

## Woonvisie 2018 - 2023

### Inleiding

De woningmarkt is de afgelopen jaren grondig veranderd. Van een crisis op de woningmarkt, waarbij nieuwbouwprojecten moeilijk van de grond kwamen en veel huizen 'onder water stonden' zien we de laatste jaren het aantal woningverkopen (en woningprijzen) weer flink toenemen.

Toch heeft de crisis haar sporen nagelaten. De hypotheekeisen zijn aangescherpt, waardoor de mogelijkheden voor meerdere doelgroepen op de koopwoningmarkt nu beperkter zijn dan enkele jaren geleden.

Voor de sociale huursector is de invoering van de nieuwe Woningwet van groot belang. Deze wet maakt dat de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurders intensiever is geworden. De woonvisie is daardoor extra belangrijk geworden. Het dient als basis voor de later te maken prestatieafspraken tussen de partijen.

Er spelen nog enkele andere trends die een actualisering van onze woonvisie noodzakelijk maken. Zo is de extramuralisering van de zorg verder doorgevoerd. Mensen met een lichte zorgvraag moeten langer zelfstandig wonen (en steeds meer zorgbehoevenden willen dat ook). Daarnaast is er de laatste jaren steeds meer aandacht gekomen voor zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een aantoonbare behoefte aan het geplande aantal woningen. Daarnaast dienen nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie op inbreidingslocaties plaats te vinden, voordat gekeken wordt naar uitbreidingslocaties. Deze visie ligt ook in lijn met de Brabantse Agenda Wonen. Hoofdlijn is dat de Brabantse gemeenten vooral in de komende tien jaar nog ruimte hebben om woningen aan de voorraad toe te voegen. Die mogelijkheid moet vooral benut worden om de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren. De focus ligt op ontwikkelingen binnen de kom (zogenaamd 'bestaand stedelijk gebied'); bijvoorbeeld door herbesteding van leegstaand vastgoed.

Deze trends hebben consequenties voor de woningvraag, onze woningvoorraad en de woonomgeving. Het is zaak voor de gemeente Reusel-De Mierden om met passend woonbeleid hierop in te spelen.



### Samen met onze partners in het wonen

In het licht van de ontwikkelingen van de laatste jaren is het ondenkbaar om als gemeente zonder verdere samenwerking een nieuw woonbeleid te formeren. In het proces om tot een nieuwe visie te komen, zijn onze partners op het wonen dan ook nadrukkelijk betrokken geweest.

Op 28 juni 2017 heeft er discussie plaatsgevonden met de gemeenteraad van Reusel-De Mierden over de kaders van de nieuwe woonvisie. Vervolgens is in Hooge Mierde op 7 september 2017 een Woonvisiecafé gehouden, waarin diverse stakeholders op het terrein van het wonen (o.a. corporatie, huurders, dorpsraden, makelaars, banken) met elkaar in gesprek zijn gegaan over de belangrijkste speerpunten voor de nieuwe visie.

In dezelfde periode heeft het inwonerspanel van de gemeente een online-enquête kunnen invullen waarbij zij hun mening konden geven over de inhoud van de nieuwe woonvisie. De uitkomsten hebben we gebruikt voor het aanscherpen van de woonvisie.

De woonvisie is daarna verder uitgewerkt in een werkgroep, bestaande uit de gemeente, Woningstichting De Zaligheden en Stichting Huurdersraad De Kempen.

### Op basis van woningmarktonderzoek

Naast het ophalen van wensen en ideeën uit de samenleving en onze maatschappelijke partners, hebben we een beknopte analyse van de lokale woningmarkt uitgevoerd. Hierbij hebben we gebruik gemaakt van de recent uitgebrachte Provinciale woningbehoefteprognose (2017). Daarnaast hebben we de belangrijkste kenmerken van de huidige woningvoorraad in beeld gebracht en doorrekening gemaakt van de behoefte aan sociale huur en verschillende vormen van wonen met zorg. Op basis van mutatie- en transactiecijfers hebben we recente trends op het vlak van de kwalitatieve vraag in Reusel-De Mierden in beeld gebracht. Een nader onderzoek naar de kwalitatieve woningbehoefte wordt in het najaar van 2017 door de MRE uitgevoerd. Te zijner tijd betrekken we de resultaten van dit onderzoek bij ons woonbeleid (bijvoorbeeld bij het toetsen van nieuwe woningbouwinitiatieven).

### Samenwerking binnen de Kempen

De woonvisie richt zich uiteraard primair op de gemeente Reusel-De Mierden. Maar we kijken verder dan onze gemeentegrenzen. Samenwerking binnen de MRE en de andere vier Kempengemeenten is in deze complexe woningmarkt van groot belang. Samenwerking bijvoorbeeld bij de afstemming van de woningproductie, het verkennen van de mogelijkheden om de Kempen aantrekkelijker te maken voor expats die hier willen wonen, of het van elkaar leren via verschillende pilotprojecten.

Niet voor niets benadrukt de Provincie in haar Brabantse Agenda Wonen het belang om tot een regionaal perspectief te komen. Iets waar we de komende jaren aan willen werken, zonder daarmee de aandacht voor onze lokale opgaven uit het oog te verliezen. Die beschrijven we daarom in deze woonvisie.



