

Bouwstenen voor een Woonvisie 2016 - 2025

8 april 2016



Auteurs:
Hetty Bogaert
Peter Flohr
Jan van Gorkum
Joan van Overdijk
Huub Pleging
Cees van de Ven

Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1. Recht op huisvesting	2
2. Belang van een woonvisie	3
2.1 De nieuwe woningwet	3
2.2 Prestatieafspraken met Casade.....	3
2.3 Algemene ontwikkelingen op huisvestingsgebied	3
3. Kaders voor een nieuwe woonvisie	4
3.1 Quickscan Woningbouw initiatieven 2016.....	4
3.2 Regionaal Woningbehoefte onderzoek	4
3.3 Bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant.....	4
4. Burgerparticipatie	6
4.1 De nieuwe woningwet en Huurdersorganisaties	6
5. De woningmarkt in beweging	7
5.1 Starters.....	7
5.2 Aandacht voor de onderkant van de sociale huisvesting.....	7
5.3 Flexibele woonruimte op korte termijn voor korte duur	7
6. Duurzaamheid / duurzame ontwikkeling	9
6.1 Wat is duurzame ontwikkeling?	9
6.2 Energiezuinige bouwen	9
6.3 Trias Energetica.	9
6.4 Oriëntatie van het stedenbouwkundig ontwerp.	10
6.5 Duurzaam materiaalgebruik.....	11
6.6 Stimuleringsmaatregelen	11
7. Wonen en zorg	12
7.1 Gevarieerde woonwijken	12
7.2 Basisvoorzieningen.....	12
7.3 Maatschappelijke ondersteuning in de wijk	12
7.4 Specifieke ondersteunende voorzieningen	13

8. Wonen voor senioren.....	14
8.1 Woningvraag door senioren.....	14
8.2 Doelen qua woningbouw voor senioren	15
9. Huisvesting Arbeidsmigranten.....	16
9.1 Regio.....	16
9.2 Provincie.....	16
9,3 Landelijk beleid.....	16
9.4 Pro3-Motie huisvesting arbeidsmigranten	16
10. Statushouders en vluchtelingen	17
11. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (C.P.O.).....	18
9.1 Dit is CPO!.....	18
9.2 CPO in 7 stappen	18
Informatiebronnen.....	20
Bijlage 1: Motie huisvesting arbeidsmigranten.....	21
Bijlage 2: Regionaal huisvestingsbeleid voor verschillende doelgroepen	22

Samenvatting

In dit document worden bouwstenen aangedragen voor een woonvisie die de gemeente Loon op Zand moet opstellen. Deze lijst is niet uitputtend maar er is uitdrukkelijk voor gekozen om bouwstenen te noemen die Pro3 belangrijk vindt.

- ❖ **Recht op huisvesting:** Een ieder heeft recht op een levensstandaard, die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf.
- ❖ De ontwikkeling van de woonvisie: een beleidsvisie van de gemeente hoe zij met volkshuisvestingszaken over een aantal jaren wil omgaan en op basis van de nieuwe woningwet een vereiste **om prestatieafspraken** te maken met de woningcorporatie.
- ❖ **Burgerparticipatie:** Ontwikkelingen niet Topdown maar Bottom up. Belang van burgerbetrokkenheid in een zo vroeg mogelijk stadium. Belang van huurdersorganisaties.
- ❖ **Sociale huisvesting:** Betaalbaar wonen is een toenemende zorg. Het aantal betaalbare sociale huurwoningen is afgenomen terwijl het aantal woningzoekenden met lage inkomens is toegenomen.
- ❖ **Zorg voor starters, jongeren en 55-plussers:** voorzie in de vraag naar betaalbare kleine wooneenheden voor 1 en 2-persoons huishoudens.
- ❖ **Duurzaamheid:** zet in op energiezuinig / energieneutraal bouwen, duurzaam materiaalgebruik en maximale benutting van zonne-energie. Stimuleer energiezuinig bouwen.
- ❖ **Wonen en zorg:** uitgangspunten zijn gevarieerde woonwijken met goede basisvoorzieningen en maatschappelijke ondersteuning dichtbij.
- ❖ **Wonen voor senioren;** voldoen aan de woningvraag van senioren en faciliteer hiermee zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.
- ❖ **Huisvesting arbeidsmigranten:** ook intergemeentelijk en regionaal oplossen.
- ❖ **Huisvesting statushouders en vluchtelingen:** ook intergemeentelijk en regionaal oplossen
- ❖ **Bevorder bouwen in particulier opdrachtgeverschap,** collectief en individueel; (C)PO.

1. Recht op huisvesting

Huisvesting is o.a. geborgenheid en veiligheid voor vele bevolkingsgroepen in onze samenleving. De woningmarkt komt langzaam op gang. De overheid heeft echter nagelaten om tijdens de crises vanaf 2008 een visie te ontwikkelen die past bij wat er gaande is tussen vraag en aanbod in de woningmarkt.

Het sop voor een nieuwe economische / woningmarkt zeepbel wordt aangemaakt. Voorbeelden hiervan zijn o.a. de extreme huurprijzen in de steden in de vrije markt waarbij Amsterdam de boventoon voert. Maar ook de lage woningbouwproductie voor sociale woningen is zorgelijk te noemen. Woningbouwcoöperaties die beperkt worden door een torenhoge financiële erfenis vanwege uit de hand gelopen marktdenken in het verleden onder enkelen van hen. Daarnaast zijn ze geconfronteerd met de verhuurdersheffing van minister Blok. De projectontwikkelaars en beleggingsfondsen vinden de winstmarges in de sociale woningbouw onvoldoende om beursgenoteerde medespelers tevreden te stellen.

In het huidige systeem wordt weleens vergeten dat een dak boven je hoofd behoort tot een van de eerste levensbehoefte van de mens. Het is niet voor niets opgenomen in artikel 25 lid 1 van de Rechten van de Mens:

Een ieder heeft recht op een levensstandaard, die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin. Waaronder inbegrepen voeding, kleding, huisvesting en geneeskundige verzorging en de noodzakelijke sociale diensten, alsmede het recht op voorziening in geval van werkeloosheid, ziekte, invaliditeit, overlijden van echtgenoot, ouderdom of een ander gemis aan bestaansmiddelen, ontstaan ten gevolge van omstandigheden onafhankelijk van zijn wil.

Ook in onze grondwet (art2.lid 2) is voldoende woongelegenheden het voorwerp van zorg voor de overheid. Woonruimte is een primaire levensbehoefte van de mens. Daarom moet de overheid er voor zorgen dat er voldoende woonruimte is. "Voldoende woongelegenheden" betreft niet alleen een voldoende aantal woningen maar eveneens de kwaliteit van de woningen. In de woningwet is e.a. uitgewerkt.

Op het moment dat je als overheid de huisvesting van je inwoners overlaat aan derden dien je wel een visie te hebben waarbij niet alleen verlies en winst het aanbod bepalen, maar ook de vraag (behoefte) van alle inwoners, ook van diegene die onder aan de maatschappelijke ladder staan.

2. Belang van een woonvisie

De laatste woonvisie¹ van de gemeente Loon op Zand dateert van 2009. Sinds dat jaar is er veel veranderd. Zowel qua woonbehoefte en woningaanbod, actuele maatschappelijke vraagstukken die aanbod en vraag beïnvloeden. De woningmarkt is in brede zin veranderd.

