoningen corporaties verkopen, | G, C | | P |
| 6. | Verleiding van scheefwoners door aanbod van sociale koopwoningen, door verkoop en nieuwbouw. | C | G, B | D |
| 7. | Om grip te houden op het aantal verkochte huurwoningen (en de voorwaarden waaronder ze verkocht zijn), registeren we samen met de corporaties om welke woningen dat gaat. | G, C | | P |
| Uitwerking 2: Wijken en kernen met een eigen karakter | | | | |
| 8. | Uitvoering van woningbouwplannen in alle pluswijken. | G | M, C | D |
| 9. | Bij ontwikkelingen van enige omvang inzetten op een mix aan woningen (met name een mix in nultreden- en eengezinswoningen). | G | M, C | D |
| 10. | Werken aan een zo gelijktijdig mogelijke ontwikkeling van nultredenwoningen en voorzieningen voor welzijn, zorg en andere diensten in Landgoed Driessen. | G | M, C, WZ | D |
| 11. | In Waspik bij verdere planuitwerking zorgen voor meer nultredenwoningen. | G | C, WZ | D |
| Uitwerking 3: Programma: kwaliteit boven kwantiteit | | | | |
| 12. | We zoeken binnen Landgoed Driessen naar mogelijkheden om het aandeel kavels voor particulier opdrachtgeverschap te vergroten tot ca. 100; in de eerste fase zijn er maximaal ± 30 mogelijk. Ook op andere locaties zoeken we naar mogelijkheden. | G | M | P |
| 13. | Voor eventuele nieuwe CPO-projecten zijn ook andere doelgroepen dan starters in beeld. We staan in beginsel positief tegenover bouwen in eigen beheer door andere doelgroepen, zoals senioren en mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. We werken waar mogelijk mee als het gaat om procedures. | G | C, M, B, WZ | (P + D) |
| 14. | We starten de voorbereiding voor meerdere nieuwe locaties (in-/uitbreiding) tegelijk. Daarmee spreiden we het risico van planuitval of –vertraging. | G | | D |
| 15. | Er is meer harde plancapaciteit in onze plannen nodig, om tegenvallers op te vangen zonder achterstanden op te lopen. Behalve dat we meer locaties voorbereiden, willen we ook een slag maken in de procedurele behandeling: locaties die snel ontwikkeld kunnen worden als daar behoefte aan is. Een degelijke handelswijze kent als belangrijke randvoorwaarde dat we tijdig afspraken zullen maken met de betreffende ontwikkelaars (waaronder de corporaties) om de benodigde extra ambtelijke capaciteit tijdelijk in te kunnen huren als dat daarvoor nodig is. | G | | D |
| 16. | Waar dat mogelijk en nuttig is, slaan we als gemeente bij de planontwikkeling de handen ineen met de corporaties. De gemeente neemt de regie in handen en blijft verantwoordelijk voor het maken van keuzen op basis van een goede ruimtelijke ordening. Wij zullen dus steeds een evenwicht blijven zoeken tussen de verschillende belangen die bij het maken van dergelijke keuzen aan de orde zijn. De gemeente maakt vroegtijdig afspraken met haar partners over de voorwaarden van ontwikkeling ('rekenen en tekenen' lopen gelijk op). | G, C | | D |
| 17. | Elk woningbouwproject of -plan krijgt vooraf een programma-advies mee, op basis van onder andere deze woonvisie, actuele gegevens | G | | D |

| Maatregel / actie | | Trekker | Overige partijen | Project (P) of doorlopend (D) |
|--|---|----------------|-------------------------|--------------------------------------|
| <i>Verklaring bij de afkortingen van partijen:</i> G = gemeente C = corporatie(s) B = woonconsumenten(organisaties) WZ = welzijnsinstelling, zorginstellingen M = marktpartijen, projectontwikkelaars | | | | |
| 18. | over de woningmarkt en de opbouw van de wijk en/of buurt, de structuurvisie, de exploitatieverordening en ruimtelijke kaders. Het programma voor woningbouw is een samenspel van nieuwbouw, verkoop en sloop. We doen daarin aannames over verkoop en sloop door de corporaties. We gebruiken de (bijstelling van) prestatieafspraken om verkoop, sloop en nieuwbouw op elkaar af te stemmen. Een forse afwijking vraagt om andere afspraken met de corporaties. | G, C | | D/P |
| 19. | De keuze om te investeren in de leefbaarheid van een buurt baseren we op gesprekken tijdens de totstandkoming en uitvoering van de wijkontwikkelingsplannen (WOP's), ervaringen van de wijkteams met wijktafels en bewonerscomités. En aanvullend op de leefbaarheidsmonitor die naar verwachting in 2010 wordt uitgevoerd. | G | B, C | D |
| 20. | Van huurlasten naar woonlasten: Energielasten en betaalbaarheid zijn een blijvend agendapunt bij het overleg tussen gemeente en corporaties. | G, C | | D |
| 21. | Via een communicatiecampagne over energiebesparing en investeringen in de woningvoorraad verleiden we particuliere woningbezitters tot investeringen en om energiebesparende gedragsverandering. | G | C, M | P |
| 22. | De landelijke EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) wordt in de komende jaren fors aangescherpt en we haken aan op die ambitie. Een nog hogere ambitie is - indien uitvoerbaar - wel wenselijk. Waalwijk werkt aan het vaststellen van de ambitie om in 2043 "klimaatneutraal" te zijn. | G | C, M | D |
| 23. | Als gemeente zetten we het GPR-gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijnen) standaard in voor nieuwbouwprojecten. We evalueren of de richtlijnen op grotere schaal toepasbaar zijn. | G | | D |
| 24. | Bij verkoop van huurwoningen verwachten we van corporaties dat zij – naast een bouwkundig advies – een advies geven waarmee kopers goed kunnen inschatten welke investeringen in energiebesparing aantrekkelijk zijn. Het is aan de corporaties om in te schatten of zij voor verkoop zelf energiebesparend investeren in de woning. | C | G, B | D |
| 25. | Regionaal afstemmen van woningbouwplannen, waaronder het aandeel sociaal bouwen (ook op bestuurlijk niveau). | G | | D |
| Financiële instrumenten | | | | |
| 26. | We stellen voor om maximaal € 1 miljoen beschikbaar te stellen voor een regeling waarmee energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad sociale huurwoningen genomen kunnen worden, waarbij de focus ligt op verlaging van de woonlasten voor de huurders. We zullen dit in overleg met de corporaties verder uitwerken en afstemmen op bestaande regelgeving en de regelingen die rijk en/of provincie in het kader van de kredietcrisis in het leven roepen | G | C | P |
| 27. | We stellen bovendien voor om een regeling in te stellen waarbij woningeigenaren een voordelige lening kunnen krijgen om daarmee energiebesparende maatregelen aan te brengen in de eigen woning. Dit is ook van toepassing bij aankoop van een woning. Het is de bedoeling om het vooral voor woningen tot ca. € 200.000 aantrekkelijk te maken om duurzaam te investeren. | G | | P |

Bijlagen

Bijlage 1: Overzicht woonzorgvormen

Bijlage 2: Berekening benodigde kernvoorraad

Bijlage 3: Achtergronden en onderzoek

Bijlage 4: Wettelijke sturingsinstrumenten

Bijlage 5: Pluswijken

Bijlage 6: Begrippenlijst

Bijlage 1: Overzicht woonzorgvormen

| Locatie | Woonvorm | Capaciteit | Partijen |
|-------------------------------|------------------------|---------------|---------------------------|
| Lointhoven II | Verzorgd wonen | 30 woningen | Habion |
| Elzenhoven | Verzorgd wonen | 8 woningen | Casade / De Thuishoven |
| Aanleunwoningen Elzenhoven | Verzorgd wonen | 30 woningen | Casade |
| Samarja | Verzorgd wonen | 62 woningen | Casade / De Thuishoven |
| Samarja | Kleinschalig beschermd | 12 plaatsen | Casade / De Thuishoven |
| Antoniushof | Verzorgd wonen | 89 woningen | Woonzorg / Maasduinen |
| Antoniushof | Grootschalig beschermd | 122 plaatsen* | Woonzorg / Maasduinen |
| Baardwijk, Laageinde, De Hoef | Verzorgd wonen | 21 woningen | Casade e.a. |
| Baardwijk, Laageinde, De Hoef | Verzorgd wonen | 59 woningen | Casade e.a. |
| De Riethorst | Kleinschalig beschermd | 14 plaatsen | De Riethorst / Stroomland |
| Woonservicezone Driessen | Verzorgd wonen | i.o. | |
| Eikendonk | Kleinschalig beschermd | 50 plaatsen | Eikendonk |
| Rembrandtpark | Verzorgd wonen | 62 woningen | Woonzorg / Maasduinen |
| Hospice Francinus de Wind | Kleinschalig beschermd | n.b. | Hospice Francinus de Wind |

*105 verzorging, 17 verpleging

Bron: Aedes-Actiz, websites instellingen, 2009

Bijlage 2: Berekening benodigde kernvoorraad

Hoe groot het programma aan sociale huurwoningen (ook wel: de kernvoorraad) moet zijn, hangt af van diverse factoren:

Aan de vraagkant:

- De definitie van de doelgroep van beleid,
- De omvang van de doelgroep van beleid,
- De verwachte ontwikkeling van die doelgroep,
- Het deel van die doelgroep dat daadwerkelijk aanspraak maakt op een sociale huurwoning.

Aan de aanbodkant:

- De definitie van sociale huurwoningen / de kernvoorraad,
- De omvang van die voorraad,
- Het deel van die voorraad dat daadwerkelijk beschikbaar is voor de doelgroep.

Bovendien is er een verschil tussen voorraad en beschikbaarheid. Een tekort aan woningen is op te lossen door woningen nieuw toe te voegen, maar ook door beschikbaarheid van de bestaande voorraad te vergroten.

