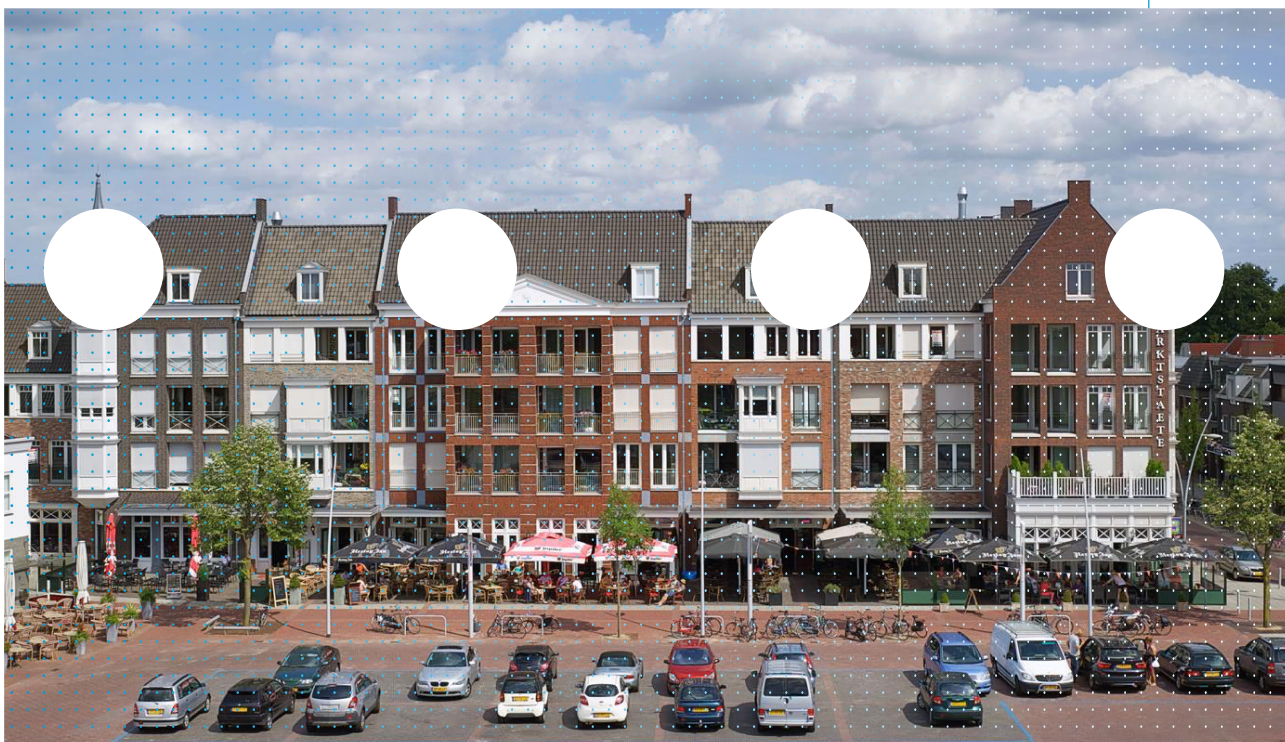


stec
groep



Adequaat wonen in gemeente Bladel

Evaluatie woonbeleid gemeente Bladel

Stec Groep aan Rekenkamercommissie Kempengemeenten

Esther Geuting, Lotte Huiskens & Arlinde Dul
28 september 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie en vragen.....	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Conclusies	4
2.1	Huishoudensprognoses en hoge marktdruk beïnvloeden uitvoering woonbeleid.....	4
2.2	Lokale en regionale woonvisies op hoofdlijnen gericht op dezelfde doelen	4
2.3	Helpt van doelen niet meetbaar, resultaten vooral behaald op 'niewbouw' doelen	5
2.3.1	Nieuwbouw: kwantitatieve doelen worden gehaald, kwalitatieve doelen vragen om aandacht	5
2.3.2	Betaalbaarheid: ambities voor nieuwbouw deels behaald, daarnaast diverse instrumenten ingezet.....	6
2.3.3	Wonen en zorg: WoonKeur voor nieuwe plannen, aanpak bestaande voorraad onder druk	6
2.3.4	Leefbaarheid: min of meer gelijk gebleven, inzicht in concrete resultaten ontbreekt.....	7
2.3.5	Duurzaamheid: woningeigenaren zetten stappen, maar opgave in particulier bezit blijft groot.....	7
2.4	'Korte lijntjes' als groot voordeel van kleine gemeente	8
2.5	Belemmering in de uitvoering vooral door beperkte capaciteit en financiële middelen.....	9
2.6	Monitoren van resultaten en bijsturen van doelstellingen vragen om aandacht.....	9
3	Aanbevelingen	11
3.1	Bepaal visie om gemeenteraad en ambtenaren in positie te brengen.....	11
3.2	Practice what you preach: zet kernkeuzes om in uitvoering en monitoring	11
3.3	Programmeer adaptief en zet in op no-regret plannen	13
3.4	Betaalbaarheid: meer aandacht voor middenhuur en woningen betaalbaar houden	13
3.5	Maak meer werk van structurele monitoring toekomstbestendigheid voorraad.....	15
	Bijlage: bevindingen per thema	16
	Bijlage: probleem- en doelstellingen woonvisies	57
	Bronnenlijst	67

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