Daarnaast is in de nieuwe woningwet (2015) verankerd hoe de verhouding tussen gemeente, wooncorporatie (Casade) en huurdersorganisaties geregeld moet zijn.

2.1 De nieuwe woningwet

De nieuwe woningwet is per 1 juli 2015 in werking getreden. In de nieuwe wet staan aangescherpte regels over het taakgebied van woningcorporaties en het toezicht. Daarnaast wordt de invloed van gemeenten en huurders op het beleid van corporaties versterkt.²

Woningcorporaties keren terug naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passend huisvesting kunnen vinden.

In de nieuwe woningwet is eveneens geregeld dat de gemeente, huurdersorganisaties en de woningcorporatie prestatieafspraken vaststellen: afspraken waarop de woningcorporatie dient te presteren. Als de gemeente geen woonvisie heeft, zijn prestatieafspraken niet verplicht.

2.2 Prestatieafspraken met Casade

De laatste afspraken met Casade zijn vastgelegd op 9 september 2013 voor de periode tot en met december 2016. Afspraken zijn gemaakt over afstemming van ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting, structuurvisie, beheer openbare ruimte, verdeelsysteem van de beschikbare woonruimten, duurzaamheid, ondergrondse huisvuilopslag, wijkgericht werken, huisvesting arbeidsmigranten en statushouders.

2.3 Algemene ontwikkelingen op huisvestingsgebied

Eind jaren 60 en begin 70 lieten jongeren, vooral studenten, van zich horen over de oneerlijke verdeling van huisvesting met name in de steden. Het kraken was een optie om in die tijd huisvesting te hebben. Nu een halve eeuw verder zien we een overheid die zich terug trekt en het aan de markt over laat. Hier ontstaat een spanningsveld dat de overheid creëert doordat zij geen visie heeft ontwikkeld voor deze groepen.

Door het steeds verder uithollen van onze Collectieve Arbeid Overeenkomsten en het omzetten van vaste contracten naar nul-uur contracten komen jongeren steeds moeilijker aan een hypotheek voor een woning. De banken gooien de deur dicht en bewaken ons geld alsof het hun geld is. De sociale huur blijft achter en huurprijzen stijgen. Het gevolg is dat deze groep bij het zelfstandig worden zich behoorlijk afgeremd voelt. De student blijft zitten waar hij of zij zit als gevolg van het feit dat de vrije sector huurprijzen in de steden astronomische hoogtes aannemen.

¹ Woonvisie-plus; 7 april 2009

² "Nieuwe Woningwet; Wat verandert er in de sociale huursector"; Nederlandse Woonbond, maart 2015

Dat de markt niet altijd werkt is wel te zien aan het feit hoe we onze arbeidsmigranten huisvesten sinds de jaren 60. Hele bevolkingsgroepen uit Zuid-Europa werden naar ons land gehaald o.a. Spanjaarden, Italianen, Grieken, Joegoslaven, Marokkanen en Turken. Vele van hen werden toen al slecht gehuisvest en uitgebuit door huisjesmelkers en hun eigen landgenoten. Met de openstelling van de grenzen in Europa kwamen de Oost Europese arbeiders naar ons land en hun huisvesting anno 2016 is zeker niet beter dan in de jaren 60, eerder erger. Regering op regering deed er niets mee, de markt zou dit wel oplossen, met als gevolg uitbuiting en slechte huisvesting. De multinational ziet in zijn ogen de dollartekens groter worden en de arbeidersmigrant vecht voor het levensonderhoud van zijn familie.

3. Kaders voor een nieuwe woonvisie

Eind 2014 is de Eindrapportage Woningbehoeftenonderzoek regio Hart van Brabant³ (WBO) gereed gekomen en eind 2015 de bevolking- en behoefteprognose van de provincie Noord-Brabant⁴.

De in 2016 op te stellen nieuw woonvisie waarbij de genoemde kerndoelstelling grotendeels gehanteerd gaan worden is een afgeleide van het Regionaal Woonkader⁵.

3.1 Quickscan Woningbouw initiatieven 2016

Sinds 2012 wordt jaarlijks een zgn. Quickscan opgesteld van het Woningbouwprogramma. Quickscan van 2016 is gebaseerd op de Woonvisie-plus van 2009. In deze woonvisie zet de gemeente in op versterking van het woon- en leefklimaat in de dorpskernen met drie centrale doelstellingen: De kernen moeten zelfstandig kunnen functioneren, een thuis bieden voor verschillende generaties, met een evenwichtige bevolkingsopbouw. Dit alles in een gemeente waar de recreatieve sector een belangrijke rol speelt.

3.2 Regionaal Woningbehoefte onderzoek

Uit het regionaal Woningbehoeftenonderzoek komt naar voren dat er binnen de gemeente de wens bestaat om in een landelijk en betaalbaar woonmilieu te wonen. Een woonmilieu dat in de gemeente beperkt voorhand is, volgens de Quickscan. Er is behoefte aan meer variatie in wonen. Bij senioren blijkt een grote vraag naar gelijkvloers wonen met een redelijk lage huur of niet te dure koop. Dit kan vormgegeven worden in de appartementensfeer. Senioren willen graag in de huidige woning blijven wonen.

3.3 Bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant

We kunnen op basis van prognoses door de Provincie stellen dat er in onze gemeente tot 2030 in totaal 720 huishoudens bijkomen (vanaf 2014). Dit is 7,6% over de gehele periode. Er zou dan jaarlijks gemiddeld 0,45% aan de woningvoorraad toegevoegd moeten worden, ofwel 42 wooneenheden.

³ [Woningbehoefteonderzoek 'Hart van Brabant', september 2014](#)

⁴ <http://bevolkingsprognose.brabant.nl/>

⁵ [Regionaal woonkader, 10 december 2015](#)

Tegelijkertijd is er een toename te zien van een- en tweepersoonshuishoudens die nog sterker is (plus 955 tot 2030).

Met bovenstaande moet rekening worden gehouden met het bouwen voor de toekomst.

Het aantal 65 plussers zal toenemen volgens deze prognose van 4510 tot 6725 (een toename van 50%). De consequenties hiervan zijn wat lastiger te duiden voor het nieuwbouw programma, alhoewel het grotendeels afgedekt zal zijn met de conclusies zoals verwoord over de een- en tweepersoonshuishoudens.

In de Quicksan 2016 blijkt uit het overzicht dat tot en met 2014, in de nu bekende plannen 675 woningen staan opgenomen (classificatie 1 of 2a). Dit lijkt niet in de pas te lopen met de eerdere prognose voor de toename van de huishoudens tot 2030 van 720 eenheden. Uitgaande van eerder genoemde 42 woningen per jaar zou je in 2024 uitkomen op $11 \times 42 = 462$ woningen. Het is nuttig om de prognoses regelmatig te actualiseren.

De provincie Noord-Brabant gaat voor de gemeente Loon op Zand uit van een benodigde toevoeging van 820 woningen (2015-2024) (peildatum 1-1-2015). Nadrukkelijk advies van de provincie is om maximaal 70% (574 woningen) van deze 820 woningen vast te leggen.