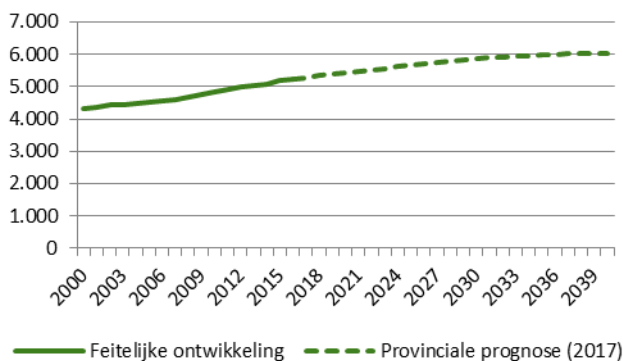
## Ruim wonen in het hart van de Kempen

Wie in de gemeente Reusel-De Mierden woont, kiest voor ruim wonen in een groene omgeving. De rustige woonomgeving in het hart van de Kempen spreekt veel mensen aan. Door de relatief ruime woningen zijn we met name voor gezinnen met kinderen erg aantrekkelijk gebleken. Onze dorpen vullen elkaar mooi aan. In Reusel zijn alle basisvoorzieningen die onze inwoners nodig hebben, te vinden. In de andere dorpen ligt de nadruk op het wonen. En voor wie de voorzieningen of het bruisende leven van de stad wil op zoeken, zijn Eindhoven, Turnhout en Tilburg slechts 20 minuten verwijderd met de auto.

## Prioriteiten stellen voor nieuwbouw

De verwachting is dat het aantal huishoudens in onze gemeente de komende jaren verder zal toenemen. Het zijn vooral de oudere huishoudens (1+2 persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder) die deze groei veroorzaken. Door deze groei zijn meer woningen nodig. De verwachte woningbehoefte voor de periode 2018-2028 ligt op ongeveer 550 woningen (ongeveer 55 woningen per jaar).

Figuur 1: Huishoudensontwikkeling Reusel-De Mierden 2000-2040 (feitelijk en verwacht)



Bron: Provincie Noord-Brabant (2017)

Vanaf 2035 zal de huishoudengroei in Reusel-De Mierden zich langzaam maar zeker stabiliseren. Er blijft dan nog wel enige ruimte voor nieuwbouw, maar aanzienlijk beperkter dan nu het geval is. Dat betekent dat we de komende jaren zorgvuldig met onze woningbouwcapaciteit om dienen te gaan. Een aspect daarvan is het inspelen op de woonwensen van woningzoekenden. Belangrijk is dat nieuwe woningen op de lange termijn aantrekkelijk blijven voor meerdere doelgroepen. Maar daarnaast biedt de huidige nieuwbouwpoging de kans om ruimtelijke knelpunten binnen de kom aan te pakken, zoals een leegstaand bedrijfs- of winkelpand, of een andere locatie die om transformatie c.q. herstructurering vraagt. Om de juiste woningen op de juiste plek te bouwen, willen we ons prioriteringsinstrument om nieuwe woningbouwinitiatieven te toetsen, actualiseren.

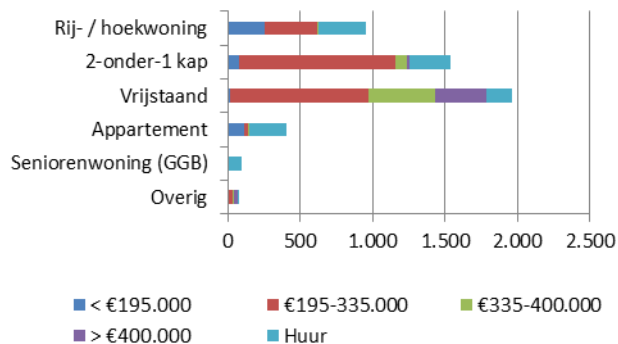
## Voldoende betaalbare huurwoningen

Het aantal sociale huurwoningen in Reusel-De Mierden is met 700 woningen (13% van de totale woningvoorraad) beperkt, vergeleken met omliggende gemeenten. Een groot deel van de huishoudens met een laag inkomen woont weliswaar van oudsher in een koopwoning, toch wordt er in toenemende mate een druk op de sociale huursector ervaren. Niet alleen zijn de alternatieven in andere marktsegmenten (goedkope koop, middeldure huur) beperkt, ook zijn er steeds meer kwetsbare doelgroepen (vergunningshouders, zorgdoelgroepen) die ook behoefte hebben aan een betaalbare huurwoning. Om in de toekomst over voldoende betaalbare huurwoningen te beschikken, zullen er meer sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd moeten worden.

### Aanpak van de bestaande voorraad

In Reusel-De Mierden heerst een echte 'zelfbouwcultuur'. Veel mensen kiezen er voor om een vrije kavel te kopen om daar zelf hun woning te bouwen. Dit zien we ook terug in de bestaande voorraad. De Kempenaar deinst er niet voor terug om te investeren in een oude opknapper en deze (zo nodig) volledig te strippen en opnieuw op te bouwen, om zo uiteindelijk de ideale woning te realiseren.

Figuur 2: Samenstelling huidige woningvoorraad Reusel-De Mierden



Bron: WOZ Gemeente Reusel-De Mierden (Peildatum: 10 juni 2017)

Deze bereidheid om te investeren in de bestaande voorraad moeten we de komende jaren nog beter benutten. Het op peil houden van onze bestaande woningvoorraad wordt immers steeds belangrijker. Bijvoorbeeld doordat mensen met een zorgvraag steeds langer thuis blijven wonen. Dat vraagt om aanpassingen zodat de woning ook de mogelijkheden biedt om bij fysieke beperkingen zelfstandig te blijven wonen.

Het investeren in de kwaliteit is ook van belang in het kader van het verduurzamen van onze woningvoorraad. De zorgen om de klimaatverandering worden steeds groter. Daarom worden klimaatdoelstellingen steeds verder aangescherpt. Met name in de bestaande woningvoorraad valt nog een flinke slag te maken in het energetisch verbeteren van de woning (qua energiezuinigheid, duurzame energieopwekking en het gebruik van duurzame bouwmaterialen). Iets waar we de komende jaren, met name in de particuliere voorraad nadrukkelijk op in willen zetten.

## 1. Prioriteiten stellen voor nieuwbouw

### Onze opgaven

De afgelopen tien jaar is onze bevolking met ongeveer 440 inwoners toegenomen. Dit kwam vooral door een geboorteoverschot. Lange tijd was er ook sprake van een positief binnenlands migratiesaldo. Maar de laatste vijf jaar was er sprake van een vertrekoverschot (vooral veroorzaakt door het vertrek van jongeren en -in beperkte mate- senioren).