Als Rekenkamercommissie Kempengemeenten doet u onderzoek naar de doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid van gevoerd beleid in de Kempengemeenten. Het woonbeleid is een belangrijk onderwerp en het krijgt veel aandacht in de gemeenteraad van Bladel. U heeft ons gevraagd het gemeentelijke woonbeleid te evalueren op de match tussen de doelen van het woonbeleid en harde marktgegevens en prognoses. In het verlengde daarvan staat centraal of de uitvoering past bij de doelstellingen. Het gaat om de mate van doorwerking (doeltreffendheid) en de effectiviteit van de instrumenten en activiteiten die de gemeente daarvoor inzet (doelmatigheid).

Let wel, als basis van dit rekenkameronderzoek ligt de lokale woonvisie uit 2016 en de actualisatie uit 2018. Over deze visie(s) doen we de uitspraken over doeltreffendheid en doelmatigheid. Waar relevant betrekken we de regionale Kempische visie op wonen in dit onderzoek.

1.2 Onze aanpak

U heeft ons de volgende zes vragen meegegeven voor dit rekenkameronderzoek:

1. Wat is – voor wat betreft de te onderzoeken periode – de ontwikkeling geweest van de meest relevante data en prognoses die verband houden met het woonbeleid van de gemeente Bladel?
2. Wat zijn de – sinds de vaststelling van de woonvisie uit 2016 – in het woonbeleid van de gemeente Bladel en de regio opgenomen doelstellingen? Hoe zijn deze vertaald in meetbare resultaten?
3. Op welke wijze is het beleid vertaald in concrete activiteiten en welke middelen zijn daarvoor door het gemeentebestuur beschikbaar gesteld?
4. In hoeverre zijn deze activiteiten, binnen de daarvoor beschikbaar gestelde middelen, daadwerkelijk uitgevoerd? Hebben deze geleid tot het gewenste resultaat of (in het verlengde hiervan) de gewenste outcome (doeltreffendheid)? Zo nee, wat zijn daarvoor de verklaringen en hoe is hierop bijgestuurd?
5. Op welke wijze is voorzien in monitoring en evaluatie? Hoe is hieraan concreet invulling gegeven?
6. Tot welke aanbevelingen leiden de antwoorden op de gestelde deel- en centrale onderzoeksvragen?