4. Burgerparticipatie

Bij de ontwikkeling van een woonvisie alsmede bij de uitvoering van de visie in beleid is burgerparticipatie een vereiste. Nog te vaak voeren ontwikkelaars de boventoon bij de uitvoering van het beleid. Niet de winst van een projectontwikkelaar is bepalend, maar het initiatief van de samenleving moet meer kracht krijgen bij realiseren van nieuwe woonwijken. Wij zijn er van overtuigd dat een substantieel percentage (>33%) van het nieuw te realiseren bouwvolume op basis van particulier opdrachtgeverschap tot stand kan komen, hetzij individueel, hetzij collectief. Niet alleen bij door de gemeente uit te geven gronden, maar ook bij projecten die door de markt worden geïnitieerd. Zonder invulling van deze voorwaarde geen medewerking door de gemeente. De gemeente moet in haar woonvisie de mogelijkheden in beeld te brengen, randvoorwaarden en stimuleringsmaatregelen treffen. Regionale samenwerking biedt de mogelijkheid om tot een juiste verdeling te komen.

4.1 De nieuwe woningwet en Huurdersorganisaties⁶

De nieuwe woningwet zorgt voor een verbetering van de positie van huurdersorganisaties:

- Huurdersorganisaties in de corporatiesector krijgen met de nieuwe Woningwet uitgebreide bevoegdheden, waardoor zij meer invloed kunnen uitoefenen op het beleid.
- Zij krijgen onder andere instemmingsrecht bij fusies en verbindingen en het recht om minimaal een derde van de Raad van Commissarissen voor te dragen.
- Daarnaast worden huurdersorganisatie volwaardig partner bij het maken van lokale prestatieafspraken met gemeenten en corporaties.
- Ter voorbereiding op de prestatieafspraken ontvangen huurdersorganisaties dezelfde informatie die de corporatie aan de gemeente moet verstrekken.
- Huurdersorganisaties mogen een externe deskundige inhuren. De corporatie moet deze kosten vergoeden. Verder moeten huurdersorganisatie en verhuurder in overleg bepalen hoeveel scholingsdagen redelijk zijn. Het minimum is vastgelegd op drie dagen per jaar. Dit wordt vastgelegd in de Wet op het overleg huurders verhuurder (wohv).
- Het wordt mogelijk om een huurderraadpleging te houden. Huurdersorganisaties kunnen dit middel inzetten, maar gemeenten en corporaties ook.
- Huurders krijgen de mogelijkheid om een wooncoöperatie op te richten, waarin bewoners gezamenlijk hun huurwoningen kunnen kopen en/of het onderhoud verzorgen. Bewonersinitiatieven die een wooncoöperatie willen starten hebben vanaf 1 juli 2015 recht op een periode van zes maanden om een coöperatieplan op te stellen; een bijdrage van € 5.000,- van de woningcorporatie om dat plan te maken; en een 'bruidsschat' van vijf jaar onderhoudsreserveringen van de betreffende woningen (als de wooncoöperatie daadwerkelijk wordt gerealiseerd).

⁶ Overgenomen uit: "Nieuwe Woningwet. Wat verandert er in de sociale huursector?", Nederlandse Woonbond, brochure maart 2015.

5. De woningmarkt in beweging

5.1 Starters

Wanneer we naar de prognoses voor de bevolkingsontwikkeling van de gemeente Loon op Zand in de periode 2014 – 2030 kijken zien we in de leeftijdsgroep waar we de starters aantreffen (15 – 29 jaar) een daling van de aantallen. Er is sprake van een daling van 15% over deze periode. Dat wil zeggen dat er sprake is van een urgente woningbehoefte voor deze groep

Het is volgens ons van belang om ervoor te zorgen dat **de woningmarkt in beweging** komt en blijft. Hiertoe zal voor de eerder genoemde groepen senioren, geschikte woonruimte gecreëerd moeten worden, zodat door een ‘treintje’ van verhuizingen ook de startersgroep bediend wordt. Dit geldt voor zowel de huur- als de koopmarkt.

Wat daarbij een aanvulling kan zijn is het vrijspelen van zogenaamde ‘**kluswoningen**’ door de woonstichting(en) door huurders gericht nieuw gerealiseerde sociale huurwoningen aan te bieden. De vrijkomende huurwoningen die niet meer aan de huidige eisen voldoen, kunnen aan **koopstarters** op de woningmarkt voor een aantrekkelijke prijs verkocht worden. Met de nodige zelfwerkzaamheid kunnen ze geschikt gemaakt worden voor hedendaags wonen. Hieraan zal een eisenpakket gekoppeld moeten zijn dat borgt dat de woningen naar een bepaald duurzaamheidsniveau gebracht worden. Een en ander kan uiteraard alleen in nauw overleg met de in de gemeente actieve woonstichtingen. Voor **huurstarters** zie paragraaf 5.3: ‘Flexibele woonruimte op korte termijn voor korte duur’.

5.2 Aandacht voor de onderkant van de sociale huisvesting

Als er één huisvestingvraagstuk is dat aandacht vraagt om er een visie voor te ontwikkelen is het wel de huisvesting van arbeidersmigranten, statushouders en vluchtelingen. Zolang de mensheid grenzen trekt zullen er helaas vluchtelingen zijn in onze wereld. Met een bepaalde regelmaat zullen deze mensen een beroep doen op onze maatschappij. Wat we nu zien is een ad-hoc beleid hoe we deze mensen huisvesten. In de jaren negentig werden tal van opvangcentra gesloten en nu is de nood zo hoog dat de maatschappij daardoor onder spanning komt te staan. Zij die hier blijven moeten niet eindeloos wachten op huisvesting van waaruit ze een nieuwe start in hun leven kunnen maken.

5.3 Flexibele woonruimte op korte termijn voor korte duur

Zoals bovenstaand ingeleid, zijn er een aantal groepen aan te wijzen die overeenkomsten hebben daar waar het gaat om acute beschikbaarheid, betaalbaarheid en tijdelijkheid van huisvesting van een bescheiden grootte (40 – 60 m²). Er moet een woon- of samenwerkingsvorm komen voor bestaande bouw of nieuwbouw waarbij aan de ene kant sociale verhuurders en particulier investeerders en aan de andere kant jongeren, starters, alleenstaanden, pas gescheidenen, arbeidsmigranten en statushouders elkaar vinden in deze gezamenlijke huisvesting.

Dit zou een mixvorm van ‘ijzeren voorraad’ van permanente en een flexibele schil van niet-permanente eenheden kunnen zijn.

Voordelen:

- ze zijn snel te realiseren.
- Niet onnodig groot en daarmee voor betrokkenen beter betaalbaar
- Minder huursubsidie nodig

Dit zou ook gerealiseerd kunnen worden door het (tijdelijk) herbestemmen van kantoorpanden.

Aandacht moet besteed worden aan het goed spreiden van dergelijke objecten door bij voorkeur concentraties te vermijden.

Analoog aan 'discussienotitie werkconferentie regionale woonvisie' ligt het voor de hand dit te realiseren in de vorm van gestapelde bouw die past bij het karakter van de wijk waarin het geplaatst wordt. Dit is de enige vorm waar (samen met vrijstaande woningen), conform eerder genoemde notitie, een potentieel tekort aan zal zijn.