Aannames aan de vraagkant

Definitie van de doelgroep

We definiëren in Waalwijk de doelgroep van beleid als volgt:

- De primaire doelgroep: huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag, volgens inkomensgrenzen van het VROM.
- De verruimde doelgroep: huishoudens met een netto huishoudeninkomen van ca. € 1.850 per maand (peil 2007). Dit is een groep die weinig keus heeft op de koopmarkt en daardoor vaak ook is aangewezen op de sociale huurvoorraad. Daarmee haken we aan op het woonwensenonderzoek 2007. Dit komt in termen van 2009 overeen met ongeveer € 43.500 bruto per jaar.

Doelgroep in een koopwoning: geen aanspraak op de kernvoorraad

Een deel van de doelgroep van beleid woont in een koopwoning en maakt derhalve geen aanspraak op een sociale huurwoning / de kernvoorraad. In 2007 woonde 20% van het totaal aantal huishoudens in een koopwoning terwijl zij qua inkomen tot de primaire of verruimde doelgroep behoren. Er zijn geen voorspellingen die kunnen aangeven of dit percentage stijgt of daalt, en daarom houden we dit percentage als aanname vast (zie de tabel aan het einde van deze bijlage).

Ontwikkeling van de doelgroep volgens drie scenario's

De ontwikkeling van de doelgroep hangt vooral af van economische groei. Vooruitblikken op economische groei is riskant, zeker gezien de huidige economische teruggang en de groei die nog vers in het geheugen ligt. Op lange termijn in 1,5% economische groei een veilig uitgangspunt gebleken, maar ook dat biedt geen garanties.

Het CPB becijferde voor de nota Mensen, Wensen, Wonen drie economische scenario's en de verwachte ontwikkeling van de doelgroep daarbij. Voor de huidige situatie in Waalwijk werken we met actuele lokale gegevens over de doelgroep van beleid.

Voor de jaren 2014 en 2019 rekenen we drie economische scenario's door. Meer economische groei betekent: afname van de doelgroep (en vice versa).

| | 2007-2009 | 2010-2014 | 2015-2019 |
|------------------------|-----------------|------------------|----------------|
| Optimistisch scenario | + 2,5% per jaar | -1,5% per jaar | +1,5% per jaar |
| Middenscenario | | Saldo 0% in 2014 | |
| Pessimistisch scenario | | + 1,5% per jaar | |

De huidige doelgroep van beleid is in 2009 naar schatting ongeveer 8.700 huishoudens groot, waarvan bijna 6.500 in de primaire doelgroep en ruim 2.000 in de verruimde doelgroep.

Voor het bepalen van de *verruimde* doelgroep in de toekomst doen we een aanname: enerzijds schuift bij economische groei een deel van de laagste inkomens 'door' naar de verruimde doelgroep, anderzijds schuift ook de verruimde doelgroep zelf door naar de 'niet-doelgroep'. Er zijn geen gegevens om dit precies te bepalen. We gaan daarom uit van een gelijkblijvend percentage huishoudens in de verruimde doelgroep: 12% van het totaal (zie de tabel).

Aannames aan de aanbodkant

Definitie van sociale huurwoningen / de kernvoorraad

Onder de sociale huurvoorraad verstaan we formeel: alle woningen tot de huurprijsgrens volgens de normen van VROM. Dat wil zeggen: tot € 632,= peil tot 1 juli 2009. In de praktijk gaan we in de meeste gevallen echter uit van een lagere grens; afhankelijk van de huishoudenssituatie gelden namelijk vaak lagere grenzen om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

In Waalwijk werken we met de 'eerste aftoppingsgrens' van € 500,=, die geldt voor kleine huishoudens tot 65 jaar (tot 2 personen). Voor grotere huishoudens tot 65 jaar (vanaf 3 personen) ligt de 'tweede aftoppingsgrens' bij € 535,=.

We nemen overigens aan dat alle woningen die in bezit zijn van de corporaties in beginsel als sociale woning aan te bieden zijn. Ook als zij nu boven de eerste of tweede aftoppingsgrens vallen.

De voorraad corporatiewoningen in Waalwijk was in 2007 ongeveer 6.400 woningen. We beschouwen dat als onze 'kernvoorraad'. De woningmarktmonitor Waalboss bevestigt dit.

Scheefheid beperkt de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep

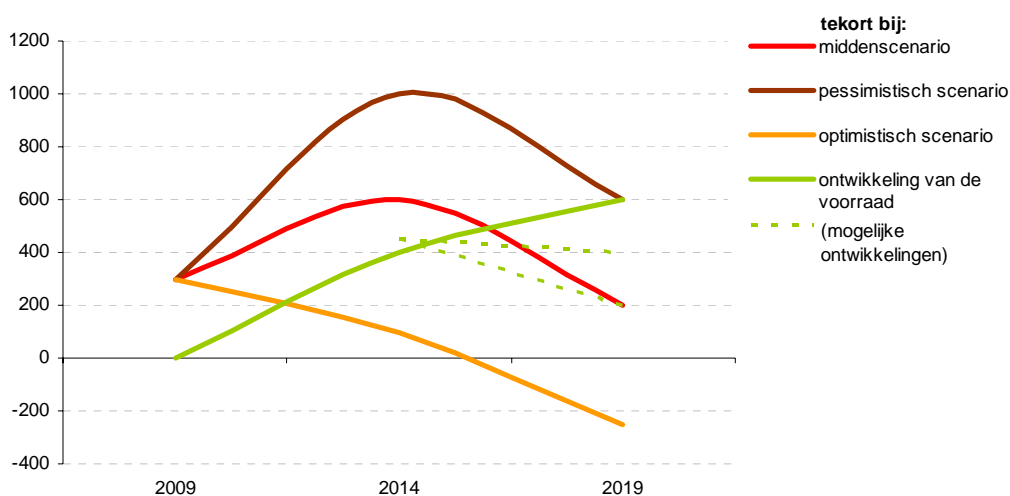
Er is veel te doen om de term scheefheid. Onder goedkope scheefheid verstaan we huishoudens die formeel een te hoog inkomen hebben voor de woning waarin zij wonen. Indien we werken met de inkomensgrenzen van VROM, dan wordt een fors deel van de kernvoorraad bewoond door 'scheefwoners'. We weten ook dat scheefwonende huishoudens met een inkomen tot ca. € 1.850 netto per maand weinig alternatieven hebben. Om die reden zien we hen niet als scheefwoners. Alleen huishoudens met een

inkomen hoger dan € 1.850 netto per maand, die in een sociale huurwoningen / de kernvoorraad wonen, wonen in onze optiek werkelijk 'scheef'.

In 2007 ging het om ca 1.800 scheefwonende huishoudens (alleen huishoudens met een inkomen hoger dan de 'verruimde doelgroep'. Zij leggen beslag op de kernvoorraad, die daardoor niet beschikbaar is voor de doelgroep van beleid. Wettelijk gezien staan scheefwoners in hun recht en uit leefbaarheidsoverwegingen wordt scheefheid vaak als positief gezien. Scheefheid ontstaat bovendien vanzelf, wanneer huishoudens meer gaan verdienen. Het terugdringen van scheefheid is dan ook alleen haalbaar als zij 'verleid' worden tot verhuizen naar een duurdere woning.

Benodigde programma 2009-2019

Om een inschatting te maken van het benodigde programma aan sociale huurwoningen tussen 2009 en 2019 vergelijken we het huidige aanbod met de toekomstige vraag. Uit tabel 1 is te herleiden dat volgens het middenscenario in 2014 een piek zit in het tekort in de sociale huurvoorraad: netto ca. **600 woningen**. Dit heeft te maken met de aanname over economische groei op de korte termijn, en met de groei van het aantal huishoudens in het algemeen conform de prognose van de provincie Noord-Brabant. Na verloop van tijd neemt de doelgroep duidelijk af, eindigend in een kleiner tekort. Voor elk van de scenario's geldt een andere uitkomst. De figuur hierna illustreert dat:



In het middenscenario ligt de piek op een tekort van ca. 600 sociale huurwoningen. Bij een pessimistisch scenario loopt dit op tot 1.000 woningen en is het tekort in 2019 nog steeds netto 600 woningen (bij een gelijkblijvende voorraad). In een optimistisch scenario ontstaat al binnen tien jaar ruimte in de voorraad sociale huurwoningen.

Als we aannemen dat netto ruim 600 woningen het tekort is tot 2014, dan staan we voor een aantal keuzemogelijkheden:

Keuze 1: tekort inlopen of wachten tot het tij keert?

Tot 2014 loopt het tekort volgens de aannames over economische groei op, om daarna af te nemen. Kiezen we er voor om het tekort in te lopen en creëren we zo een buffer voor economische tegenvaller later, of wachten we tot de doelgroep verder afneemt uitgaande van economisch groeierstel?

Keuze 2: inlopen tekort door nieuwbouw van huur, of via nieuwbouw sociale koop?

Eén manier om het tekort op te lossen, is door nieuwbouw van sociale huurwoningen. Dat is een directe weg, waarmee de voorraad toeneemt. Een extra argument om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen is de kwalitatieve vernieuwing van de voorraad. Door vergrijzing veranderen de woonwensen en de bestaande voorraad kan daar niet altijd op inspelen.

Een alternatieve weg is het vergroten van beschikbaarheid. In theorie is de sociale woningvoorraad in Waalwijk groot genoeg. De doelgroep die aanspraak maakt op een sociale huurwoning is in 2009 ca. 4.900 huishoudens groot (een doelgroep van 8.700 huishoudens, waarvan 3.800 in een koopwoning wonen en derhalve geen aanspraak maken op de sociale huurvoorraad), tegen een voorraad van 6.400 woningen). Als gevolg van 1.800 scheefwonende huishoudens zijn echter slechts 4.600 woningen beschikbaar. Door nieuwbouw van sociale koopwoningen creëer je doorstroming en meer beschikbaarheid binnen de bestaande voorraad, zonder daarvoor nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Huurders die kopen, maken een huurwoning vrij. Huishoudens uit de doelgroep die starten op de woningmarkt en zo'n woning kopen, maken geen aanspraak op de huurvoorraad. Zij treden toe tot de 'doelgroep van beleid in een koopwoning' en maken dus geen aanspraak op de huurvoorraad. Uiteraard is een combinatie van beide strategieën mogelijk.