Voor de periode 2018-2028 wordt rekening gehouden met een woningbehoefte van 550 woningen (waarvan ongeveer 265 woningen in de eerste vijf jaar). De huidige gemeentelijke plancapaciteit omvat ongeveer 500 woningen (waarvan ruim 300 harde plannen). Daarmee zit de gemeente ruim binnen de verwachte woningbehoefte. Maar het is wel belangrijk dat er enige speelruimte in de plancapaciteit zit om medewerking te kunnen verlenen aan kleinschalige initiatieven, zoals transformatie van leegstaand of incurant vastgoed (bijvoorbeeld herbesteding van een winkelpand of een initiatief waarbij één incurante woning wordt gesloopt en meerdere woningen worden teruggebouwd).



### Vergroten woningaanbod voor senioren

Steeds meer senioren kunnen en willen zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen, het liefst in de woning waar zij al jaren wonen. Maar de woning laat dat niet altijd toe. Soms is de woning moeilijk aanpasbaar of gaat het om een (te) ruime woning en/of tuin met veel onderhoud. Onze ambitie is om daarom het aanbod aan levensloopgeschikte woningen via nieuwbouw uit te breiden. In de basis gaat het daarbij om goedkope, kleine koopwoningen (< €200.000). Het blijft echter een doelgroep die niet snel een latente verhuwenswens omzet in een daadwerkelijke verhuizing. Het is daarom belangrijk om bij elk initiatief goed aan te sluiten bij de kwalitatieve wensen van woningzoekenden. Maar als ouderen de stap zetten om te verhuizen, zorgt dit doorgaans voor een lange doorstroomketen, waardoor ook gezinnen, jonge huishoudens en starters een volgende stap kunnen maken. Ook daarom is het creëren van nieuwbouw voor senioren een belangrijke ambitie.

### Betaalbare koopwoningen voor starters

Veel starters in Reusel-De Mierden zoeken een ruime grondgebonden woning met tuin om hier op termijn een gezin te stichten. Geen typische starterswoning, dus. Voor deze groep zijn er voldoende woningen in de bestaande voorraad te vinden. Vaak kiezen zij ervoor om iets langer thuis te wonen, om nog wat extra te sparen, zodat zij op termijn die ruime woning kunnen kopen. Maar er zijn ook starters die minder financiële mogelijkheden hebben. Zij zoeken een goedkope koopwoning (< €175.000), mede doordat men niet altijd in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, gezien hun inkomen. Ook voor deze doelgroep is nieuwbouw noodzakelijk. Belangrijk is wel dat deze woningen ook op de lange termijn betaalbaar blijven. Daarvoor worden kaders gesteld om de omvang van de woningen te begrenzen.



### **Vraag naar kleinere wooneenheden**

Een deel van de starters (maar ook andere alleenstaande huishoudens) heeft wel de financiële ruimte, maar wil gewoonweg niet veel aan zijn of haar woonuitgaven besteden. Hierbij spelen soms ook meer ecologische motieven mee (weinig behoefte aan materialiteit, beperken van de ecologische voetafdruk). In den lande zien we projecten voor Tiny Houses opkomen (kleine wooneenheden van minder dan 50% die vaak zelfvoorzienend, zeer energiezuinig en vaak ook verplaatsbaar zijn), net als tijdelijk wonen en flexwonen. Hoewel de vraag in Reusel-De Mierden op dit moment nog beperkt lijkt, zijn we als gemeente bereid om bij een particulier initiatief mee te denken over de mogelijkheden en voorwaarden om een locatie (al dan niet tijdelijk) voor dergelijke woonvormen te realiseren (als er een duidelijk aantoonbare behoefte voor is).



### **Zorgvuldig omgaan met onze groene woonomgeving**

Goed gebruik van de openbare ruimte is belangrijk. We zetten daarom in op een zuinig gebruik van onze beschikbare ruimte. Dat betekent dat primair gekeken moet worden naar de mogelijkheden om bestaande locaties (bijvoorbeeld leegstaand vastgoed) te transformeren. Lukt dat niet, dan kijken we naar de mogelijkheden voor woningbouw binnen de kom. Als al deze mogelijkheden opgebruikt zijn, wordt nieuwbouw buiten de kom een optie. Deze werkwijze sluit aan bij de visie van de Brabantse Agenda Wonen. Wel is het belangrijk dat er voldoende open, groene plekken binnen de kom blijven, zodat het landelijke karakter van onze gemeente behouden blijft.

### **Prioriteren van woningbouwinitiatieven**

Om ervoor te zorgen dat nieuwe initiatieven voor woningbouw aansluiten bij de woningbehoefte én bij onze ruimtelijke opgaven, toetsen we plannen op basis van meerdere criteria, vastgelegd in onze prioriteringsmethodiek. Op dit moment bestaat deze methodiek uit vijf criteria, te weten:

1. Plan komt tegemoet aan de vraag naar goedkope koopwoningen (< €195.000) en betaalbare huurwoningen (<€592)
2. Plan voorziet in toekomstige behoefte aan levensloopbestendige woningen (al dan niet in combinatie met zorg)
3. Plan draagt bij aan het oplossen van een stedenbouwkundig knelpunt
4. Aantal te slopen woningen is gelijk aan aantal te bouwen woningen
5. Gemeentelijk project krijgt voorrang op project van derden

Aan plannen wordt medewerking verleend als zij op 3 of meer criteria punten scoren. De komende tijd herijken we ons prioriteringsinstrument (zowel de inhoudelijke criteria als de wijze van toetsing).

Daarbij nemen we ook de actuele inzichten van de woningbehoefte mee (hiervoor maken we gebruik van de resultaten van het woningmarktonderzoek dat eind 2017 door de MRE in Reusel-De Mierden wordt uitgevoerd) en beleidsambities uit deze woonvisie.