Flexibel bouwen⁷ is een must als je voldoende woningvoorraad wil hebben. Op dit moment zijn er veel voorbeelden op het gebied van flexibel bouwen. Met name woningen die geschikt zijn voor 1 of 2 persoonshuishoudens voor senioren die snel omgebouwd kunnen worden tot woningen voor jongeren. Ook kan met flexibel bouwen binnen redelijk korte termijn voldoende aanbod gecreëerd worden om te voldoen aan de extra vraag vanwege statushouders en arbeidsmigranten.

⁷ <http://www.cobouw.nl/artikel/992766-noodzaak-van-flexibel-bouwen>

6. Duurzaamheid / duurzame ontwikkeling

In de projecten die nieuw gerealiseerd zullen worden is het van belang dat de gemeente Loon op Zand sterk stimuleert dat deze projecten een zo duurzaam mogelijk karakter hebben. Enerzijds op het gebied van energiegebruik en anderzijds op het gebied van materiaalgebruik⁸.

6.1 Wat is duurzame ontwikkeling?

Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoefte te voorzien in gevaar te brengen (Brundtland, 1987)

6.2 Energiezuinige bouwen

De gemeente Loon op Zand zal vanaf heden stimuleren dat alleen nog maar energieneutraal gebouwd wordt. Daarbij wordt prioriteit gegeven aan het vermijden van gebruiken van fossiele brandstoffen. Daarom zal er geen gasnet meer aangelegd worden in de nieuw te realiseren projecten. Woningen zullen all-electric worden gerealiseerd.

6.3 Trias Energetica.

Bij het ontwerpen van projecten moet de Trias Energetica leidend te zijn.

Dit betekent dat:

1. eerst de nadruk wordt gelegd op vermijden van energieverliezen;
2. vervolgens duurzaam opgewerkte energie wordt gebruikt; en
3. tenslotte de toegepaste energieverbruikers zo zuinig mogelijk met energie omgaan.

Ad 1: Het vermijden van energieverliezen gebeurt door enerzijds goed te isoleren en anderzijds ervoor te zorgen dat er kierdicht gebouwd wordt. Dit betekent:

- a. hoge isolatiewaarde van de gesloten geveldelen. Deze wordt uitgedrukt in de zogenaamde U-waarde. Hoe lager de waarde hoe lager de energieverliezen. De U-waarde van de gesloten delen van de gevels is ten hoogste 0,15 W/(m²*K).
- b. Hoge isolatie waarde van de open (transparante) delen van de gevel. Het is duidelijk dat glas omdat het zo dun is veel minder goed isoleert dan bijvoorbeeld minerale wol doet. Daarom is de U-waarde ten hoogste 0,8 W/(m²*K) voor deze delen van de gevel.
- c. Details moeten zo worden ontworpen dat lineaire koudebruggen tot minimale energieverliezen leiden. Dit betreft de overgangen tussen de verschillende geveldelen. Denk aan de aansluiting van een kozijn op de gevel of van de dakvoet op de gevel.
- d. Zorgen voor goede kierdichting, zodat er geen energie verloren gaat door tocht. Dit is bij oplevering te testen door een over- en onderdruk test van een gebouw.
- e. Zorgen voor beperking van energieverlies door gebruik van een HR ventilatiesysteem. Een balansventilatie met warmte terugwinning met een minimaal rendement van 95%.

⁸ College stemt in met ondertekening Green Deal/ Regionale deal "Op weg naar energieneutrale woningen in Hart van Brabant", Collegebesluit 6 oktober 2015.

Ad 2: Gebruik van duurzaam opgewekte energie

Zorg voor gebruik van zo dicht mogelijk bij het gebouw opgewekte energie. Dat kan enerzijds in of aan het gebouw zelf gebeuren:

- a. Stroomopwekking met zonnepanelen (zg. Photo-Voltaïsche panelen) op het dak;
- b. Warmteopwekking met een zonneboiler;
- c. Stroomopwekking met een windturbine(tje) aan de woning zoals een windmolen of een nokturbine.
- d. Of in de directe omgeving: Stroomopwekking tezamen met anderen met een collectieve installatie (zon of wind).

Ad 3: Stimuleren van het gebruik van energiezuinige apparatuur en verlichting:

- a. LED-verlichting;
- b. Apparatuur met energiezuinig label

6.4 Oriëntatie van het stedenbouwkundig ontwerp.

De benutting van zonne-energie zorgt voor een goede score bij berekeningen van het energieverbruik van een gebouw. Daarom moet men in plannen zoveel als mogelijk rekening houden met een oriëntatie op de zon. Dat geldt voor alle plannen, maar in het bijzonder voor die plannen die een stedenbouwkundig ontwerp vragen.

We kennen grofweg twee manieren van gebruik van zonne-energie:

1. Passieve benutting van zonne-energie.

Hierbij gebruiken we de zoninstraling om de woning te verwarmen tijdens de koudere periodes van het jaar. Hiertoe moeten op het zuiden grotere gevelopeningen gecreëerd worden, terwijl op het noorden de gevelopeningen beperkt van grootte blijven. Om te voorkomen dat in de zomer de woningen te veel opwarmen (en bewoners de neiging krijgen actief te gaan koelen) moeten we ervoor zorgen dat in die periode de instraling beperkt wordt. Dat kan door toepassing van overstekken, zonwering of bladverliezende begroeiing.

2. Actieve benutting van zonne-energie

Hiermee kan gezorgd worden voor:

- a. de eigen opwekking van stroom;
- b. de bereiding van warm tapwater.

Actieve benutting van zonne-energie

ad 2a. De eerste van deze twee zaken is essentieel voor energieneutrale bouw. Zonder energieopwekking geen energieneutrale bouw.

Ad 2b: Door het op deze wijze bereiden van warm water wordt een hoop stroomgebruik vermeden.

6.5 Duurzaam materiaalgebruik

Naast energiezuinig bouwen betekent duurzaam bouwen duurzaam materiaalgebruik. Hierbij moet men denken aan de volgende sporen:

1. Bij nieuw te bouwen gebouwen dient het gebruik van hernieuwbare materialen gestimuleerd te worden;
2. Zit een nieuw ontwerp dusdanig in elkaar dat wanneer het huidige gebruik beëindigd wordt het met eenvoudige ingrepen geschikt gemaakt kan worden voor alternatieve gebruikers.
3. Men moet bij het ontwerp reeds nadenken over wat er met gebouwonderdelen gebeurt wanneer het gesloopt moet worden;
4. Moet een bestaand gebouw dat niet meer gebruikt wordt gesloopt worden of kan het met aanpassingen geschikt gemaakt worden voor een nieuw (tijdelijk) gebruik.

Voorbeelden duurzaam materiaalgebruik

- ✓ Denk aan hout en plaatmateriaal in plaats van beton en steen; aan cellulose in plaats van minerale wollen of schuimen.
- ✓ Studiootjes samenvoegen tot ruimere appartementen; klaslokalen samenvoegen tot appartementen of kantoorruimten; kantoren ombouwen tot zorghotel; etc.
- ✓ Kan door legoïsering van bouwproducten een gebouw gedemonteerd worden in plaats van gesloopt
- ✓ Wanneer een gebouw geschikt gemaakt kan worden voor een nieuwe functie voorkomt men een hoop kapitaalsvernietiging. Hierbij hoeft niet alleen gedacht te worden aan monumentale gebouwen, maar dat kan ook gelden voor scholen die omgebouwd worden tot AZC, appartementen of kantoor.