Overigens: het effect van verkoop van huurwoningen aan *zittende* bewoners is per saldo meestal nul. Daarmee verdwijnt een sociale huurwoning, maar ook de vraag naar een sociale huurwoning.

In de hoofdttekst van de woonvisie omschrijven we de keuze die we uit de verschillende scenario's maakten.

Tabel doelgroep van beleid en kernvoorraad - middenscenario

Gemeente Waalwijk: scenario doelgroep van beleid en benodigde kernvoorraad, 2007-2019

| | | | | | | |
|--|--------|--------------------|-----|---------------------|--------------|------------------|
| Aanbod in 2007 | | | | | | |
| Kernvoorraad huurwoningen (b) | | | | | Totaal | |
| | | | | | 6.400 | |
| Goedkope scheefheid (b) | | | | | 1.800 28% | |
| Beschikbare kernvoorraad | | | | | 4.600 | |
| Vraag in 2007 | | | | | | |
| Aantal huishoudens Waalwijk (b) | 18.300 | Primaire doelgroep | | Verruimde doelgroep | | Totale doelgroep |
| Aantal huishoudens doelgroep (b) | | 6.400 | 35% | 2.200 | 12% | 8.600 47% |
| Aantal huishoudens in koop (b) | | 2.600 | 14% | 1.000 | 5% | 3.600 20% |
| Benodigde kernvoorraad | | 3.800 | 21% | 1.200 | 7% | 5.000 27% |
| Vershil tussen vraag 2007 en aanbod 2007: | | | | | -400 | |

2009 (2007-2009 2,5% groei)

| | | | | | | |
|--|--------|--------------------|-----|---------------------|-------------|------------------|
| Vraag in 2009 | | | | | | |
| Aantal huishoudens Waalwijk (a) | 19.325 | Primaire doelgroep | | Verruimde doelgroep | | Totaal |
| Aantal huishoudens doelgroep (c) | | 6.375 | 33% | 2.325 | 12% | 8.700 45% |
| Aantal huishoudens in koop (c) | | 2.745 | 14% | 1.055 | 5% | 3.800 20% |
| Benodigde kernvoorraad | | 3.630 | 19% | 1.270 | 7% | 4.900 25% |
| Vershil tussen vraag 2009 en aanbod 2007: | | | | | -300 | |

2014 (2009-2014 0% groei)

| | | | | | | |
|--|--------|--------------------|-----|---------------------|-------------|------------------|
| Vraag in 2014 | | | | | | |
| Aantal huishoudens Waalwijk (a) | 20.545 | Primaire doelgroep | | Verruimde doelgroep | | Totaal |
| Aantal huishoudens doelgroep (c) | | 6.780 | 33% | 2.470 | 12% | 9.250 45% |
| Aantal huishoudens in koop (c) | | 2.920 | 14% | 1.120 | 5% | 4.040 20% |
| Benodigde kernvoorraad | | 3.860 | 19% | 1.350 | 7% | 5.210 25% |
| Vershil tussen vraag 2014 en aanbod 2007: | | | | | -610 | |

2019 (2014-2019 1,5% groei)

| | | | | | | |
|--|--------|--------------------|-----|---------------------|-------------|------------------|
| Vraag 2019 | | | | | | |
| Aantal huishoudens Waalwijk (a) | 21.415 | Primaire doelgroep | | Verruimde doelgroep | | Totaal |
| Aantal huishoudens doelgroep (c) | | 6.425 | 30% | 2.575 | 12% | 9.000 42% |
| Aantal huishoudens in koop (c) | | 3.040 | 14% | 1.170 | 5% | 4.210 20% |
| Benodigde kernvoorraad | | 3.385 | 16% | 1.405 | 7% | 4.790 22% |
| Vershil tussen vraag 2019 en aanbod 2007: | | | | | -190 | |

(a): Prognose huishoudens Provincie Noord-Brabant 2008

(b): Woonwensenonderzoek Waalwijk 2007

(c): Berekeningen op basis van Woonwensenonderzoek Waalwijk 2007, de huishoudensprognose en het CPB.

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Uitkomsten bij andere scenario's | 2014 | 2019 |
| Pessimistisch scenario | -1.000 | -600 |
| Optimistisch scenario | -100 | +250 |

Bijlage 3: Achtergronden en onderzoek

Bevolkingssamenstelling: Waalwijk is op dit moment een gezinsgemeente, waaruit alleen jongvolwassenen structureel wegtrekken voor studie of werk. Hoewel Waalwijk in de meeste jaren wel gezinnen aantrok, trokken in 2006 meer mensen weg dan er kwamen, waardoor de langjarige groeiverwachting niet gehaald werd.

De komende jaren vergrijsst Waalwijk en vooral het aantal gezinnen neemt duidelijk af. Dit is een landelijke, demografische trend¹⁹ die ook niet aan Waalwijk voorbij gaat.

Hoewel de inkomens de laatste jaren stegen (Waalwijk zit nu boven het landelijk gemiddelde) en de verwachting bestaat dat de doelgroep van beleid kleiner wordt, vergrijsst die resterende doelgroep wel sterk.

Woningvoorraad en woonwensen: Waalwijk bestaat voor het grootste deel uit eengezinskoopwoningen in het middeldure segment (€ 174.000-250.000). Ook de komende jaren is er nog vraag naar dit type woningen, maar vooral door vestiging uit andere gemeenten. Die vestiging zorgt er ook voor dat er geen vraaguitval optreedt in de bestaande huurvoorraad. Voor de eigen vraag is het vooral zaak seniorenhuurwoningen en luxe eengezinskoopwoningen te bouwen.

Senioren: Senioren geven aan dat ze behoefte hebben aan extra nultredenhuur- en koopwoningen. En dan niet alleen gestapeld maar ook grondgebonden. Een deel van deze behoefte is op te lossen door aanpassing van de bestaande voorraad; dit sluit aan bij de wens van veel senioren om in de eigen buurt te blijven wonen. Daarnaast is er een groeiende behoefte aan zorg in de nabijheid of afspraak of ongepland (op afroep). Dat is te realiseren vanuit de zorgkruispunten. Deze vormen het centrum van de pluswijken waar de gemeente Waalwijk aan werkt. Maar ook het organiseren van brengdiensten (zoals boodschappen of andere diensten aan huis) is belangrijk.

Starters: Uit onderzoek namens Casade Woondiensten uit 2007 blijkt dat extra maatregelen voor starters op de huurmarkt waarschijnlijk vooral verstorend werken voor andere doelgroepen. Op de koopmarkt ligt dit anders: door hoge prijzen zijn zij vaak niet in staat hun wens te vervullen. Er zijn al instrumenten zoals Koopgarant²⁰, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap²¹ (Casade Woondiensten). De gemeente Waalwijk stelt bovendien samen met de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) een Starterslening beschikbaar voor starters op de woningmarkt²². Een starterslening is echter alleen beschikbaar voor woningen tot € 195.000.

¹⁹ De generatie babyboomers wordt ouder en hun kinderen wonen steeds vaker zelfstandig; het aantal jonge gezinnen dat ontstaat weegt hier niet tegen op.

²⁰ De corporatie biedt een woning met korting te koop aan, maar onder voorwaarde dat zij de woning weer terug kan kopen en met gedeelde winst of verlies. Koopgarant en Slimmer Kopen zijn hier twee varianten van. Beide zijn toepasbaar op bestaande en nieuwe woningen.

²¹ Woningen die samen door particulieren worden ontwikkeld; dit is goedkoper en biedt meer vrijheid, maar is ook ingewikkelder dan het kopen van een woning van een commerciële ontwikkelaar.

²² Een starterslening is gedurende de eerste drie jaar renteloos en aflossingsvrij.

Bijlage 4: Wettelijke sturingsinstrumenten

Er zijn vele wetten van invloed op de keuzes die de gemeente maakt en de speelruimte die er is in het woonbeleid. We beschrijven ze niet allemaal, maar wel de actuele ontwikkelingen rond de nieuwe Wro, de daaraan verbonden grondexploitatiewet en de huisvestingswet.

Wro: structuurvisie, bestemmingsplan en projectbesluit als centrale instrumenten

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingegaan. Deze wet is de opvolger van de oude WRO uit 1965. In de Wro wordt geregeld hoe de ruimtelijke plannen tot stand komen en hoe deze gewijzigd kunnen worden.

Gemeenten, provincies en Rijk moeten een structuurvisie hebben en gemeenten moeten zorgen voor een bestemmingsplan (of beheersverordening) voor hun hele grondgebied. Provincies hoeven niet meer de bestemmingsplannen van gemeenten goed te keuren, maar moeten van tevoren aangeven welke provinciale belangen geborgd moet worden in de bestemmingsplannen.

De artikel 19-procedure, waarmee gemeenten konden afwijken van een bestemmingsplan, is verdwenen. De Wro kent wel het projectbesluit, waarbij het College van B&W van een gemeente toestemming geeft om het bestemmingsplan te wijzigen.

Een nieuw onderdeel in de Wro is grondexploitatie, en dan specifiek de verdeling van de kosten van grondexploitatie over de verschillende eigenaren en de eisen die de gemeente mag stellen aan de inrichting van de locatie, het aandeel sociale woningen en het aandeel kavels voor particulier opdrachtgeverschap en fasering.

Grondexploitatiewet: meer sturing op kostenverdeling en differentiatie in projecten

Wanneer grond voor woningbouw in handen is van marktpartijen, biedt de nieuwe Wro en de daaronder vallende grondexploitatiewet mogelijkheden om meer te sturen op de kwaliteit van de locatie, door enkele locatie-eisen te stellen en kosten te verhalen. We benoemen eerst drie relevante planfiguren:

- De structuurvisie geeft aan welke ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk zijn in een plangebied, zoals groen en recreatie.
- In het bestemmingsplan kon de gemeente voorheen alleen sturen op zaken als gestapeld bouwen, rooilijnen of de hoogte van een dakgoot. Conform de nieuwe Wro kan de gemeente ook locatie-eisen opnemen in een nieuw bestemmingsplan: het aandeel sociale woningbouw, het aandeel vrije kavels en de fasering.
- De gemeente kan een exploitatieverordening opstellen, maar is daartoe niet verplicht. Daarnaast kan zij een exploitatieplan opstellen, om publiekrechtelijk plankosten verhalen.