### Onze ambities voor de komende vijf jaar

- We geven invulling aan de verwachte woningbehoefte van 265 woningen in de periode 2018-2023.
- Op basis van de verwachte demografische trends op kernniveau zien we de woningbouwopgave per kern als volgt:

Kern	woningbouwopgave 2018-2023
Reusel	+175 woningen
Hooge Mierde	+45 woningen
Lage Mierde	+25 woningen
Hulsel	+20 woningen
Gemeente totaal	+265 woningen

*De bovenstaande aantallen zijn streefcijfers. De behoefte wordt jaarlijks gemonitord en eventueel bijgesteld.*

- We actualiseren het prioriteringsinstrument voor woningbouwinitiatieven, op basis van actueel woonwensenonderzoek en beleidsambities uit de Woonvisie.
- De gemeente inventariseert mogelijke transformatielocaties binnen de kom. Hieraan wordt prioriteit gegeven bij het toetsen van eventuele nieuwe woningbouwinitiatieven. Daarnaast worden uitgangspunten voor mogelijke vervolgstategieën per locatie geformuleerd.
- Bij aantoonbare behoefte zijn we bereid om mee te denken over de mogelijkheden en voorwaarden om een locatie (al dan niet tijdelijk) voor Tiny Houses te realiseren.
- Nieuwbouw dient een bijdrage te leveren aan ons streven om op termijn als gemeente energieneutraal te zijn. In samenwerking met ontwikkelende partijen willen we daarom in de komende woonvisie-periode tot een pilot komen waarbij uitsluitend gasloze woningen gerealiseerd worden. Dit doen we met de ambitie om in de periode daarna (na 2023) de stap te zetten naar volledig gasloze nieuwbouw.
- Met ontwikkelaars onderzoeken we per locatie de mogelijkheid om bij nieuwbouw een EPC-norm te hanteren die lager is dan het uitgangspunt in het Bouwbesluit (momenteel EPC = 0,4<sup>1</sup>).
- Bij nieuwe woningbouwinitiatieven worden de kwaliteitseisen uit het Basispakket Woonkeur verplicht gesteld. Dit criterium wordt daarom ook opgenomen in het te actualiseren prioriteringsinstrument. Bij nieuwbouw voor levensloopgeschikte woningen zijn de kwaliteitseisen van Woonkeur Plus het uitgangspunt.

---

<sup>1</sup> Peildatum: 1 oktober 2017

## 2. Voldoende betaalbare huur

### Onze opgaven

Hoewel Reusel-De Mierden een echte 'koopgemeente' is (75% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen), vormt de huursector een cruciaal segment binnen onze woningvoorraad. Er staan in onze gemeente ongeveer 1.300 huurwoningen, waarvan er 700 in bezit zijn van woningcorporaties. Hierbij zijn de meeste woningen in bezit van Woningstichting De Zaligheden.

### Uitbreiding aanbod sociale huur is nodig

Ondanks het licht positieve economische toekomstperspectief, is de verwachting dat het aantal huishoudens met een laag inkomen (en daarmee behoefte aan een sociale huurwoning) de komende jaren gaat toenemen in Reusel-De Mierden. Dat komt niet alleen door reguliere woningzoekenden, maar ook door een groei van diverse kwetsbare doelgroepen die doorgaans behoefte hebben aan een goedkope huurwoning (zoals vergunninghouders en mensen met een zorgvraag die langer zelfstandig moeten wonen).

Tabel 1: Ontwikkeling inkomensklassen in de sociale huur 2018-2028 (in twee economische scenario's).

	2018	2028		2018-2028	
		Ec. Groei = 0%	Ec. Groei = 0,4%	Ec. Groei = 0%	Ec. Groei = 0,4%
Huurtoeslaggroep	300	365	350	+65	+50
Huurtoeslag - €36.165	235	295	280	+60	+45
€36.165 - €40.350	50	50	55	0	+5
> €40.354	115	120	120	+5	+5
Totaal	700	830	810	+130	+110

Bron: MRE (2016), waarstaatjegemeente.nl (2017)

Op basis van demografische trends dient de omvang van de sociale huurvoorraad in de komende tien jaar met 110 tot 130 woningen uitgebreid te worden (afhankelijk van de economische groei). De vraagdruk is het grootst in Reusel, gelet op het hoge aantal reacties per woning. Daarnaast zijn er nog een aantal factoren dat van invloed is op de toekomstige behoefte aan sociale huur. Een factor is het terugdringen van het aantal goedkope scheefwoners in de sociale huur (huishoudens met een inkomen dat met de huidige normen te hoog is om nog in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning). Een tweede factor is de huisvesting van vergunninghouders. Hierbij gaat het niet alleen om het invulling geven aan de gemeentelijke taakstelling, maar ook het invulling geven aan de behoefte aan zelfstandige huisvesting (met name bij gezinshereniging). Het Fratershuis voldoet voor een dergelijk gezin als woonruimte dan niet meer. Tot slot is ook de eventuele afname van het bestaande aanbod van invloed. Het is belangrijk om goede prestatieafspraken te maken over het vergroten van het huuraanbod, zodat we eventuele gevolgen voor de woningvoorraad door deze factoren kunnen opvangen.





### **Vraag naar kleinere woonruimte**

Ook in de sociale huur zal het aantal kleine huishoudens toenemen. Het is belangrijk dat corporaties inspelen op deze demografische trend, passend bij het dorps- / landelijke woonmilieu van Reusel-De Mierden. Het huuraanbod dient met name een grondgebonden uitstraling te hebben, maar waarbij wel de mogelijkheden worden verkend om daarbinnen het aanbod aan appartementen / boven- en benedenwoningen te vergroten (al dan niet tijdelijk). Dat kan zowel via aanpassing van de bestaande voorraad (splitsing) als via nieuwbouw.