6.6 Stimuleringsmaatregelen

Uiteraard dienen alle projecten te voldoen aan het geldende wettelijke kader rondom energieprestatie en gebruik duurzame materialen. Formeel kan de gemeente geen hogere eisen stellen dan dit wettelijk kader. Wel is het mogelijk om middels stimuleringsmaatregelen te bevorderen dat duurzamer en energiezuiniger gebouwd wordt dan de wettelijke eisen.

Bij gronduitgifte door de gemeente Loon op Zand kan al gestimuleerd worden dat energieneutraal gebouwd wordt. Dit gebeurt door een korting op de m²-prijs van de uit te geven grond die in de meerkosten van energieneutrale bouw tegemoet komt.

Hiertoe zal de m²-prijs van de uit te geven grond met € 50,-/m² bijgesteld worden. Wanneer de plannen gerealiseerd zijn moet de contractspartij aantonen dat het project voldoet aan de prestaties die afgesproken zijn en wordt een restitutie van € 50,-/m² gedaan. In geval van zg ABC levering van de grond moet de ontwikkelaar een bankgarantie af geven ter hoogte van het betreffende bedrag. Deze garantie kan vrijvallen na eerder genoemde rapportage.

Wanneer een projectontwikkelaar zich bij de gemeente meldt om een project te realiseren kan in de anterieure overeenkomst een zelfde verplichting, afgedekt met een bankgarantie, opgenomen worden. Hieraan meewerken gebeurt op basis van vrijwilligheid, maar wanneer men niet genegen is hierin mee te gaan zal men een lagere prioritering krijgen, die telkens kan worden ingehaald door partijen die hier wel aan mee willen werken.

7. Wonen en zorg

Uitgangspunt voor wonen in 2025 in Loon op Zand zijn gevarieerde woonwijken, levensloopbestendige huizen, veilige woonomgevingen. De gemeente wil kleinschalige zorg- en basisvoorzieningen die goed bereikbaar zijn en dicht bij huis. Buurtzorg en nabuurschap stellen inwoners in staat om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Er wordt voorts vanuit gegaan dat inwoners op basis van eigen verantwoordelijkheid de leefbaarheid in wijken en buurten zo optimaal mogelijk maken.

Een rijk verenigingsleven op sociaal-cultureel en sportief gebied zorgt ervoor dat inwoners op elkaar betrokken zijn. Ontmoetingsplaatsen versterken het gemeenschapsgevoel. De gemeente stimuleert de sociale samenhang, leefbaarheid en maatschappelijke participatie. Samen met inwoners, maatschappelijke organisaties, verenigingen en ondernemers moet de kwaliteit van de samenleving op basis van solidariteit op peil worden gehouden. Doelgroepenbeleid moet zorgen voor aanvullende stimulerende maatregelen om te kunnen realiseren wat nodig is. Aldus de visie van de gemeente op gebied van “Zorg”.

Belangrijk voor de nieuwe woonvisie is dat vanuit bovenstaande visie een verdere uitwerking plaats vindt en duidelijke verbindingen worden gelegd tussen wonen én zorg.

7.1 Gevarieerde woonwijken

Een gevarieerde woonwijk is belangrijk. Variatie in woontypes naar grootte, prijsklasse, koop/huur klassen en leeftijdsklassen zorgt ervoor dat gemengde generaties in een wijk samenkomen. In de wijk is plaats voor specifieke doelgroepen vanuit de zorg en vanuit andere culturen (statushouders/ontheemden) Nabuurschap, zorg voor elkaar en onderlinge betrokkenheid kan met diversiteit in de wijk groter worden. Extra ondersteunende faciliteiten zoals sociale ontmoetingsplaatsen, afgestemd op de grootte van de wijk, vergroten de sociale samenhang en participatie in de wijken zelf.

Eigen verantwoordelijkheid van de woonwijk/buurten wordt gestimuleerd als een budget vanuit de gemeente beschikbaar wordt gesteld en door de wijk wordt beheerd. Een budget voor een goede leefomgeving en leefbaarheid in de wijk.

7.2 Basisvoorzieningen

Sociale samenhang en leefbaarheid in een wijk vraagt om voldoende en goede en bereikbare basisvoorzieningen. Afhankelijk van de grootte van de wijk gaat het om voorzieningen op het gebied van onderwijs (van 0-18 jaar), gezondheidszorg, recreatieve en vrijetijdsvoorzieningen, groenvoorzieningen, veiligheidsvoorzieningen en milieuvoorzieningen, winkelvoorzieningen en mobiliteitsvoorzieningen (voetgangers-, fiets-, autovoorzieningen, openbaar vervoer). De wijk zelf wordt voortdurend betrokken bij de invulling en realisatie van de gewenste voorzieningen.

7.3 Maatschappelijke ondersteuning in de wijk

Een belangrijke rol voor wijken en buurten wordt ingevuld door sociale wijkteams. Zij zijn de ogen en de oren van de wijk en doorgeefluik voor signalen die op gemeentelijk niveau belangrijk zijn. Vanuit het sociale wijkteam ontstaat een verbinding met gemeentelijk zorgbeleid

op individueel- en wijkniveau. Een sociaal wijkteam is goed bereikbaar en herkenbaar en is in de wijk ook fysiek aanwezig.

Een leefbare wijk is een veilige wijk, zowel op gebied van verkeer als het voorkomen van overlast en criminaliteit. Inzet van de bewoners zelf wordt gestimuleerd. Buurtpreventieteams (BPT) kunnen hier een rol inspelen.

In de inrichting van een leefbare wijk komt duidelijk naar voren dat verkeersveiligheid een hoge prioriteit heeft. Verkeersluwe straten vormen het uitgangspunt, woonstraten hebben de voorkeur.

Niet iedere wijk is hetzelfde. Belangrijk is dat in bestaande én nieuwe wijken voortdurend nagegaan wordt welke vragen en behoeften er zijn. Sociale wijkteams en buurtpreventieteams spelen hierbij een rol.

7.4 Specifieke ondersteunende voorzieningen

Om sociale samenhang en leefbaarheid te stimuleren kunnen op basis van voorbeelden specifieke voorzieningen door wijkbewoners worden opgestart. Te denken valt aan een gezamenlijk eetpunt, klussendienst, tuinonderhoudsdienst, persoonlijke/sociale alarmering, oppascentrale, boodschappendienst, etc. In een gevarieerde woonwijk met meerdere generaties kunnen deze specifieke voorzieningen uit de wijkbewoners naar voren komen. Om die reden zijn sociale ontmoetingsplekken belangrijk. Met benodigde faciliteiten hiervoor kan rekening worden gehouden

In een nieuwe woonvisie zullen de ingrediënten zoals hier voorafgaand genoemd een belangrijke vereiste zijn om tot leefbare wijken te komen. Het vergt voor bestaande wijken een veranderingsproces en biedt voor nieuwe wijken een kader om tot ontwikkeling en realisatie te komen.