Uitgangspunt is dat de gemeente in eerste instantie via privaatrechtelijke exploitatieovereenkomsten de grondexploitatiekosten probeert te verevenen. Lukt dit niet, dan rest de publiekrechtelijke weg.

- De eisen in het bestemmingsplan zijn publiekrechtelijk afdwingbaar. Het bouwen moet in overeenstemming plaatsvinden met de eisen in het bestemmingsplan. Hierdoor kunnen dus ook private partijen verplicht worden om de kosten (sociale woningbouw) en baten binnenplannen te verevenen. De wet regelt dat een bouwvergunning wordt geweigerd indien het bouwplan daarmee niet overeenkomt.

De sturing beperkt zich tot het aandeel sociale woningbouw, het aandeel vrije kavels en de fasering.

- In een exploitatieplan (nieuwe planfiguur) kan de gemeente ook kosten verevenen van ruimtelijke ontwikkelingen ten gunste van de locatie, aan de hand van een vaste 'kostensoortenlijst' en mits in de structuurvisie aan elkaar gerelateerd. Denk aan groen, recreatie, etc.²³ De gemeente kan in het exploitatieplan voorschriften verbinden aan het verlenen van een bouwvergunning, waarbij de gemeente onderbouwt welke bijdrage een vergunninghouder verschuldigd is aan de gemeente. De gemeente is verplicht zo'n exploitatieplan te maken als de partijen er via de privaatrechtelijke weg niet uitkomen en de gemeente de publiekrechtelijke weg zoekt om deze kosten te verevenen. Het opstellen van een exploitatieplan gebeurt liefst gelijktijdig met het opstellen van een bestemmingsplan, maar kan ook separaat, als een bestemmingplan bijvoorbeeld recent is vastgesteld of zich in een pril stadium bevindt.

Huisvestingswet: leefbaarheid als lokale bindingseis?

Uitgangspunt van de huisvestingswet is de vrije vestiging van burgers en de verdeling van schaarse woonruimte. De wet geeft gemeenten de mogelijkheid om regels te stellen aan de verdeling van de woonruimte in de vorm van een huisvestingsverordening met een huisvestingsvergunning, die door gedeputeerde staten wordt beoordeeld.

In een huisvestingsverordening kan de gemeente criteria opnemen voor verdeling van de sociale huur- en koopvoorraad (grenzen: huurwoningen tot € 632, koopwoningen € 174.000, prijspeil 2009, landelijk bepaald). De criteria betreffen:

- passendheid van de woning (huur/inkomen, woningtype/huishoudenssamenstelling)
- bindingseisen (maatschappelijk en/of economisch)
- urgentie

Deze criteria gelden ook voor corporaties in de toewijzing van woningen. De gemeente Waalwijk heeft geen huisvestingsverordening vastgesteld. Belangrijkste redenen waren: en grote hoeveelheid werk en kosten tegen een geringe beperking van de vrijheid voor vestigers, aangevuld met het feit dat toewijzen aan doelgroepen ook zonder verordening mogelijk is.

De huisvestingswet wordt momenteel herzien. Een belangrijke verandering is naar verwachting de mogelijkheid om leefbaarheid als bindingseis op te nemen in een huisvestingsverordening. Daarmee kan een gemeente sturen op de sociale samenstelling van wijken. Dit kan zinvol zijn in straten die veel overlast en knelpunten hebben. In het bestuurlijk overleg volkshuisvesting staat dit onderwerp overigens op de agenda. De discussie spitst zich vooralsnog toe op het voorkomen van overlast door goede communicatie tussen partners, maar de gemeente voert ook nader onderzoek uit naar woningtoewijzing en weegt daarin ook de mogelijke waarde van een huisvestingsverordening 'nieuwe stijl' mee.

²³ Preciezer: Bouw- en woonrijp maken, Groenvoorziening en waterpartijen, Milieu- en archeologisch onderzoek Bodemsanering, Inbrengwaarde van gronden, Planschade, Bovenwijkse voorzieningen

Bijlage 5: Pluswijken

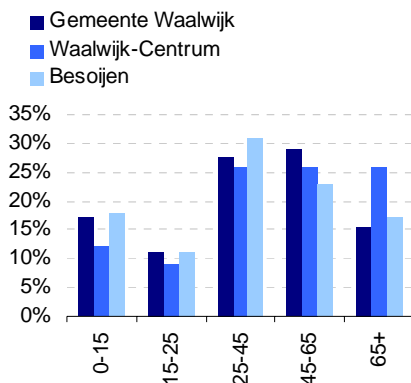
Pluswijk 1: Centrum en Besoyen

De pluswijk Centrum en Besoyen bestaat uit de oudste gedeelten van Waalwijk. Belangrijke plekken in het centrum van Waalwijk kregen de afgelopen jaren een nieuw gezicht en ook de komende jaren verandert het aanzien. Het structuurplan Centrum brengt eenheid tussen de delen van het centrum en de projecten aan.

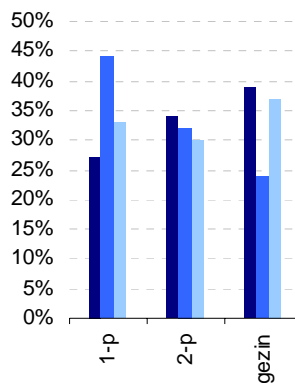


Kerncijfers Centrum en Besoyen

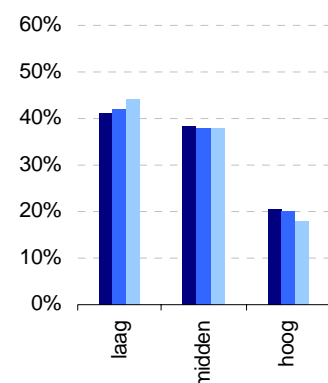
Bevolking (2007)
Ca. 7.700 inwoners



Huishoudens (2007)
Ca. 3.600 huishoudens
Gemiddelde huish.grootte
Centrum 1,9
Besoyen 2,3
(gemeente 2,4)



Inkomensverdeling (2005)
Inkomensniveau
Centrum: 86%
Besoyen: 94%
(gemeente = 100%)



Woningvoorraad: ca. 3.600 woningen. Centrum 45%, Besoyen 41% huurwoningen (gemeentelijk 41%).
Gemiddelde woningwaarde: Centrum: € 240.000 , Besoyen: € 245.000 (gemeentelijk € 250.000)

Bron: CBS, 2009

In het Centrum wonen relatief veel ouderen en het aandeel kleine huishoudens is bovengemiddeld hoog. Besoyen is een wijk waar relatief veel jonge gezinnen wonen. De inkomensverdeling komt ongeveer overeen met het gemeentelijk gemiddelde. De woningvoorraad bestaat voor iets meer dan gemiddeld uit koopwoningen, tegen een gemiddeld iets lagere prijs.

Pluswijken / pluspunten

Het centrum en Besoyen vormen samen één van de zes pluswijken. De kansen liggen vooral in de directe nabijheid van de verzorgingshuizen Samarja en Antoniushof, en De Loint / Mariakerk. Samarja herontwikkelt haar bezit.

Er zijn al veel voorzieningen voor wonen, welzijn en zorg. Zo is er een gevarieerd aanbod van winkels in het centrum, diverse culturele instellingen, huisartsen, tandartsen, apotheek en andere medische voorzieningen zoals het ziekenhuis. In Besoyen komt een nieuwe ontmoetingsplaats voor wijkbewoners en verzorgingshuis Samarja geeft aan kleinschaligere opvang en verzorging van ouderen in de wijk te willen organiseren. Op de locatie van de Loint komt een pluspunt (multifunctionele accommodatie).

Leefbaarheid

Het Wijkontwikkelingsplan is vastgesteld in 2008. Het uitvoeringsprogramma bij het wijkontwikkelingsplan is vastgesteld. Veel van de concrete acties zijn al uitgevoerd. Hoofdpunten uit het WOP zijn:

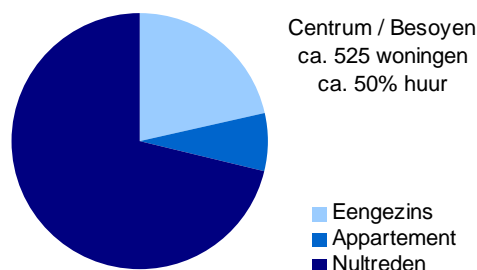
- meer aandacht voor centrum schoon houden, meer groen in het centrum;
- meer seniorenwoningen, benut locatie Walewyc en Mollercollege;
- geschikte woonruimte voor ouderen en starters;
- woningen voor 55-75+ (waaronder ook grondgebonden en in particulier opdrachtgeverschap);
- bouwen in eigen beheer van starterswoningen voor jongeren op locatie Samarja.

Visie op woningbouw

Gezien de bevolkingssamenstelling is het logisch om in het centrum en Besoyen het accent in woningbouw op nultredenwoningen te leggen. Die woningen zijn vaak ook aantrekkelijk voor andere huishoudens met een stedelijke woonwens. De aard van de omgeving leent zich vooral voor gestapeld wonen, maar in Besoyen passen ook eengezinswoningen.

Deze accenten komen op hoofdlijnen overeen met de samenstelling van de plannen: het grootste deel van de plannen bestaat uit nultredenwoningen. Een kleiner deel betreft eengezinswoningen. De verhouding huur / koop is ongeveer 50/50. We zetten in op uitvoering van deze plannen.