Om deze vragen te beantwoorden hebben we deskresearch verricht naar beleid, moties, evaluaties, et cetera (zie hiervoor ook de bronnenlijst). De gemeente Bladel heeft hiervoor relevante stukken aangeleverd. Daarnaast zijn diepte-interviews uitgevoerd met ambtenaren van wonen, duurzaamheid, RO en sociaal domein en spraken we wethouders.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u de belangrijkste resultaten en conclusies over de doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid van het woonbeleid van de gemeente Bladel. Daarna vindt u in hoofdstuk 3 onze aanbevelingen voor vervolg. Hierna volgt een bijlage met onze bevindingen. Hierin staan we uitgebreid stil bij de totstandkoming van het woonbeleid en actuele inzichten omtrent huishoudensontwikkeling en prognoses. In de daaropvolgende bijlage-hoofdstukken reflecteren we aan de hand van 6 thema's op de doelstellingen en ambities uit lokaal en regionaal woonbeleid, met als basis de lokale woonvisie uit 2016. De thema's zijn: nieuwbouw en transformatie, betaalbaarheid en beschikbaarheid, wonen en zorg, (bijzondere) doelgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid. Deze thema's zijn gebaseerd op de programmalijnen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda 2022. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Deze thema's passen bij de beleidsdoelstellingen en -ambities zoals de gemeente Bladel ze gesteld heeft in haar woonbeleid en waarop in dit rapport wordt gereflecteerd.

2 Conclusies

In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste resultaten van en conclusies over het woonbeleid van de gemeente Bladel. We staan hierbij nadrukkelijk stil bij de doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid van het beleid. We trekken conclusies over de behaalde resultaten uit de woonvisieperiode 2016-2022. Waar nodig kijken we verder terug, of blikken we juist vooruit.

- **Doeltreffendheid:** de mate waarin de doelstelling dankzij de inzet van het onderzochte woonbeleid (en beleidsinstrumenten) gerealiseerd zijn.
- **Doelmatigheid:** de relatie tussen de effecten van het beleid en de ingezette middelen (tijd, geld, etc.).
- **Rechtmatigheid:** de mate waarin uitvoering van beleid voldoet aan wettelijke kaders en regelgeving.

2.1 Huishoudensprognoses en hoge marktdruk beïnvloeden uitvoering woonbeleid

Fluctuaties in (buitenlandse) migratie beïnvloeden prognoses en woningbouwopgave sterk

Ten tijde van de vaststelling van de woonvisie was de provinciale huishoudensprognose uit 2014 de meest actuele verwachting. Tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025 zou het aantal huishoudens toenemen met 550¹. In werkelijkheid nam het aantal huishoudens tussen 2015 en 2021 al toe met 470. We signaleren daarnaast dat huishoudensprognoses de afgelopen jaren telkens naar boven bijgesteld zijn. Voor de periode 2022 tot 2032 gaat de provinciale huishoudensprognose van 2017 uit van 355 extra huishoudens, terwijl diezelfde prognose uit 2020 uitgaat van een groei van 480 huishoudens. Huishoudensprognoses van Primos laten eenzelfde beeld zien: Primos 2019 gaat uit van een huishoudensgroei van 255, Primos 2020 van 490 en Primos 2021 van 685. Deze fluctuaties in prognoses worden grotendeels verklaard door buitenlandse migratie. Deze neemt steeds verder toe, maar wordt in prognoses onderschat. Deze fluctuaties vragen van gemeenten dat zij telkens schakelen tussen prognoses en woningbouwprogramma.

Stijgende prijzen, beperkt aanbod en stokkende doorstroming zetten kwalitatieve doelen onder druk

De gemeente Bladel heeft in haar woonvisie veel aandacht voor ouderen, starters en andere doelgroepen met een afstand tot de woningmarkt. Betaalbaarheid en beschikbaarheid, zowel in de koop als de huur, was in 2016 al een belangrijk thema in de gemeente. Sindsdien is de woningmarkt sterk aangetrokken. Prijzen zijn sterk gestegen, (betaalbaar) aanbod is beperkt beschikbaar en doorstroming stopt. Hoewel dit een landelijk probleem is, heeft dit wel degelijk invloed in de mate waarin de gemeente Bladel haar beleidsdoelstellingen ten aanzien van betaalbaarheid en beschikbaarheid kan halen.