### **Meer druk op de goedkoopste voorraad**

De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning zijn in de afgelopen jaren strenger geworden. Ten eerste stelt de EU-norm dat 80% van de jaarlijks toe te wijzen woningen terecht moeten komen bij huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren (< €36.165). Daarnaast is in 2016 het passend toewijzen ingevoerd. Dit houdt in dat huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens in 95% van de gevallen een huurwoning tot de aftoppingsgrens toegewezen moeten krijgen (de laagste inkomensgroep in de goedkoopste huurvoorraad). Dit zorgt ervoor dat de druk op de goedkoopste huurvoorraad (tot de aftoppingsgrenzen) toeneemt.



### **Mogelijkheden voor middeninkomens**

De strengere toewijzingseisen zorgen ervoor dat mensen met een inkomen net boven de €36.165 nog beperkt in aanmerking komen voor de sociale huursector (in de eerstvolgende jaren kan 10% van de vrijkomende voorraad worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €40.350). Dit betekent dat er voor deze middeninkomens voldoende alternatieven moeten zijn in andere woningmarktsegmenten, bijvoorbeeld via het vergroten van het aanbod goedkope koopwoningen en het peilen van de behoefte aan middeldure huur. Met name in de kleinste kernen zien we dat de lokale vraag naar sociale huur beperkt is, doordat middeninkomens niet meer in aanmerking komen voor sociale huur. Dit betekent dat een deel van de vrijkomende huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens van buiten de gemeente. Er is immers sprake van vrije vestiging. Maar we vinden het wel belangrijk dat nieuwe huurders binding met hun woonomgeving hebben of krijgen, zodat het voor iedereen (vestigers en huidige bewoners) prettig wonen is in onze kernen.

### Onze ambities voor de komende vijf jaar

- De sociale huurvoorraad (< €710) wordt de komende tien jaar vergroot met minimaal 110 woningen. Deze opgave is als volgt verdeeld over onze kernen:

Kern	woningbouwopgave 2018-2028
Reusel	+75 woningen
Hooge Mierde	+15 woningen
Lage Mierde	+15 woningen
Hulsel	+5 woningen
Gemeente totaal	+110 woningen

*De bovengenoemde cijfers zijn streefcijfers. Het is belangrijk dit periodiek te monitoren en waar nodig bij te stellen.*

- In de komende vijf jaar dient minimaal de helft van deze opgave gerealiseerd te worden.
- Er wordt een inhaalslag gemaakt om in voldoende sociale woningen te voorzien. Daarvoor wordt tenminste 60% van de nieuwbouwwoningen in het sociale segment gerealiseerd (koop < €195.000, huur < € 710). Wanneer de minimale opgave van 110 woningen (zoals hierboven genoemd) gerealiseerd is, wordt deze ambitie weer aangepast naar 40% sociale woningbouw op de totale nieuwbouwopgave (conform de regionale afspraken).
- Nieuwbouw van sociale huurwoningen dient zoveel mogelijk in het segment tot de aftoppingsgrenzen gerealiseerd te worden, om in te spelen op de toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen. Voor kleine woningen streven we naar een maximale huurprijs van €592 (1<sup>e</sup> aftoppingsgrens), voor gezinswoningen maximaal €635 (2<sup>e</sup> aftoppingsgrens).
- Het aanbod aan kleine wooneenheden binnen de sociale huur dient te worden vergroot. Dit kan zowel door nieuwbouw als transformatie binnen de bestaande voorraad. Het is belangrijk dat deze woningen een zekere flexibiliteit kennen (bijvoorbeeld de mogelijkheid om kleinere wooneenheden op een later moment weer samen te voegen, als daar vraag naar is).
- Corporaties behouden ruimte om huurwoningen te verkopen. Dit dient echter wel gecompenseerd te worden met toevoegingen in gelijke mate (hetzij via nieuwbouw of transformatie). De gemeentelijke taakstelling voor vergunninghouders dient in de basis voor 100% door de sociale huur ingevuld te worden.
- De taakstelling vergunninghouders wordt over de aanbieders van sociale huisvesting in de gemeente verdeeld, naar rato van hun huidige aandeel in de woningvoorraad in de gemeente.
- Corporaties plegen maximale inzet om langdurig leegstaande huurwoningen te verhuren (in eerste instantie aan de primaire doelgroep). Indien dit niet lukt, kijken corporaties en gemeente samen naar een passende oplossing van de leegstand.
- Corporaties zijn actief op het vlak van leefbaarheid in buurten waar zij bezit hebben. Het gaat om het creëren van een woonomgeving die schoon, heel en veilig is (bijvoorbeeld door het tegengaan van overlast door huurders of het signaleren van sociale problematiek bij huurders).

### 3. Investeren in de bestaande voorraad

#### Onze opgaven

Begin 2017 stonden er 5.345 woningen in de gemeente Reusel-De Mierden. Rekeninghoudend met een woningbouwopgave van 550 woningen, bestaat onze woningvoorraad in 2028 voor 90% uit woningen die er nu ook al staan. Dit betekent dat het steeds belangrijker wordt om de kwaliteit van de bestaande voorraad op peil te houden. Uiteraard gaat het daarbij om regulier onderhoud, maar ook om levensloopgeschiktheid en de energetische kwaliteit.

#### Transformatiemogelijkheden benutten

Op verschillende plekken in de gemeente staan zeer ruime woningen op een grote kavel die op dit moment moeilijk verkoopbaar zijn. Bijvoorbeeld boerderijen of andere grote woningen die, gezien het grote woon- en kavelloppervlak, niet meer aantrekkelijk zijn voor bewoning door één huishouden. Daarom is het belangrijk dat er voldoende mogelijkheden zijn om zeer ruime woningen (voornamelijk binnen de kom) die al lange tijd te koop staan, te splitsen in meerdere zelfstandige wooneenheden. Hierdoor worden deze woningen aantrekkelijker voor meerdere doelgroepen.