Samenstelling van nieuwbouwplannen 2008-2017 (harde en zachte plannen)



Bron: gemeente Waalwijk, 2008

Pluswijk 2: Baardwijk, Laageinde en De Hoef

De pluswijk Baardwijk, Laageinde en De Hoef bestaat uit een reeks naoorlogse wijken. In Baardwijk staan veel woningen uit de vooroorlogse jaren. Laageinde en De Hoef zijn uitbreidingswijken uit de jaren '60 tot en met '80. Voor de wijk zijn diverse plannen vastgesteld: voor groen, openbare ruimte, een wijkontwikkelingsplan, etc. Daarnaast zijn er diverse



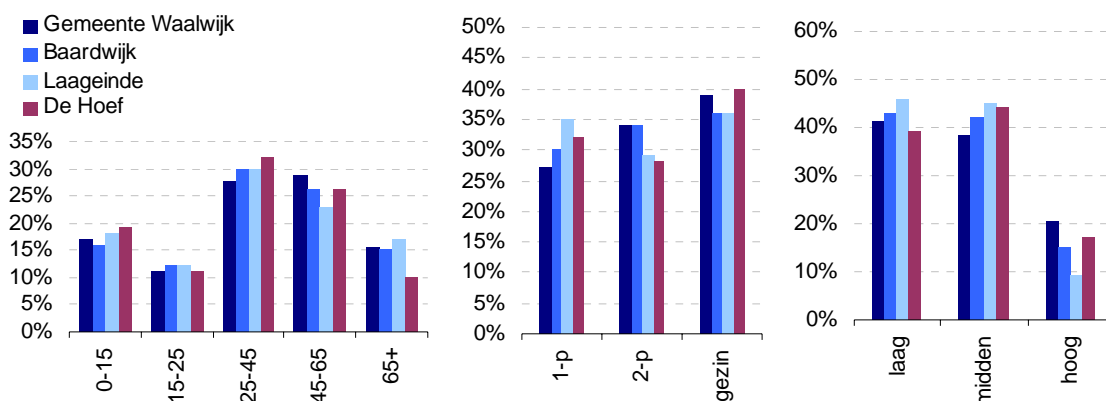
nieuwbouwprojecten. Vooral ingrijpend is het plan voor de bouw van pluspunt BaLaDe bij de Heermanslaan.

Kerncijfers Baardwijk, Laageinde, De Hoef

Bevolking (2007)
Ca. 8.000 inwoners

Huishoudens (2007)
Ca. 3,450 huishoudens
Gemiddelde huish. grootte
Baardwijk 2,3
Laageinde 2,2
De Hoef 2,3
Gemeente: 2,4

Inkomensverdeling (2005)
Inkomensniveau
Baardwijk 89%
Laageinde 78%
De Hoef 91%
(gemeente = 100%)



Woningvoorraad: ca. 3.400 woningen. Baardwijk 46%, Laageinde 57%, De Hoef 46% huur (gemeentelijk 41%).
Gemiddelde woningwaarde: Baardwijk €239.000, Laageinde €181.000, De Hoef €210.000 (gemeentelijk €250.000)

Bron: CBS, 2009

In Baardwijk, Laageinde en De Hoef wonen relatief veel jonge, kleine huishoudens. Het aandeel lage en middeninkomens ligt boven het gemeentelijk gemiddelde (uitzondering: De Hoef). De woningvoorraad bestaat voor ongeveer de helft uit huurwoningen. De woningwaarde ligt onder het gemeentelijk gemiddelde.

Pluswijken / pluspunten

De ontwikkeling van het pluspunt BaLaDe is in vergevorderd stadium (oplevering 2009) en is de meest uitgebreide pluspuntontwikkeling in de gemeente Waalwijk. Het multifunctionele gebouw BaLaDe huisvest een basisschool (brede school), eerstelijns voorzieningen zoals huisarts en fysiotherapeut, een pinautomaat, een ontmoetingsruimte en een loket waar de bewoners en wijkbewoners met al hun vragen terecht kunnen. Ook verzorgingshuis Samarja vestigt zich in BaLaDe. Daarnaast komen er woonvormen voor ouderen, mensen met een handicap of een psychiatrisch verleden en zelfstandige eenheden.

Leefbaarheid

Uit het wijkontwikkelingsplan van 2005 blijkt een reeks concrete acties, die vaak al in uitvoering zijn of zelfs zijn afgerond. Samengevat gaat het onder meer om:

- Realisatie van een zorgkruispunt aan de Heermanslaan (BaLaDe)
- Locaties (her)ontwikkelen met levensloopgeschikte woningen (zoals Van Lovenlaan – Boekelaerstraat, Vessemstraat)
- Verkoop van woningen, planmatig onderhoud en opplussen van flats door Casade Woondiensten

- Verbeteren verkeersveiligheid (met name omgeving basisscholen De Hoef en Baardwijk), inrichten 30-km gebieden, parkeerproblemen aanpakken, beperken overlast door verkeerslawaaï, behoud huidige openbare vervoersvoorzieningen.
- Openbare ruimte voor jong en oud. Speelvoorzieningen en plekken voor jeugd aanleggen. Burgers en instellingen mogen groenonderhoud adopteren. Aanpak zwerfvuil en graffiti.
- Veiligheid van de openbare ruimte verbeteren (lichtplan, met name achterpaden)
- Opstellen plan van aanpak aandachtsbuurten

Visie op woningbouw

De locaties waar in Baardwijk, Laageinde en De Hoef ruimte is voor (her)ontwikkeling, zijn gelegen op centrale plekken in de wijk. In Baardwijk, Laageinde en De Hoef is er voor gekozen om veel energie te steken in de ontwikkeling van het pluspunt en het vormen van een complete pluswijk. Daarbij past prioriteit bij het ontwikkelen van nultredenwoningen. De plannen tot 2017 bestaan vrijwel uitsluitend uit nultredenwoningen. De locaties (ligging, stedenbouwkundige structuur) lenen zich daar goed voor. De komende jaren staan in het teken van uitvoering van de bouwplannen.

Samenstelling van nieuwbouwplannen 2008-2017 (harde en zachte plannen)



Baardwijk Laageinde en De Hoef
ca. 150 woningen
vrijwel alleen huur

Bron: gemeente Waalwijk, 2008

Pluswijk 3: Antoniusparochie en Bloemenoord

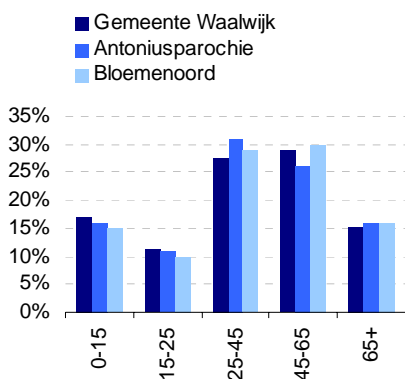
Bloemenoord is een ruim opgezette groene woonwijk. Het zuidoostelijk deel van deze wijk bestaat uit de buurt Groenewoud, die grotendeels uit koopwoningen bestaat. De wijk heeft naast een winkelcentrum enkele andere voorzieningen, waaronder basisscholen. Sint Antoniusparochie is wat eerder gebouwd, is wat minder groen opgezet en kent enkele oude straten in het westelijk deel. De Rode en Witte wijk is enkele jaren geleden gerenoveerd. Verspreid in de wijk zijn diverse winkels en voorzieningen.



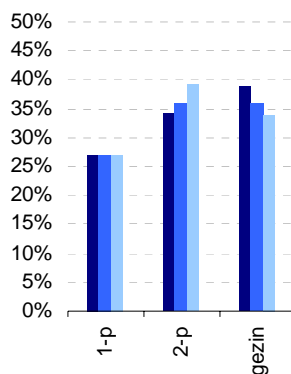
In de wijk wonen relatief veel huishoudens met kinderen (25-45 jaar en <15 jaar). Vergeleken met de kernen ligt het aandeel gezinnen overigens niet bijzonder hoog. Er zijn vooral veel middeninkomens te vinden in de wijk. De woningvoorraad bestaat op wijkniveau voor ca. tweederde uit koopwoningen met een gemiddelde woningwaarde die duidelijk onder het gemeentelijk gemiddelde ligt. Op buurtniveau zijn er duidelijke verschillen: enkele grootschalige flats met uitsluitend huurwoningen (waarvan weer enkele speciaal voor senioren) en buurten met bijna uitsluitend koopwoningen.

Kerncijfers Antoniusparochie en Bloemenoord

Bevolking (2007)
Ca. 5.200 inwoners

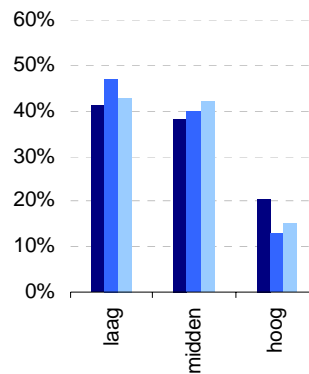


Huishoudens (2007)
Ca. 2.300 huishoudens
Gemiddelde huish.grootte
Antoniusparochie 2,3
Bloemenoord 2,3
(gemeente 2,4)



Inkomensverdeling (2005)

Inkomensniveau
Antoniusparochie 84%
Bloemenoord 88%
(gemeente = 100%)



Woningvoorraad: ca. 2.300 woningen. Antoniusparochie 38% huur, Bloemenoord 33% (gemeentelijk 41%).
Gemiddelde woningwaarde: Antoniusparochie € 205.000, Bloemenoord € 194.000 (gemeentelijk € 250.000)

Bron: CBS, 2009

Pluswijken en pluspunten

In deze pluswijk zijn op dit moment geen concrete ontwikkelingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Omdat de daadwerkelijke ontwikkeling van pluspunten en pluswijken in andere wijken prioriteit heeft, stellen we geen bijzondere acties voor. Initiatieven die zich aandienen, en die passen in de ontwikkeling tot pluswijk, krijgen uiteraard zoveel mogelijk medewerking. Concreet staat op korte termijn de ontwikkeling van een HOED (huisartsen onder één dak) en de herontwikkeling van het winkelcentrum in Bloemenoord gepland.