8. Wonen voor senioren

De woningmarkt en de zorgmarkt zijn in beweging. Vergrijzing en scheiden van wonen en zorg leidt tot nieuwe vraagstukken. Ouderen willen/moeten zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Maar hoe maken we dit mogelijk in de gemeente Loon op Zand?

Er moet meer aandacht komen in woningbouwprogramma's voor de huisvestingsvraag van ouderen en zorgdoelgroepen, waarbij gekeken wordt naar de actuele en toekomstige vraag. Senioren willen niet altijd graag verhuizen, maar soms moet dit door b.v. lichamelijke beperkingen of de grootte van huis en tuin. Ook willen ze soms de overwaarde van hun woning gaan besteden.

Als er meer geschikte woningen voor hen komen (waaronder ook zorgwoningen) zal de doorstroming voor de andere doelgroepen, zoals starters en gezinnen ook op gang komen.

De gemeente (in samenwerking met woningbouwcorporaties) heeft de zorg voor voldoende geschikte woningen voor senioren. De corporaties hebben de maatschappelijke opdracht te voorzien in huisvesting van woningzoekenden, die niet in staat zijn daar zelf zorg voor te dragen. Samenwerking is hierbij van belang. Hierbij moet ook gekeken worden wat er van de afspraken die in het verleden gemaakt zijn, is gerealiseerd.

In de gemeente Loon op Zand neemt het aantal huishoudens tot 2030 toe met 720 huishoudens tot 10.220 huishoudens volgens een prognose van de Provincie. Tegelijkertijd is er een toename te zien van een- en tweepersoonshuishoudens die nog sterker is (plus 955 tot 2030). Hieronder vallen de ouderen huishoudens. Het aantal 65 plussers zal toenemen volgens deze prognose van 4510 tot 6725 (een toename van 50%). Hiermee moet rekening worden gehouden met het bouwen voor de toekomst. Er moet een modern woonaanbod komen met voldoende toekomstkwaliteit en wanneer voor de 'Ouderen Huishoudens' gebouwd wordt, met toepassing van het basispakket van Woonkeur en een pluspakket Veiligheid.

Een deel van de bestaande voorraad huizen van wooncorporatie Casade (en/of van de overige woonstichtingen) voldoet niet meer aan de huidige wooneisen van senioren. Hierbij moet gekeken worden naar de mogelijkheden van sloop en vervangende nieuwbouw (kortweg herstructurering) of renovatie. Een voorbeeld hiervan zijn de oude huisjes bij de Venloene. Er moet ook gekeken worden naar de verhouding tussen kwaliteit en prijs van de huurhuizen.

8.1 Woningvraag door senioren

Bij senioren is er vooral vraag naar gelijkvloers wonen met een redelijke huur voor lage en middeninkomens of niet te dure koop. Dit kan in de vorm van grondgebonden nultreden woningen en nultreden appartementen. De woningen moeten levensloopbestendig zijn. Ook kunnen bestaande woningen aangepast worden, waarbij de financiering van de kosten van belang is (b.v. WMO). Het is niet altijd eenvoudig voor burgers om de noodzakelijke informatie hierover te vinden. Bijvoorbeeld over de mogelijkheden voor aanpassing van woningen, het woningaanbod of over financieringsmogelijkheden voor aanpassingen aan koophuizen. De gemeente Loon op Zand zal hierbij een actief informerende rol moeten vervullen.

Aan midden- en hogere inkomens moet de ruimte geboden worden door de ontwikkeling van geschikte plannen in de vrije (huur)sector.

Ook naar nieuwe zorgwoningen is grote vraag (huur en koop), waarbij 24-uurs zorg op afroep beschikbaar is. Dit in verband met de veranderingen in de zorg en de strengere toelatingseisen tot verzorgings- en verpleeghuizen. Verder is een actualisatie nodig van bestaande bestemmingsplannen om mantelzorgwoningen te kunnen realiseren. Dit zijn aangepaste zelfstandige wooneenheden die bij een bestaande woning kunnen worden geplaatst, zodat een zorgbehoevende dicht bij zijn mantelzorger(s) kan wonen.

Verder zijn factoren als sociale samenhang, omgevingskwaliteit en voorzieningen zeer belangrijk. Alle inwoners (al dan niet met ondersteuning) moeten zelfstandig kunnen deelnemen aan het maatschappelijk verkeer, waarbij ontmoetingsplekken van belang zijn in de drie kernen. Hierbij zijn ook detailhandelsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en openbaar vervoer van belang.

8.2 Doelen qua woningbouw voor senioren

Als gevolg van het feit zoals hierboven geschetst is en sprake van een kwalitatieve nood aan senioren woningen en een kwantitatieve nood. Het is te kort door de bocht dat daarom alleen nog maar voor senioren geschikte woningen gebouwd moeten worden, maar het is wel van belang dat een substantieel deel van de nieuw te bouwen woningen geschikt is voor senioren. Ook hiervoor is CPO (zie verderop in dit document) een prima middel.

9. Huisvesting Arbeidsmigranten

De huisvesting van arbeidsmigranten levert al jaren een probleem op onze gemeente. Met name problemen op het gebied van criminaliteitscijfers en gevoelens van onveiligheid. Het gaat dan om een klein deel van de arbeidsmigranten dat deze overlast veroorzaakt.

9.1 Regio

De huisvesting van arbeidsmigranten is een intergemeentelijke probleem. Het zal dan ook in intergemeentelijke samenwerking opgelost moeten worden.

In de regio Hart van Brabant heeft in 2012 een onderzoek plaats gevonden naar behoefte aan tijdelijke huisvesting. Het probleem wordt onderkend maar een daadwerkelijke aanpak heeft niet plaats gevonden.

9.2 Provincie

De Provincie houdt zich al geruime tijd bezig met de komst van arbeidsmigranten en de daarmee samenhangende problematiek. De provincie is ook geen voorstander om recreatieparken in te zetten voor huisvesting van arbeidsmigranten. Zij wijst er echter met enige teleurstelling op dat de regio niet heeft gekozen voor een regionale aanpak. Beleidsvoorstellen van de Provincie sluiten niet aan bij de regio. De provincie steunt en ondersteunt initiatieven op dit gebied. Zij juichen het toe dat de gemeente dit op de agenda van de regio wil zetten.

9.3 Landelijk beleid

Meest recente informatie komt van het ministerie van Binnenlandse Zaken (sept. 2015) via een rapportage van "Platform 31_": Huisvesting arbeidsmigranten: een zorg voor iedereen? Conclusies uit dit rapport: Nieuwe huisvestingsprojecten komen lastig van de grond. Verbreed het huisvestingsvraagstuk naar een mix van urgente doelgroepen. Ook wordt in dit rapport melding gemaakt dat het ministerie van BZK een gezamenlijke aanpak van gemeenten stimuleert. Dat wil zeggen maak concrete afspraken over aantallen extra huisvestingsplekken, verdeling binnen de regio, taakverdeling tussen partijen. Welke partijen zijn hier bij betrokken: werkgevers, commerciële huisvesters (uitzendbureaus) en woningcorporaties.

9.4 Pro3-Motie huisvesting arbeidsmigranten

Er gebeurt heel veel op dit onderwerp maar het zijn allemaal losse eindjes en het gebeurt naast elkaar. Om die reden heeft Pro3 in de gemeenteraad een motie ingediend (februari 2016) om de oplossing te zoeken in breed regionaal verband (De Langstraat en Regio Hart van Brabant). De motie is door een ruime meerderheid van de Raad aangenomen (Pro3, GemeenteBelangen, CDA en VoorLoon). In bijlage 1 is de motie opgenomen.