#### Levensloopgeschikte woningen

Steeds meer mensen met een zorgvraag zullen langer zelfstandig blijven wonen. Dit is niet alleen een gevolg van ingezet Rijksbeleid, maar ook een maatschappelijke trend die al jaren gaande is. In de particuliere woningvoorraad zijn het de woningeigenaren zelf die hierin hun verantwoordelijkheid moeten nemen. Het is aan de gemeente om mensen bewust te maken om tijdig na te denken over verhuizen of het aanpassen van de eigen woning. Daarbij is het van belang dat mensen ook zicht krijgen op hun financiële mogelijkheden (wat zijn de kosten van bepaalde aanpassingen, wat betekent het verhuizen naar een koop- of huurwoning voor de maandlasten?). Naast de bestaande huisbezoeken (o.a. via het Loket van A tot Z), willen we daarom meer voorlichting geven over financiële consequenties van een verhuizing of woningaanpassing.

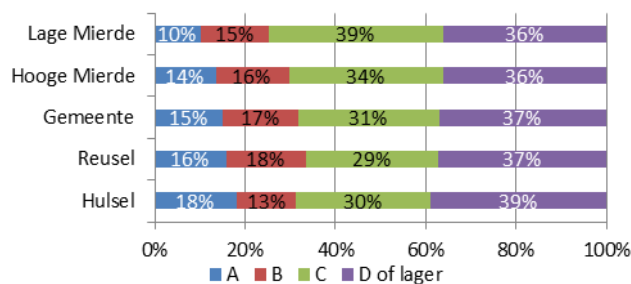
In de huursector heeft De Zaligheden alle woningen met gelijkvloerse voorzieningen en gelegen op straatniveau gescreend op toegankelijkheid en waar mogelijk belemmeringen middels een opplus-ingreep verholpen.

Als nadere maatregelen noodzakelijk zijn werkt De Zaligheden binnen de grenzen van het redelijke mee aan woningaanpassingen die nodig zijn voor senioren om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. Kosten worden doorberekend aan de huurder.

#### Verbeteren van de energetische kwaliteit

De Kempengemeenten hebben als ambitie om in 2025 energieneutraal te zijn. Hierbij valt een grote slag te maken door het energetisch verbeteren van de bestaande woningvoorraad. In de sociale huursector is de doelstelling om in 2021 de gehele voorraad op gemiddeld energielabel B te hebben, conform het Energieconvenant. De Zaligheden heeft deze doelstelling al bereikt. De corporatie beschikt nog wel over een beperkt aantal woningen met een lagere energieprestatie, maar de kosten voor aanpassing zijn dusdanig hoog, dat verdere duurzaamheidsmaatregelen hier niet reëel zijn, ook gezien de sociale opgave op andere vlakken (o.a. betaalbaarheid en beschikbaarheid). Dit zijn wel woningen die veelal voorzien zijn van een verkooplabel en vanwege de lage verkoopprijs ook aantrekkelijk zijn als opknapper voor potentiële kopers. Het is dus vooral belangrijk om bij verkoop van deze woningen de nieuwe particuliere woningbezitter te wijzen op de mogelijkheden van verduurzaming en mogelijke ondersteuning daarbij. De corporatie blijft wel zoeken naar mogelijkheden om de huurvoorraad -waar mogelijk- verder te verduurzamen. Een van de mogelijke stappen is om op zoveel mogelijk corporatiewoningen zonnepanelen aan te leggen, waarbij de investeringskosten niet worden doorberekend in de huurprijs. Hiervoor ontstaan steeds meer slimme businesscases om dit mogelijk te maken (zoals Wozocon), bij voorkeur in samenhang met de particuliere sector.

Figuur 3: Energiezuinigheid bestaande woningvoorraad per kern (naar energielabel)



Bron: EP-online (RVO), 2017

Maar de grootste opgave zit in de particuliere voorraad. De gemeente wil daarom sterker inzetten op het informeren en het creëren van bewustwording onder particuliere woningeigenaren over het belang om de eigen woning te verduurzamen. Daarnaast zien we het als onze rol om bewoners te ontzorgen bij de aanleg / aanschaf van energetische maatregelen en het toetsen van de kwaliteit van maatregelen. Hierbij zoeken we de samenwerking met energiecoöperatie KempenEnergie. Daarnaast willen we de mogelijkheden onderzoeken om een lening voor duurzaamheidsmaatregelen in te richten, waarbij particuliere woningbezitters financiële ondersteuning kunnen krijgen voor diverse duurzaamheidsmaatregelen. Ervaringen bij buurgemeenten tonen aan dat een dergelijke financiële ondersteuning mensen niet alleen een zetje in de rug geeft om hierin te investeren, maar ook tot een sneeuwbal effect kan leiden, waardoor andere mensen ook overstag gaan om hun woning aan te passen.