Leefbaarheid

Het wensbeeld van de bewoners en het uitvoeringsprogramma van de Wijkontwikkelingsplannen is in 2008 vastgesteld door de raad. Hoofdpunten zijn:

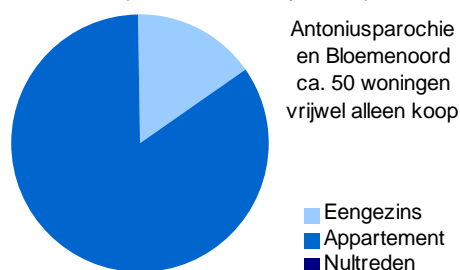
- Eerste Zeine noord omzetten naar groen en wonen;
- Geen woningen in het Hoefsvengebied (m.u.v. het gebied tussen Akkerlaan, Overlaatweg en de surfvijver)
- Winkelcentrum Pastoor Kuijpersstraat niet omzetten naar appartementen

Visie op woningbouw

Er zijn geen concrete plannen voor grootschalige ontwikkelingen in de wijk; enkele kleine projecten leiden tot nieuwbouw van ca. 50 woningen. Dit betreft appartementen (niet nultreden). We sturen in vervolgprojecten aan op nultredenwoningen, gezien de opgave voor de doelgroep senioren.

Aan de randen van de wijk zijn verouderde bedrijfsterreinen, die qua ligging geschikt zijn voor herontwikkeling met woningbouw. Gezien de ligging nabij het centrum en de algemene behoefte aan nultredenwoningen is het logisch om de nadruk op dat woningtype te leggen. Tegelijk is er ook in bestaand stedelijk gebied (een kleine) behoefte aan eengezinswoningen met een meer stedelijke uitstraling. Zeker bij een grootschalige ontwikkeling zijn er kansen om een mix aan woningtypen te realiseren, in aansluiting op de woonwensen.

Samenstelling van nieuwbouwplannen 2008-2017
(harde en zachte plannen)



Bron: gemeente Waalwijk, 2008

Pluswijk 4: Zanddonk en Meerdijk

Zanddonk en Meerdijk vormen samen een groene, ruime woonwijk, gebouwd vanaf de jaren '70. In de wijk is een beperkt aanbod aan voorzieningen: een supermarkt een buurthuis en basisonderwijs.

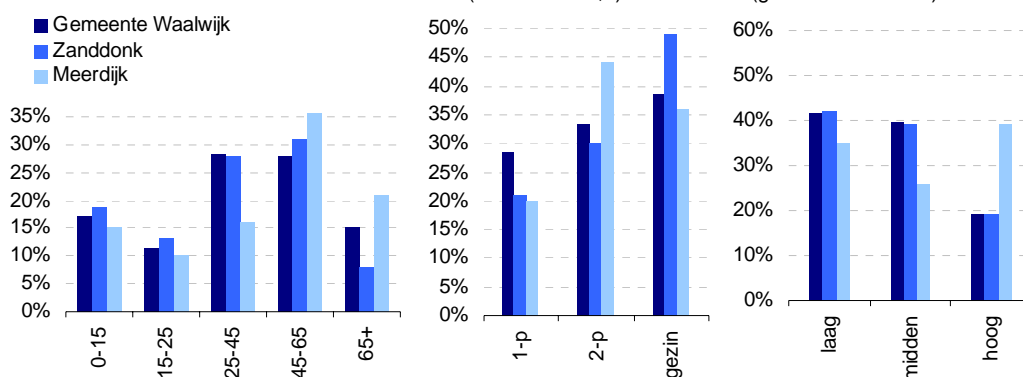


Kerncijfers Zanddonk en Meerdijk

Bevolking (2007)
Ca. 8.600 inwoners

Huishoudens (2007)
Ca. 3.400 huishoudens
Gemiddelde huish. grootte
Zanddonk 2,6
Meerdijk 2,4
(Gemeente: 2,4)

Inkomensverdeling (2005)
Inkomensniveau
Zanddonk 100%
Meerdijk 155%
(gemeente = 100%)



Woningvoorraad: ca. 3.400 woningen. 42% huurwoningen (gemeentelijk 41%).
Gemiddelde woningwaarde: Zanddonk € 225.000, Meerdijk € 415.000 (gemeentelijk € 250.000)

Bron: CBS, 2009

Zanddonk is qua huishoudensamenstelling een redelijke afspiegeling van Waalwijk als geheel. Meerdijk wijkt duidelijk af: er wonen veel oudere tweepersoons huishoudens ('empty-nest gezinnen'). In Meerdijk zorgt het wooncomplex Maasduinen bovendien voor een hoog aandeel ouderen. Het inkomensniveau ligt in Meerdijk duidelijk hoger dan gemiddeld en dat geldt ook voor de woningwaarden. In Zanddonk ligt het aandeel huurwoningen boven het gemeentelijk gemiddelde, maar in Meerdijk is het aandeel koopwoningen bijna 80%. De huur bestaat in Meerdijk uit het woonzorgcomplex Maasduinen en de appartementen van Casade Woondiensten aan de Cortenbergstraat.

Pluswijken en pluspunten

In deze pluswijk zijn op dit moment geen concrete ontwikkelingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Omdat de daadwerkelijke ontwikkeling van pluspunten en pluswijken in andere wijken prioriteit heeft, stellen we geen bijzondere acties voor. Initiatieven die zich aandienen, en die passen in de ontwikkeling tot pluswijk, krijgen uiteraard zoveel mogelijk medewerking.

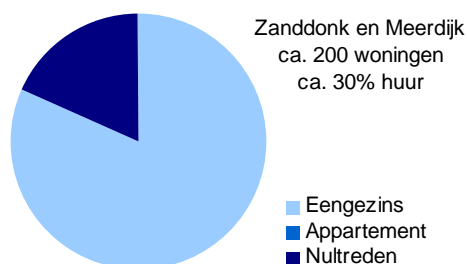
Leefbaarheid

De wijk kent geen Wijkontwikkelingsplan, maar wel het Handboek Zanddonk, waarin concrete acties / maatregelen staan. De gemeente investeert tot 2014 enkele miljoenen euro's extra in de openbare ruimte. Daarnaast is er een programma voor het verbeteren van de sociale cohesie.

Visie op woningbouw

Zanddonk en Meerdijk zijn echte gezinswijken. Op korte termijn is de behoefte aan wonen, welzijn en zorg relatief beperkt. Hoewel de wijk een pluswijk is, zijn er momenteel geen concrete ontwikkelingen. De komende jaren behoudt de wijk daardoor het karakter van gezinswijk. De woningbouwplannen sluiten daarop aan: enkele tientallen nulredenwoningen, maar vooral eengezinskoopwoningen. De plannen vragen voorlopig niet om bijstelling.

Samenstelling van nieuwbouwplannen 2008-2017 (harde en zachte plannen)



Bron: gemeente Waalwijk, 2008

Pluswijk 5: Sprang – Capelle, Nieuwe Vaart, Vrijhoeve en Landgoed Driessen

Deze pluswijk bestaat uit de kernen Sprang – Capelle, Nieuwe Vaart, Vrijhoeve, Landgoed Driessen en de uitbreidingslocatie Landgoed Driessen. Landgoed Driessen is de grootste locatie voor woningbouw in de komende jaren.

De buurt Nieuwe Vaart is omsloten door weilanden. Nieuwe Vaart ligt enigszins geïsoleerd. Voorzieningen ontbreken. Vrijhoeve is grofweg op te delen in het oude lint, de buurt Vrijhoeve-Zuid (ten zuiden van de Raadhuisstraat) en de buurt Elzenerve (ten noorden van de Raadhuisstraat). Er zijn basisvoorzieningen aan het Raadhuisplein.

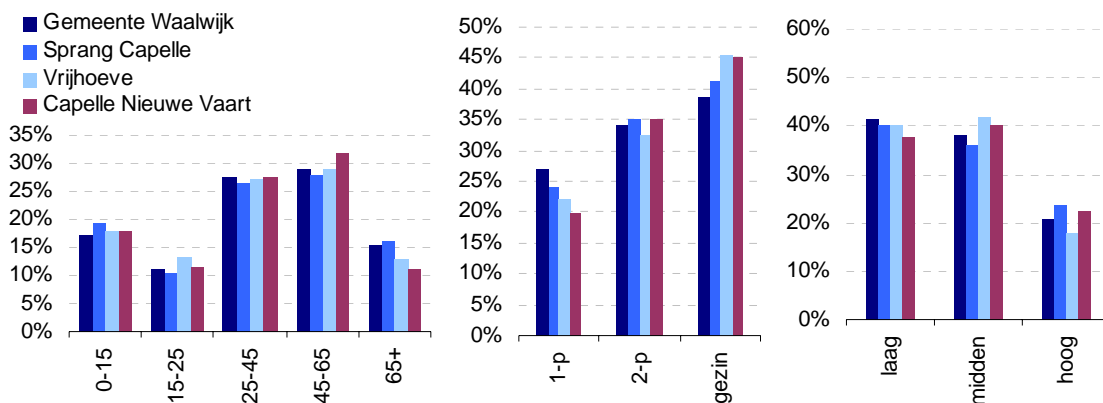


Kerncijfers Sprang - Capelle, Vrijhoeve, Capelle Nieuwe Vaart

Bevolking (2007)
Ca. 10.500 inwoners

Huishoudens (2007)
Ca. 4.100 huishoudens
Gemiddelde huish. grootte
Sprang Capelle 2,5
Vrijhoeve 2,6
Capelle Nieuwe Vaart 2,6
(Gemeente: 2,4)

Inkomensverdeling (2005)
Inkomensniveau
Sprang Capelle 99%
Vrijhoeve 97%
Capelle Nieuwe Vaart 102%
(gemeente = 100%)



Woningvoorraad: ca. 4.100 woningen.