2.2 Lokale en regionale woonvisies op hoofdlijnen gericht op dezelfde doelen

We signaleren dat er de afgelopen jaren veel visies vastgesteld zijn in Bladel: de gemeentelijke woonvisie in 2016, de actualisatie in 2018 en de regionale 'Kempische visie op wonen' in 2019. Op het niveau van concrete doelen en resultaten zijn deze visies soms verschillend, maar we concluderen dat ze op hoofdlijnen dezelfde doelstellingen nastreven. Hierbij vraagt de regionale visie op een aantal thema's om een lokale verdieping of invulling.

We concluderen dat de lokale en regionale woonvisies zich richten op de grootste woningmarkt-opgaven van deze tijd. De gemeente Bladel richt zich in haar woonbeleid op de thema's die landelijk en regionaal om aandacht vragen. Het gaat hierbij enerzijds om (versneld) toevoegen van voldoende nieuwbouw, op de juiste plekken en in de juiste kwaliteiten. Maar ook om opgaven in de bestaande woningvoorraad, met het

¹ De provinciale woningbehoefteprognose was voor deze periode 720. Hierin is naast de huishoudensontwikkeling tussen 2015 en 2025 ook het bestaande woningtekort in 2015 meegenomen.

oog op verduurzaming en levensloopgeschiktheid. Hierin heeft de gemeente oog voor verschillende doelgroepen, zoals jongeren, starters, middeninkomens en ouderen. Vooral voor deze laatste doelgroep is de koppeling tussen wonen en zorg belangrijk.

2.3 Helft van doelen niet meetbaar, resultaten vooral behaald op 'nieuwbouw' doelen

In deze paragraaf staan we stil bij de doeltreffendheid van het beleid, waarbij we onderscheid maken naar verschillende kwalitatieve doelstellingen. Op hoofdlijnen constateren we dat, ondanks inzet van de gemeente op de diverse thema's, de resultaten van het woonbeleid nog niet altijd zichtbaar zijn. Realisatie van nieuwe woningbouwplannen kost tijd: van eerste initiatief tot oplevering gemiddeld zo'n tien jaar. Dit betekent dat woningen die recentelijk opgeleverd zijn vaak al jaren in ontwikkeling waren en niet direct een gevolg zijn van het vigerend beleid. Ook zijn veel resultaten nog 'in de maak'. In actuele woningbouwplannen zien we al duidelijk terug dat niet alleen oog is voor kwantiteit, maar ook juist voor realisatie van de kwalitatieve doelstellingen.

2.3.1 Nieuwbouw: kwantitatieve doelen worden gehaald, kwalitatieve doelen vragen om aandacht

Woningbouwproductie was hoger dan verwachte huishoudensgroei

De provinciale prognose ging voor de periode 2016 tot 2021 uit van 300 nieuwe huishoudens. In werkelijkheid steeg het aantal huishoudens met 380 (circa 26% extra groei). Hiervoor zijn circa 360 woningen gebouwd (bron: CBS). Ook naar de toekomst toe laten prognoses zien dat meer nodig is. Dit opschalen vraagt aandacht, zowel in uitvoering als in afstemming over ambities met de provincie Noord-Brabant.

Uit de Kempische visie op wonen blijkt een behoefte aan 2.440 extra woningen voor de Kempen tussen 2018 en 2028. De Provinciale woningbehoefteprognose uit 2017 is hierin richtinggevend. Dit betekent voor Bladel een groei van 800 woningen. Hiervan zijn inmiddels 440 woningen gebouwd, dus de resterende behoefte is circa 350. We constateren echter dat actuele prognoses, ook die van de provincie, een grotere groei voorspellen. Dit vraagt aandacht in zowel de actualisatie van de lokale als de regionale woonvisie. Daarnaast was het streven om één regiobreed afwegingskader voor woningbouwinitiatieven op te stellen en te hanteren. Deze is niet opgesteld, en de gemeente werkt ook niet met een eigen afwegingskader.