#### Onze ambities voor de komende vijf jaar

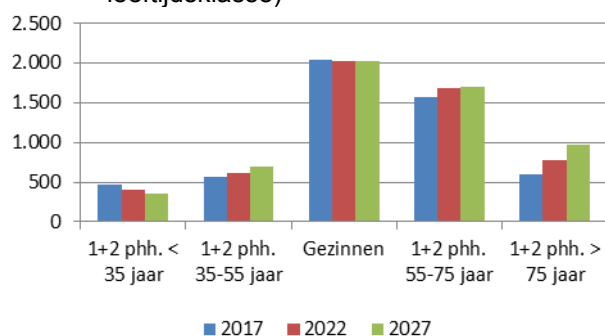
- Opstellen van heldere kaders voor het splitsen van ruime woningen die voor langere tijd te koop staan.
- De gemeente wil meer kijken naar mogelijkheden om bij een verhuizing bewoners te informeren over duurzaamheidsmaatregelen en levensloopgeschikte woningen (vooral op het moment van een verbouwing of vergunningsaanvraag).
- Indien nadere woningaanpassingen gewenst zijn om langer thuis te blijven wonen, werkt de corporatie waar mogelijk mee aan het doorvoeren van deze aanpassingen. Kosten daarvoor worden doorberekend aan de huurder.
- Onderzoek naar kansrijke businesscases om via voordelige financiële constructies zonnepanelen aan te bieden aan huurders en particuliere woningbezitters.
- We organiseren informatiebijeenkomsten voor particuliere woningeigenaren, gericht op de financiële consequenties van een woningaanpassing versus een verhuizing naar een aangepaste woning.
- In samenwerking met KempenEnergie vergroten van de informatievoorziening over verduurzaming van de woningvoorraad onder particuliere woningeigenaren (o.a. Energiescan).
- Onderzoeken van de mogelijkheid om een duurzaamheidslening in te richten, gericht op particuliere woningeigenaren die hun woning willen verduurzamen.

## 4. Wonen en zorg

### Onze opgaven

Steeds meer mensen met een lichte zorgvraag wonen dus langer zelfstandig. Maar daarnaast is er ook een substantiële groep voor wie een levensloopgeschikte woning alleen niet voldoende is, omdat hun zorgvraag aanzienlijk zwaarder is. Doordat met name het aantal oudere ouderen (75-plussers) sterk toeneemt, zal ook het aantal zware zorgvragers toenemen.

Figuur 4: Ontwikkeling huishoudenssamenstelling Reusel-De Mierden 2017-2027 (naar leeftijdsklasse)



Bron: Provincie Noord-Brabant (2017)

### Wonen met zorg voor ouderen

Ouderen blijven steeds langer vitaal. Daarom wil men ook langer zelfstandig in de eigen woning blijven wonen. Een deel van hen heeft op termijn behoefte aan een woning met fysieke aanpassingen. Voor hen hebben we diverse acties op het vlak van nieuwbouw en het levensloopgeschikt maken van de bestaande voorraad opgenomen (zie thema 1 en 3). Maar een deel van de ouderen heeft een zwaardere zorgvraag. De zwaarste zorgvragers hebben behoefte aan (en komen ook nog steeds in aanmerking voor) een verpleeghuisplaats. Maar door de extramuralisering is er ook een groep ouderen die een te lichte zorgvraag voor intramurale huisvesting heeft, maar een te zware zorgvraag voor een reguliere woning. Deze groep heeft behoefte aan zelfstandige woonruimte, maar wel met enige zorg in de nabijheid en waarbij er wel enige sprake is van clustering / beschutting (verzorgd wonen). Dergelijke initiatieven kunnen een alternatief vormen voor het vroegere verzorgingshuis. Onderstaande tabel geeft inzicht in de verwachte groei van het aantal plaatsen (intramuraal) en woningen (verzorgd wonen):

Tabel 2: Behoeftte aan verpleeghuisplaatsen en 'verzorgd wonen' voor ouderen (in 2 scenario's) 2017-2027.

Woonvorm	Scenario	2018	2023	2028	2018-2028
Intramuraal wonen	Basisprognose	55	60	70	+15
	Gematigde groei	55	55	55	0
Verzorgd wonen	Basisprognose	75	100	125	+50
	Gematigde groei	75	85	110	+35

Bron: CIZ (2017), Provincie Noord-Brabant (2017)

De verwachting is dat de vraag naar intramuraal wonen voor ouderen gelijk zal blijven tot licht zal toenemen, afhankelijk van de mate waarin diverse trends (invloed van domotica, participatiesamenleving, meer onafhankelijke generatie ouderen) zich voor doen. In het Centrumplan Reusel is hiervoor ruimte gereserveerd. Het voormalige verzorgingshuis Mariahof wordt getransformeerd tot verpleeghuiscapaciteit. Zorgaanbieder RSZK wil bovendien haar woonzorgcomplexen meer onderdeel van de wijk uit laten maken, zodat er meer ontmoeting ontstaat tussen bewoners van het verpleeghuis en reguliere wijkbewoners.



De behoefte aan verzorgd wonen zal naar verwachting sterker toenemen dan het intramuraal wonen. Als gemeente faciliteren we nieuwe initiatieven op het vlak van verzorgd wonen. Het is daarom belangrijk om eventuele (op termijn vrijkomende) locaties en (leegstaand) vastgoed die aantrekkelijk zijn voor de zorgdoelgroep preventief aan te wijzen als zijnde mogelijke locatie voor herbestemming tot (kleinschalige) woonvorm van ouderen.

Het aantal ouderen dat zelfstandig woont, kan verder vergroot worden door de realisatie van of plaatsing van tijdelijke mantelzorgwoningen. Via de Wabo zijn de mogelijkheden hiervoor vergroot. Dit moet echter beter bekend worden gemaakt onder inwoners.

### **Mensen met verstandelijke beperking of psychische problematiek**

Ook andere zorgdoelgroepen zullen langer zelfstandig moeten wonen. Doordat de vergrijzing bij deze zorgdoelgroepen een minder grote rol speelt, zal de behoefte voor zelfstandige woonruimte in beperkte mate toenemen.

Bij zowel mensen met een verstandelijke beperking als mensen met een psychische problematiek geldt dat zij vooral behoefte hebben aan betaalbare woonruimte in een omgeving die past bij hun tekortkomingen (prikkelarme omgeving). Recentelijk is het initiatief 'Bij Ons' in Reusel gerealiseerd, bestaande uit 10 duplex-appartementen en een ontmoetingsruimte. Hierbij hebben diverse partijen (o.a. De Zaligheden en Amarant) samengewerkt om een woonruimte te creëren voor jongeren met een licht verstandelijke handicap en/of een stoornis in het autistisch spectrum. We vinden het belangrijk dat deze, maar ook andere zorgdoelgroepen die hun wortels en hun sociale netwerk in Reusel-De Mierden hebben, in onze gemeente zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarom willen we als gemeente dergelijke initiatieven faciliteren, bijvoorbeeld door mee te denken met ontwikkelaars of door flexibele bestemmingsplanvoorwaarden te hanteren.