10. Statushouders en vluchtelingen

Ontwikkelingen in de Wereld hebben tot gevolg dat er behoefte bestaat aan de verplichte tijdelijke opvang van vluchtelingen en structurele opvang van statushouders. Vanuit het rijk en de provincie wordt per gemeente/subregio gestuurd op voldoende opvangmogelijkheden van deze nieuwe instromen op de woningmarkt.

Ook de gemeente Loon op Zand zal aan deze behoefte een steentje bij moeten dragen. De gemeente heeft een taakstelling tot huisvesting van statushouders. De geplande instroom is niet opgenomen in de prognose aan woningbehoefte per gemeente door de provincie Noord-Brabant.

Volgens de laatste gegevens vanuit de Provincie (31 maart 2016) zal de benodigde opvangcapaciteit in Brabant voor 70% uit langdurige opvang bestaan (2 tot 5 jaar zoals in een AZC) en voor 30% uit kortdurende opvang (1 tot 2 jaar). Het gaat in totaal om 9800 opvangplaatsen in een AZC en 4200 opvangplaatsen in de noodopvang.

De provincie kiest voor een [“Brabantse Aanpak Opvang Vluchtelingen”](#) Waarbij Noord-Brabantse gemeenten gezamenlijk optrekken in een regionale opvang voor opvang van vluchtelingen.

In de regio Hart van Brabant hebben de gemeenten Dongen, Goirle, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk gezamenlijk 372.455 inwoners. Het aantal op te vangen asielzoekers is naar rato van het aantal inwoners per gemeente. Voor de totale subregio moeten in totaal **742** asielzoekers worden opgevangen. Voor Loon op Zand betekent dat **91** asielzoekers. Daarnaast is de taakstelling voor het opvangen statushouders voor 2016 per 2 april voor Loon op Zand: 55 statushouders. In het laatste geval gaat het om het aanbieden van **structurele** huisvesting voor 55 personen (variërend van 1 persoons-huishoudens tot gezinnen met kinderen).

Voor Pro3 is een belangrijke bouwsteen om in de woonvisie structureel uit te gaan van voldoende opvangplaatsen voor statushouders en vluchtelingen. Daarbij vindt Pro3 dat de opvangproblematiek niet alleen door de gemeente kan worden opgelost, maar dat dit ook een opgave is voor de regio Hart van Brabant. Een motie van deze strekking, ingediend door Pro3 in de Verenigde vergadering van de Regio hart van Brabant (19 maart 2016) is met grote meerderheid aangenomen (zie bijlage 2).

11. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (C.P.O.)

9.1 Dit is CPO!

Iedere particulier kan samen met zijn toekomstige burens zijn eigen woning ontwikkelen en het huis bouwen dat hij wenst. Bovendien is een huis in CPO ook nog eens beter betaalbaar dan in de markt aangeboden woningen; dit scheelt vaak flink wat.

Bij CPO zijn de toekomstige bewoners zelf projectontwikkelaar. Gedurende het gehele ontwikkel- en bouwtraject nemen zij georganiseerd in een vereniging, de beslissingen. Zij kiezen een architect en een aannemer en werken direct samen met alle professionele partijen in het bouwproces. Zo ontstaan er binnen ieders budget goede woningen, die aan alle individuele wensen voldoen.

CPO is....

- * Samen zelf de baas zijn
- * Woningen bouwen tegen kostprijs
- * De kosten en de zorgen van het bouwen samen delen
- * Een buurt opbouwen, nog voor de eerste steen gelegd is
- * Geen standaardwoning, maar een woning op maat

9.2 CPO in 7 stappen

Het is voor veel mensen een droom je eigen huis te laten bouwen. Zie je het wel zitten om dit samen met anderen te gaan doen? Hierbij een 7 stappenplan dat je daarbij zou kunnen hanteren.

1. Locatie vinden en inschrijven

Het kan gebeuren je komt een stukje grond tegen en denkt hier wil ik wonen! Of je loopt tegen een leegstaand gebouw op waar je graag een woning van zou willen maken. In dat geval moet je achterhalen wie de eigenaar is van de grond of het gebouw, en wat de bestemming is. Een vrij lange weg, die niet vaak voorkomt. In veel gevallen is er een partij (gemeente, woningbouwcorporatie, particulier) die grond of gebouw bezit en deze grond of dat pand beschikbaar stelt voor CPO. In zo'n geval organiseert deze partij vaak een informatieavond waarop je je als geïnteresseerde in kunt schrijven.

2. Een vereniging oprichten

Samen met de andere geïnteresseerden zul je een rechtspersoon moeten oprichten. Het beste is om een vereniging op te richten. Zorg dat alle leden evenveel stemrecht krijgen, dan worden de beslissingen daarna democratisch genomen.

3. Een adviseur werven

Samen met andere bouwen vraagt om nogal wat kennis en vaardigheden. Omdat bijna niemand over alle benodigde expertise beschikt, is het in de hand nemen van een externe

adviseur een absolute aanrader. Die zorgt er voor dat je als vereniging de kennis en kunde hebt om als projectontwikkelaar op te treden.

4. Architect werven

De architect helpt je bij het maken van een verkaveling (al dat er nog niet is) en gaat vervolgens samen met jou en je CPO-genoten aan de slag met het ontwerp. Ook die fase verloopt via verschillende stappen: van schets via voorlopig en definitief ontwerp tot technisch ontwerp.

5. Aanvragen van de omgevingsvergunning

Als het ontwerp klaar is, kan de omgevingsvergunning aangevraagd worden bij de gemeente.

6. Aannemer werven

Tegelijkertijd kun je op zoek naar een goede aannemer. Deze zal met een prijs komen voor het gehele project. Je adviseur zal je helpen om een gunstige prijs af te dwingen bij de aannemer. Bovendien zorgt de adviseur voor een zo optimaal mogelijke prijs - kwaliteit verhouding. Samen met de aannemer kan de adviseur de kosten voor de diverse woningen berekenen.

7. Bouwen

Met de aannemer kun je als individu vervolgens aan tafel om de indeling en inrichting van jouw woning te bepalen. Een extra kamer, de indeling van de keuken, noem maar op. Het is wel zaak om daar vooraf goede afspraken over te maken, aangezien dit anders tot onverwacht hoge kosten kan leiden. Ook hiervoor kan je externe adviseur de ervaren steunpilaar zijn, die je helpt om je woning naar jouw wens te laten ontwikkelen.

Na het doorlopen van deze stappen is het resultaat een (groep) woning(en) die voldoet aan de wensen van de deelnemer(s).