Circa 400 nultredenwoningen beoogd voor ouderen, maar ook relatief veel (dure) eengezinswoningen

Een doel vanuit de regionale en lokale woonvisie is om sterk in te zetten op het vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en een- en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder. Dit is een logische en belangrijke doelstelling, gezien de vergrijzing en huishoudensverdunding die speelt in de gemeente. Hiervoor zijn sinds 2019 zo'n 160 meergezinswoningen opgeleverd en was ongeveer de helft van de woningen betaalbaar. Ook worden Woonkeur eisen meegegeven voor nieuwe ontwikkelingen. Als we naar nieuwe plannen kijken constateren we dat er circa 400 nultredenwoningen beoogd worden. Hiermee wordt voorzien in de behoefte van oudere huishoudens. We zien echter ook dat er relatief veel plannen zijn voor gezinnen. Tot 2027 is bijna 80% van de beoogde plannen een eengezinswoning. Bijna 70% van de woningen betreft koop, waarvan ruim 40% ook dure koop betreft. Met name voor starters en middeninkomens lijkt het aanbod in nieuwbouwplannen beperkt. Zij kunnen geen dure koopwoning betalen maar verdienen te veel voor een sociale huurwoning. Plannen voor middenhuur zijn er niet.

Meerderheid van nieuwbouwplannen tot 2027 op uitbreidingslocaties

Een ander streven uit de lokale woonvisie was het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties. Onder voorwaarden bleef het wel mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen, bijvoorbeeld als een kern niet over inbreidingslocaties beschikt of om beeldbepalend openbaar groen in de bebouwde kom te beschermen. We constateren dat het grootste deel van de plannen tot 2027 zich op

uitbreidingslocaties bevinden (bijna 60%). In de gesprekken met de gemeente kwam naar voren dat de afgelopen jaren de focus vooral heeft gelegen op uitleglocaties.

2.3.2 Betaalbaarheid: ambities voor nieuwbouw deels behaald, daarnaast diverse instrumenten ingezet

Circa 41% sociale woningbouw (huur of koop) in plannen, maar middenhuur ontbreekt

Betaalbaarheid van nieuwbouw is ook een belangrijke doelstelling in zowel de lokale als regionale woonvisie, hoewel de precieze doelstellingen iets afwijken. Hierover concluderen we het volgende:

- Woonvisie Bladel: 51% van de nieuwbouw moet een huurwoning zijn. Dit is in de realisatie van 2018 tot en met 2021 bijna gehaald, met 47%. Voor nieuwbouwplannen ligt het beoogde aandeel huur lager, namelijk op 30%. Daar komt bij dat bijna alle beoogde huur sociale huur betreft en het aantal middenhuurwoningen per saldo zelfs afneemt, terwijl hier wel een behoefte aan bestaat.
- Kempische visie op wonen: 40% van de nieuwbouw moet sociaal zijn (koop of huur). Dit is in de realisatie van 2018 tot en met 2021 niet behaald, circa 30% van de woningen betrof sociale huur of koop. Voor nieuwbouwplannen signaleren we dat 41% sociale huur of koop betreft. Hiermee lijkt de doelstelling behaald te worden.

Gemeente Bladel verstrekte 90 startersleningen sinds 2016 en heeft 66 starterswoningen in plannen

Naast voldoende sociale huurwoningen streeft de gemeente ook naar meer woningen voor starters. Hiervoor heeft de gemeente Bladel zich voorgenomen om vanaf 2016 zelf de starterslening aan te bieden. In de periode 2016 tot en met 2021 zijn 90 startersleningen verstrekt. De meerderheid van de aanvragers komt uit de gemeente Bladel zelf, en is een 'echte starter' (vanuit huis). De meerderheid van de aanvragers gebruikt de starterslening om een bestaande woning aan te kopen. De gemeente werkt ook aan nieuwbouwwoningen voor starters. Op dit moment zijn er plannen voor 66 starterswoningen in de gemeente, die hoofdzakelijk op uitbreidingslocaties beoogd zijn (87%).