Het is belangrijk dat zowel zorgvragers als reguliere wijkbewoners prettig in de buurt kunnen leven. Dit vraagt om passende woonbegeleiding voor deze zorgdoelgroepen, vooral gericht op het zelfstandig kunnen wonen (goede dagstructuur, contact met overige bewoners, onderhoud van de woning, etc.). Het is vooral belangrijk om tot een goede samenwerking te komen tussen welzijnsorganisaties (die zorgvragers kunnen ondersteunen) en corporaties (die een signalerende taak hebben).

### **Onze ambities voor de komende vijf jaar**

- We geven invulling aan de behoefte aan intramuraal wonen (via transformatie van Mariahof) en verzorgd wonen (via het faciliteren van initiatiefgroepen, o.a. door middel van het meedenken bij de planvorming en flexibele bestemmingsplanprocedures).
- Gemeente wijst eventuele vrijkomende locaties (indien geschikt voor de zorgdoelgroep) aan als mogelijke woonlocatie voor wonen met zorg.
- We geven meer bekendheid aan de mogelijkheden om mantelzorgwoningen aan / achter een bestaande woning te realiseren. Hiervoor grijpen we met name het moment rondom een verbouwing / vergunningsvraag aan.
- Met corporaties maken we afspraken over het voorzien in voldoende huurwoningen voor bijzondere doelgroepen. Indien een initiatief voor wonen met zorg zich aandient, is de corporatie bereid mee te denken over realisatie van woonruimte voor specifieke zorgdoelgroepen.
- Gemeente, corporaties, zorgaanbieders en welzijnsorganisaties maken werkafspraken om tot passende woonbegeleiding van mensen met een zorgvraag te komen.

## 5. Passende huisvesting voor arbeidsmigranten

Net als omliggende gemeenten zijn er ook in Reusel-De Mierden in de afgelopen tien jaar veel arbeidsmigranten komen wonen. Voor een belangrijk deel gaat het hier om arbeidskrachten uit Midden- en Oost-Europa die met name actief zijn in de industrie-, logistieke- en agrarische sector. Velen zijn werkzaam in Eindhoven of de directe omgeving daarvan.

Op een aantal plekken in de gemeente woont deze doelgroep geconcentreerd bij elkaar, bijvoorbeeld op recreatieparken. Daarnaast zijn er ook woningen die door particulieren worden verhuurd aan arbeidsmigranten. Het gaat dan vaak om vrijstaande woningen in een dunbevolkte omgeving (bijvoorbeeld boerderijen).

De omvang van deze doelgroep is lastig te bepalen, omdat een groot deel zich niet inschrijft bij de gemeente. Op basis van gesprekken met diverse uitzendbureaus wijst een eerste indicatie op 600 tot 700 arbeidsmigranten die woonachtig zijn in Reusel-De Mierden. Het betreft een doelgroep die in een aantal economische sectoren een cruciale functie in het werkgelegenheidsaanbod vervult. Bovendien is de verwachting dat deze groep de komende jaren verder zal toenemen, als gevolg van de aantrekkende economie en de mogelijke vestiging van belangrijke distributiecentra.

Het is daarom belangrijk dat er voldoende fatsoenlijke huisvesting beschikbaar is voor arbeidsmigranten in Reusel-De Mierden. Daarvoor is het zaak dat de rollen van betrokken partijen helder zijn. Werkgevers en uitzendbureaus zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Als gemeente hebben we een verantwoordelijkheid om te zorgen voor leefbare kernen en het handhaven van de openbare orde.

We constateren echter dat er op een aantal plekken in onze gemeente sprake is van een grote concentratie van arbeidsmigranten, waarbij de woonsituatie en het beheer van matige kwaliteit is. Om deze woonsituaties te bestrijden is het in de eerste plaats zaak dat er voldoende passende huisvestingsalternatieven zijn voor arbeidsmigranten. Dat betekent dat de woonruimte beschikt over een zekere basiskwaliteit, tegen een betaalbare prijs en dat er sprake is van zorgvuldig beheer door de eigenaar / verhuurder (zoals goed onderhoud en een duidelijk aanspreekpunt voor beheerszaken voor omwonenden).

Op het moment dat er voldoende structurele alternatieven van goede kwaliteit zijn, zal de gemeente handhavend optreden om tegen ongewenste woonsituaties op te treden.

### Onze ambities voor de komende vijf jaar

- Er wordt een structurele, fatsoenlijke oplossing voor de huisvesting voor arbeidsmigranten die woonachtig zijn in de gemeente Reusel-De Mierden gerealiseerd. Hierbij houden we rekening met de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0.
- De gemeente brengt hiervoor de huidige vraag, aanbod en potentiële ontwikkellocaties voor huisvesting van arbeidsmigranten in Reusel-De Mierden in kaart.
- Huisvesting voor arbeidsmigranten dient te voldoen aan de Norm Huisvesting Arbeidsmigranten van Stichting Normering Flexwonen (SNF).
- De gemeente wil werkgevers, uitzendorganisaties en ontwikkelaars faciliteren in het creëren van structurele fatsoenlijke huisvesting voor arbeidsmigranten.
- De gemeente start met een handhavingsprogramma gericht op de ongewenste illegale huisvestingslocaties.

Figuur 5: Top 10 van regio's waar de meeste arbeidsmigranten werkzaam zijn (Zuidoost-Brabant: 5,8% van het totaal aantal arbeidsmigranten dat tussen juli 2015 en juli 2016 werkzaam was in Nederland\*.



\*In dienst bij uitzendbureaus behorend bij ABU en NBBU.  
Bron: Conclusr Research (2016)