Informatiebronnen:

Voor Recht op huisvesting:

- Woonvisie plus 2009 van de gemeente Loon op Zand i.s.m. Casade
- Quick scan woningbouwprogramma van 2016

Voor wonen en zorg:

- Kadernota 2013-2016 en 2014-2017

Voor huisvesting voor Ouderen:

- Website Casade
- Regionaal kompas Volksgezondheid / Gezondheidsatlas GGD 2012
- De visie van ANBO op langer zelfstandig wonen

Bijlage 1: Motie huisvesting arbeidsmigranten

De raad van de gemeente Loon op Zand in vergadering bijeen d.d. **4 februari 2016** ;

Overwegende

- dat de huisvesting van arbeidsmigranten in recreatiepark Droomgaard tot grote ongerustheid heeft geleid bij omwonenden en inwoners in de discussie over de noodopvang van vluchtelingen in Droomgaard;
- dat het onderwerp “huisvesting arbeidsmigranten” met meer nadruk dan voorheen op de strategische agenda 2016-2020 van de Regio Hart van Brabant (HvB);
- dat regionale afstemming en samenwerking tussen gemeenten als ook met stakeholders, zoals woningcorporaties en de in de regio werkzame uitzendondernemers gestimuleerd moet worden;
- dat belangrijk is dat naast gemeentelijke handhaving van de huisvestingssituatie zeker zo belangrijk is dat op meerder fronten (intergemeentelijk, regionaal en provinciaal) gewerkt wordt aan een structurele oplossing van de ervaren problematiek bij huisvesting van arbeidsmigranten;
- dat het huisvestingsvraagstuk van arbeidsmigranten in samenhang beoordeeld moet worden met leefomgeving en gevoel van veiligheid, wonen en ruimtelijke ordening, ambities op terrein van toerisme en recreatie (Leisure), eerlijke verdeling van ruimte en gelijkwaardige behandeling van arbeidsmigranten als elke burger in Nederland;

verzoekt het College

1. om in intergemeentelijk en regionaal verband het onderwerp huisvesting van arbeidsmigranten met de groots mogelijk urgentie op de agenda te plaatsen in de regio HvB.
2. in regionaal bestuurlijk overleg dit vraagstuk regionaal aan te pakken en z.s.m. te werken aan een brede oplossing voor genoemde problematiek.

De motie wordt met 14 stemmen voor en 4 stemmen tegen aangenomen.

Van de fracties werd voorgestemd door Pro3, GemeenteBelangen, CDA en VoorLoon.
De fractie van de VVD stemde tegen.

Bijlage 2: Regionaal huisvestingsbeleid voor verschillende doelgroepen

Verenigde Vergadering 19 maart 2016

Onderwerp: Regionaal Huisvestingsbeleid voor verschillende doelgroepen

constateert dat:

1. Huisvestingproblematiek voor verschillende doelgroepen in de regio onderwerp van zorg is (concept Regionaal Woonkader (23 juli 2015); Uitvoeringsprogramma Regio Hart van Brabant 2016-2017: leefomgeving en milieu, blz. 9);
2. Betaalbaar wonen een gezamenlijk belang is (Regionaal Woonkader def. Concept, blz. 7);
3. Het aantal sociale huurwoningen met lage huren door huurverhoging en harmonisatie is afgenomen en het aantal goedkope huurwoningen voor nieuwe huurders zeer beperkt is;
4. Het aantal woningzoekenden met lage inkomens is toegenomen door de economische crisis, maar ook door maatregelen in de zorg (extramuralisering in de VG en de GGZ zorg);
5. De vraag naar betaalbare woningen is toegenomen door de toestroom van statushouders en vluchtelingen;
6. Het verblijf van arbeidsmigranten op recreatieparken in gaat tegen provinciaal beleid;
7. De vraag vanuit starters en (werkende) jongeren is toegenomen;
8. De vraag naar betaalbare kleine wooneenheden vanuit 1-persoons huishoudens en 55-plussers toeneemt;
9. Een groot aantal corporaties in het werkgebied van de regio Hart van Brabant ten volle bereid zijn om een actieve rol te spelen in het realiseren van extra huisvestingsmogelijkheden, (brief Casade namens Brabantse corporaties, 24 sept.2015);

overwegende dat:

- Ambities op het terrein van huisvestingsbeleid en daarmee samenhangende vraagstukken in een sterk veranderende samenleving bij uitstek gerealiseerd kunnen worden op basis van Social Innovation: proces van samenwerking en cocreatie om tot een uitkomst te komen met economische en maatschappelijke meerwaarde;
- Van belang is dat doelgroepen niet als concurrenten tegenover elkaar moet staan;

verzoekt het algemeen bestuur van Regio Hart van Brabant:

Zo spoedig mogelijk (vóór de begrotingsbehandeling van HvB) een *plan van aanpak* op te stellen dat leidt tot een concreet uitvoeringsprogramma waarin alle 9 gemeenten van de regio Hart van Brabant zich via een convenant verbinden om de huisvestingsproblematiek daadwerkelijk aan te pakken en dit uit te drukken in concrete voornemens in regionale en gemeentelijke bouwvoornemens- en voorzieningen voor de periode tot en met 2020;

Motie aangenomen met 81 stemmen voor en 47 stemmen tegen in de Verenigde Vergadering van Hart van Brabant, 19-03-2016.

Toelichting op motie van Pro3 – Loon op Zand: Regionaal Huisvestingsbeleid voor verschillende doelgroepen

Pro3 dient deze motie in om het regionaal bestuur van Hart van Brabant te bewegen tot een integrale aanpak van het huisvestingsbeleid voor verschillend doelgroepen.

Het huisvestingsbeleid betreft verschillende doelgroepen en daarmee samenhangende problematiek:

1. Bestaande woningmarkt stukt: te weinig betaalbare sociale huurwoningen: een probleem bij de corporaties en dus ook de gemeenten door o.a. Haags beleid en door te weinig doorstroming; toenemende vraag vanuit (werkende) jongeren, éénpersoonshuishoudens, starters en 55-plussers zijn hier de dupe van.
2. Nieuwe vraag door komst van statushouders en vluchtelingen; taakstelling van gemeenten om woonruimte aan te bieden; noodopvang, kleine en/of grote AZC's
3. Arbeidsmigranten op recreatieparken: overlast, geen goede huisvesting en gaat in tegen het provinciaal beleid; lasten over verschillende gemeenten ongelijk verdeeld: baten voor de ene gemeente en lasten voor andere gemeente; uniformiteit in regelgeving is wenselijk.

Aan het HvB-bestuur wordt gevraagd deze problematiek gezamenlijk én integraal aan te pakken en met gemeenten tot onderling bindende afspraken komt, uitgedrukt in bouwvoornemens en voorzieningen die de gemeentelijke grenzen kunnen overschrijden.

De verschillende doelgroepen moeten zeker niet als concurrenten tegenover elkaar staan, dan wel het gevoel krijgen of hebben dat ze elkaars concurrenten zijn.

Een regionale targetgroep heeft meer kans als een serieuze gesprekspartner geaccepteerd te worden door de Provincie én Den Haag in vergelijking met een targetgroep per gemeente.

Een voorbeeld vinden we terug in stedelijke gebied van Eindhoven⁹. Het Eindhoven's [plan](#)¹⁰ gaat minder ver (richt zich voornamelijk op statushouders) dan wat in deze motie wordt verwoordt.

⁹ <http://www.eindhoven.nl/actueel/persberichten/Stedelijk-Gebied-Eindhoven-huisvest-samen-statushouders.htm>;
(persbericht gemeente Eindhoven, 29 feb.2016)

¹⁰ WEB_Actieplan Statushouders_A4 def 29-2-2016.pdf