Sprang Capelle 34% huurwoningen, Capelle Nieuw Vaart 41% en Vrijhoeve 46% huurwoningen (gemeentelijk 41%). Gemiddelde woningwaarde: Sprang Capelle € 260.000, Capelle Nieuw Vaart € 325.000, Vrijhoeve € 280.000 (gemeentelijk € 250.000)

n.b. Landgoed Driessen is in deze vergelijking niet opgenomen (cijfers 2005-2007 te beperkt)

Bron: CBS, 2009

De huidige samenstelling van bevolking en huishoudens van het hele gebied verandert de komende jaren snel, als gevolg van verdere realisatie van Landgoed Driessen. Ook nu al is de invloed herkenbaar: veel jonge gezinnen met kinderen, een bovengemiddeld inkomensniveau en (iets) bovengemiddelde woningwaarden.

In de bestaande kernen wonen bovengemiddeld veel gezinnen en ook de inkomens liggen iets boven het gemeentelijk gemiddelde. De woningvoorraad bestaat uit vooral duurdere eengezinskoopwoningen. Casade Woondiensten heeft in met name Capelle Nieuwe Vaart en Vrijhoeve relatief veel eengezinshuurwoningen uit de jaren '50 tot en met '80.

Pluswijken en pluspunten

Landgoed Driessen vormt een uitgelezen kans om de zorg- en welzijnsinfrastructuur voor de hele pluswijk gebied te verbeteren. Hieronder vallen Landgoed Driessen en de kernen Sprang, Capelle-Nieuwe Vaart en Vrijhoeve. Er zijn woonzorgontwikkelingen op de volgende locaties:

- Twee woonzorgvoorzieningen in Landgoed Driessen/plandeel Het Koetshuis: een appartementencomplex van Casade Woondiensten met plaatsen voor verzorging en verpleging, woonheden voor mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrisch verleden en zelfstandige eenheden en een complex met luxe appartementen met een zorgarrangement van corporatie WSG.
- Plandeel Het Juweel: brede school in ontwikkeling.

Voorzieningen voor dagelijkse behoeften zijn te vinden in de kernen Sprang en Vrijhoeve. Deze krijgen, door de ontwikkeling van Landgoed Driessen, een steun in de rug als het gaat om draagvlak.

Casade Woondiensten stelt als doel om de buurten levensloopbestendig te maken. De kernpunten daarbij zijn: voldoende woningen voor elke doelgroep, met name voor ouderen, voldoende basisvoorzieningen voor welzijn en zorg, die bereikbaar zijn voor de totale wijk.

Leefbaarheid

Bewoners stelden voor Sprang en Vrijhoeve een wensbeeld en een uitvoeringsprogramma op. Deze zijn in 2008 vastgesteld door de raad. Hoofdpunten zijn:

- Opknappen van het dorpsplein in Sprang;
- Zorgen voor voldoende geschikte levensloopgeschikte woningen;
- Werkgroep formeren die regelmatig bouw wensen / mogelijkheden in kaart brengt;
- Nieuwe bouwlocaties in beeld brengen, afstemmen met de woonvisie, ontwikkeling van bouwlocaties tijdig in gang zetten;
- Een impuls geven aan het winkelklimaat (Raadhuisplein in Vrijhoeve)
- De wens om bebouwing tegen te gaan tussen Sprang en Kaatsheuvel.

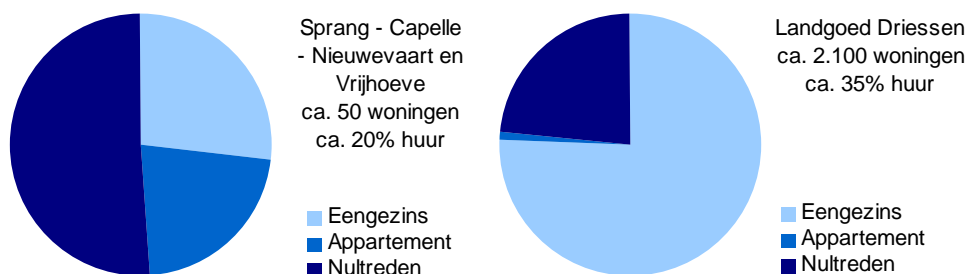
Voor Nieuwe Vaart is geen dorpsontwikkelingsplan ontwikkeld. Wel is er het wijkwerkplan Capelle Vrijhoeve van Casade Woondiensten, waarin ook Nieuwe Vaart is ondergebracht. Ontwikkelingen volgens dat plan zijn onder meer:

- Meewerken aan het realiseren van een wijkpunt bij zorgcentrum Elzenhoven.
- Verkenning van de toekomst van duplexwoningen;
- Meewerken aan het realiseren van een ontmoetingsplek (buurtkamer).

Visie op woningbouw

- Een kwart van de bekende plannen in Landgoed Driessen betreft nultredenwoningen. Dat sluit aan op de ambitie om Landgoed Driessen een belangrijke rol te laten spelen als pluswijk. De ca. 35% huurwoningen sluit aan op de ambitie om in alle wijken een uitgebalanceerd aandeel sociale woningbouw te realiseren. Dit biedt ook ruimte om in andere (bestaande buurten) waar het aandeel huurwoningen soms ver boven het gemiddelde ligt, bij vernieuwing meer in andere segmenten te bouwen, om zo eenzijdigheid te beperken. Het is wel zaak om tijdig ook voorzieningen voor welzijn en zorg te realiseren, zodat wonen, welzijn en zorg gelijk oplopen.
- Er zijn in Vrijhoeve concrete plannen voor enkele tientallen woningen, met nadruk op nultredenwoningen. De locatie sluit aan op de lokaal aanwezige voorzieningen.
- In Nieuwe Vaart verwachten we geen grootschalige ontwikkelingen. Een scenario waarin Nieuwe Vaart zelf veel voorzieningen krijgt is niet realistisch. Voor huidige bewoners is een zo goed mogelijk niveau van welzijn en zorg belangrijk, maar het realiseren van grote aantallen seniorenwoningen past niet bij het voorzieningenniveau van Nieuwe Vaart.

Samenstelling van nieuwbouwplannen 2008-2017 (harde en zachte plannen)



Bron: gemeente Waalwijk, 2008

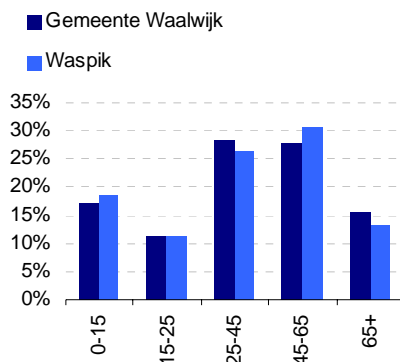
Pluswijk 6: Waspik

De kernen Waspik beneden en Waspik boven uit de voormalige gemeente Waspik hebben samen een eigen voorzieningenniveau.

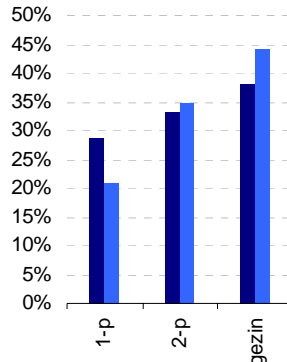


Kerncijfers Waspik

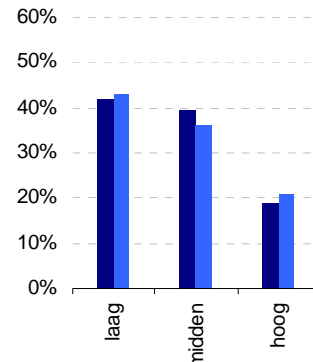
Bevolking (2007)
Ca. 5.100 inwoners



Huishoudens (2007)
Ca. 2.000 huishoudens
Gemiddelde grootte: 2,6



Inkomensverdeling (2005)
Inkomensniveau 100%
(gemeente = 100%)



Woningvoorraad: ca. 2.000 woningen. 35% huurwoningen (gemeentelijk 41%).
Gemiddelde woningwaarde: € 290.000 (gemeentelijk € 250.000)

Bron: CBS, 2009

Waspik is een 'gezinsdorp'. Zowel het aandeel hoge als lage inkomens is bovengemiddeld, middeninkomens zijn er minder. Er staan bovengemiddeld veel koopwoningen, met een waarde die gemiddeld duidelijk hoger ligt dan gemeentelijk.

Pluswijken en pluspunten

De gemeente, Slagenland Wonen en andere partners zijn bezig om in Waspik een samenhangend aanbod aan wonen, welzijn, zorg en overige dienstverlening te realiseren. De corporatie wil samen met verschillende zorgaanbieders het aanbod vergroten, met name kleinschalige woonzorgprojecten. De drie pijlers in Waspik zijn:

- Zorgcentrum De Riethorst;
- een nieuw te bouwen medisch cluster met appartementen;
- multicultureel centrum Den Bolder.

Leefbaarheid

In 2007 stelde de gemeenteraad het dorpsontwikkelingsplan Waspik vast. Hoofdpunten:

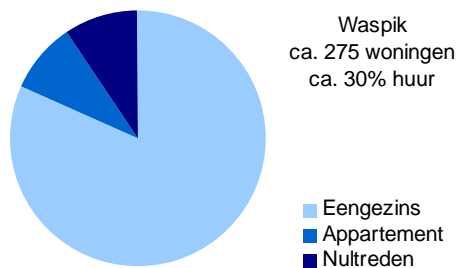
- Komen tot een visie op het centrum (Dorpsplein en omgeving);
- Bouwen van starterswoningen;
- Nieuwbouw van zorgcentrum De Riethorst;
- Invulling van vijf bouwlocaties;

Visie op woningbouw

De plannen voor Waspik gaan uit van bijna 300 woningen, waarvan 30% huur. Waspik is een kleine woningmarkt op zich, en het gemeentelijke bouwprogramma (een mix van diverse soorten woningen en prijsklassen) is naar rato ook van toepassing op Waspik. Een percentage van 30% sociaal bouwen sluit daar op aan.

De nadruk ligt in de nu bekende plannen vooral op eengezinskoopwoningen. Wil Waspik ook op langere termijn inspelen op de woningbehoefte, dan is het raadzaam meer

Samenstelling van nieuwbouwplannen 2008-2017 (harde en zachte plannen)



Bron: gemeente Waalwijk, 2008

nultredenwoningen op te nemen in de planning.

Bijlage 6: Begrippenlijst

| | | | | | | | | | |
|---|---|-------------------------|-------|---------------------------------|-------|------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------|
| Arbeidsmigranten | Personen die niet zijn opgenomen in de GBA, enige tijd als werknemer in Nederland werken, en wonen in één van de Oost-Europese lidstaten van de EU. | | | | | | | | |
| 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 m ² inclusief algemene ruimte nodig. | | | | | | | | |
| Collectief particulier opdrachtgeverschap | Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkaavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich 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 dus in groepsverband gerealiseerd. | | | | | | | | |
| Doelgroep van beleid | <ul style="list-style-type: none"> • De 'formele' doelgroep van beleid, zoals het Ministerie van VROM die definieert. 1 en 2 personen < 65 jaar: tot € 20.975 Meer dan 2 personen < 65 jaar: tot € 28.475. 1 en 2 personen > 65 jaar: tot € 19.800 Meer dan 2 personen > 65 jaar: tot € 27.075, peil 2009. • De 'verruimde doelgroep' met een huishoudeninkomen tot ca. € 43.500 bruto per jaar, prijspeil 2009. Dit is een groep huishoudens die op de koopmarkt weinig keuzemogelijkheden heeft. Vanaf een inkomen van ca. € 43.500,= bruto per jaar is een hypotheek van ca. € 195.000 mogelijk. Koopwoningen vanaf € 174.000,= (sociale kooprijsgrens) komen dan binnen handbereik, inclusief eventuele kosten koper. Vanaf deze prijsklasse neemt het aanbod eengezinswoningen snel in omvang toe, maar tot die prijs is het aanbod beperkt. | | | | | | | | |
| DOP | Dorpsontwikkelingsplan | | | | | | | | |
| Eigen behoefte | Woningbehoefte voor de opvang van de vraag die vanuit de huidige bevolking ontstaat. | | | | | | | | |
| EPC | In het bouwbesluit is een energieprestatienorm opgenomen (EPN) voor nieuwe woningen, uitgedrukt in een coëfficiënt (EPC). Sinds 1 januari 2006 staat die op 0,8. De EPC-gaat van 0,6 in 2011 naar 0,4 in 2015 en wanneer haalbaar in 2020 naar 0,0. De EPC wordt berekend op basis van de gebouweigenschappen (isolatiewaarde van wanden, vloeren, beglazing enzovoort) en installaties (bijvoorbeeld zonnecollectoren, ventilatiesystemen en verwarming). Hoe lager het getal is, hoe energiezuiniger het gebouw. | | | | | | | | |
| EPN | Zie EPC | | | | | | | | |
| Extramuralisering | De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend. | | | | | | | | |
| Formele doelgroep | Zie doelgroep van beleid | | | | | | | | |
| Goedkope scheefheid | Goedkope scheefheid officieel: huishoudens in een sociale huurwoning met een te hoog inkomen volgens de prijsgrenzen van VROM. We rekenen mensen in Waalwijk uit de 'verruimde doelgroep' (tot ca. 43.500 bruto per jaar) niet als scheefwoners. Dure scheefheid is het omgekeerde van goedkope scheefheid. | | | | | | | | |
| Harde plannen (en zachte plannen) | Capaciteit in onherroepelijke, goedgekeurde of vastgestelde plannen. Zachte plannen zijn in ontwerp, planologische voorbereiding of potentiële locaties. | | | | | | | | |
| Huurprijsgrenzen (prijspeil juli 2008-juli 2009) | <table border="0"> <tr> <td>Kwaliteitskortingsgrens</td> <td>€ 349</td> </tr> <tr> <td>Aftoppingsgrens 1 en 2 personen</td> <td>€ 500</td> </tr> <tr> <td>Aftoppingsgrens 3 personen of meer</td> <td>€ 535</td> </tr> <tr> <td>Maximale huurprijsgrens huurtoeslag</td> <td>€ 632</td> </tr> </table> | Kwaliteitskortingsgrens | € 349 | Aftoppingsgrens 1 en 2 personen | € 500 | Aftoppingsgrens 3 personen of meer | € 535 | Maximale huurprijsgrens huurtoeslag | € 632 |
| Kwaliteitskortingsgrens | € 349 | | | | | | | | |
| Aftoppingsgrens 1 en 2 personen | € 500 | | | | | | | | |
| Aftoppingsgrens 3 personen of meer | € 535 | | | | | | | | |
| Maximale huurprijsgrens huurtoeslag | € 632 | | | | | | | | |
| 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 tezamen met verblijf. |
| Kernvoorraad huurwoningen | We rekenen in deze woonvisie alle corporatiewoningen tot de kernvoorraad huurwoningen. Een klein deel van de voorraad heeft huurprijzen boven de aftoppingsgrens. We nemen aan dat corporaties in hun huurprijsbeleid de huurprijzen altijd afstemmen op de doelgroep en zonodig verlagen (of verhogen). Zie ook sociale huurvoorraad |
| Kleinschalig beschermd wonen | Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs georganiseerd. De zorgverlening is meestal volledig in pandig beschikbaar. |
| Koopgarant / terugkoopgarantie | Een korting op de aankoopprijs van de woning, terugkoopgarantie en delen in winst en verlies met de verkopende partij. Wordt aangeboden door onder meer Casade Woondiensten. |
| Koopstarter | Een huishouden dat voor het eerst hoofdbewoner van een koopwoning wordt. |
| Levensloopgeschikte / -bestendige woning | Een levensloopgeschikte woning is een woning die met relatief weinig inspanning kan worden verbouwd tot nultredenwoning. |
| Mantelzorgcontainer | Een tijdelijke oplossing in plaats van definitieve 'kangoeroewoningen' waarbij een familielid in een aan- of uitbouw woont om zorg te verlenen. |
| Nultredenwoning | Een nultredenwoning is een woning die extern en intern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad- of douchegelegenheid en tenminste één slaapkamer) zonder traplopen te bereiken zijn vanuit de woonkamer. Als de vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening zoals een traplift, is de woning dus ook intern toegankelijk. Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van de straat bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen (definitie WoON 2006). |
| Opplussen | Opplussen is het verbeteren van bestaande woningen zodat ze bruikbaar en veilig zijn voor oudere mensen of mensen met een lichte handicap. |
| Particulier Opdrachtgeverschap (WoON) | De rijksoverheid wil de zeggenschap van de burger vergroten, en particulier opdrachtgeverschap is hier een instrument voor. Bij particulier opdrachtgeverschap is de burger zelf opdrachtgever van de bouw van zijn eigen huis, dat wil zeggen dat de toekomstige bewoner zelf bouwgrond verwerft en zelf bepaalt met welke partijen (aannemer, architect) en op welke wijze de woning wordt gerealiseerd. Dat kan individueel of met een groep toekomstige bewoners. |
| Plancapaciteit | 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. |
| Pluspunt | multifunctioneel gebouw (pluspunt) waarin kinderopvang, peuterspeelzaal en de basisschool, wonen en zorg bij elkaar komen. |
| Pluswijk | Wijken met een betaalbaar, samenhangend en voldoende aanbod van voorzieningen op het gebied van welzijn, zorg, dienstverlening en onderwijs, voor alle inwoners, waaronder mensen met een zorgvraag. |
| Scheefheid | Zie goedkope scheefheid |
| Sociale huurvoorraad | Onder de sociale huurvoorraad verstaan we formeel: alle woningen tot de huurprijsgrens volgens de normen van VROM. Dat wil zeggen: tot € 632,= peil tot 1 juli 2009. In de praktijk gaan we in de meeste gevallen echter uit van een lagere grens; afhankelijk van de huishoudensituatie gelden namelijk vaak lagere grenzen om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. In Waalwijk werken we met de 'eerste aftoppingsgrens' van € 500,=, die geldt voor kleine huishoudens tot 65 jaar (tot 2 personen). Voor grotere huishoudens tot 65 jaar (vanaf 3 personen) ligt de 'tweede aftoppingsgrens' bij € 535,=. We nemen overigens aan dat alle woningen die in bezit zijn van de corporaties in beginsel als sociale woning aan te bieden zijn. Ook als zij nu boven de eerste of tweede aftoppingsgrens vallen. |

| | |
|-----------------------------|--|
| Sociale koopvoorraad | Koopwoningen tot € 174.000, prijspeil 2009 |
| Slimmer Kopen | Een korting op de aankoopprijs van de woning, terugkoopgarantie en delen in winst en verlies met de verkopende partij. Wordt aangeboden door Slagenland Wonen. |
| Starter | Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. |
| Starterslening | <p>De gemeente heeft een vast bedrag beschikbaar gesteld voor het verstrekken van de starterslening, dit bedrag staat bijna volledig uit aan leningen. Door terugbetaling van de lening groeit dit bedrag langzaam weer aan; op het moment dat de oorspronkelijke bedrag is uitgegeven, is de beschikbaarheid van nieuwe startersleningen afhankelijk van het afbetalen van eerder uitgegeven leningen.</p> <p>Een starterslening is beschikbaar voor woningen tot € 195.000. De gemeente hanteert in het jaar 2009 een grens van € 43.500 voor het verstrekken van een starterslening en als grens voor deelname aan collectief particulier opdrachtgeverschap.</p> |
| Verruimde doelgroep | Zie doelgroep van beleid |
| Verzorgd wonen | Bij verzorgd wonen is zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar. Nodig zijn: geschikte / aangepaste woningen, dienstverlening, een zorgunit in de omgeving of binnen het complex (zorgverleners moeten immers voortdurend paraat zijn). Het wonen kan individueel of samen zijn. |
| Wmo | 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; inwerkingtreding 1 januari 2007. |
| WOP | Wijkontwikkelingsplan |