Een ander instrument om koopwoningen bereikbaar te maken is de Koopgarant. WSZ heeft ongeveer 80 Koopgarantwoningen in bezit in de gemeente Bladel, maar wil dit aantal niet uitbreiden omdat deze constructie te sterk op hun balans drukt. Er moeten voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om de woningen terug te kunnen kopen. De gemeenteraad heeft opgeroepen om de constructie voort te zetten (motie 'continuering koopgarantregeling'). WSZ staat open voor vergelijkbare constructies die minder drukken op hun bedrijfsvoering en financiële middelen.

2.3.3 Wonen en zorg: WoonKeur voor nieuwe plannen, aanpak bestaande voorraad onder druk

Eis voor WoonKeur draagt bij aan (zorg)geschikte nieuwbouwwoningen voor ouderen

Veel gemeenten hebben de doelstelling om meer (zorg)geschikte woningen voor ouderen te bouwen. De gemeente Bladel voegt op dit punt daad bij het woord, door concreet op te nemen dat nieuwe woningen minimaal dienen te voldoen aan het Basispakket WoonKeur. Voor de grote kernen Bladel en Hapert geldt zelfs het Pluspakket als uitgangspunt. Uit gesprekken met de gemeente blijkt dat deze doelstelling bij nieuwe plannen eigenlijk altijd behaald wordt. De gemeente is blij met deze eis, omdat hiermee objectief vast te stellen is dat woningen geschikt zijn voor ouderen. Risico's in de haalbaarheid van de eis treden vooral op bij betaalbare woningen voor bijvoorbeeld starters, of wanneer er sprake is van transformatie. Ontwikkelaars geven daarbij aan dat de kosten van WoonKeur in combinatie met kosten voor transformatie of betaalbaarheidseisen niet rond te rekenen zijn. Daarom krijgen initiatieven die zich aantoonbaar richten op het betaalbare starterssegment een uitzonderingspositie. Het wordt niet structureel gemonitord in welke plannen concessies worden gedaan. Als aandachtspunt geven ambtenaren aan dat handhaving van deze doelstelling lastig is. Afspraken over WoonKeur worden gemaakt in een anterieure overeenkomst, maar zodra woningen opgeleverd zijn wordt niet gecontroleerd of deze daadwerkelijk volgens WoonKeur gebouwd zijn.

WelCordaad en ouderenconsulent hebben op individueel niveau impact, maar opgave is groot.

Hoewel WoonKeur een mooi resultaat is voor nieuwbouwwoningen, zijn er ook veel opgaven in de bestaande voorraad. Een doelstelling van de gemeente was om ouderen meer bewust te maken van de mogelijkheden om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Dit kan zowel door aanpassingen van de eigen woning, als door doorstromen naar een levensloopbestendige eigen woning (niet in een instelling). Hiervoor heeft het sociaal domein bewustwordingscampagnes georganiseerd en gesubsidieerd. In de uitvoering worden zij ondersteund door stichting WelCordaad. Campagnes richten zich bijvoorbeeld op tegengaan van eenzaamheid en kansen voor langer thuis wonen. Nadeel van deze aanpak is de vrijblijvendheid om aan de slag te gaan. Daarom is sinds 2020 ook een ouderenconsulent werkzaam bij de gemeente. Op individueel niveau heeft dit veel impact (gesproken met zo'n 130 huishoudens), maar het zorgt nog niet voor bewustwording op grote schaal.

Realiseren van voldoende levensloopgeschikte woningen voor ouderen blijft de komende jaren een belangrijk aandachtspunt, gezien de vergrijzing en het grote aandeel eigenwoningbezit in de gemeente. Wanneer huishoudens aanpassingen 'achter de voordeur' realiseren en dit zelf financieren en regelen is het voor gemeenten niet altijd inzichtelijk dat er aanpassingen gedaan zijn. Naar verwachting kan niet alleen met nieuwbouw worden voorzien in de behoefte aan meer levensloopgeschikte woningen. Zonder meer (zicht op) aanpassingen van bestaande woningen staat op termijn de doeltreffendheid op dit thema onder druk.

2.3.4 Leefbaarheid: min of meer gelijk gebleven, inzicht in concrete resultaten ontbreekt

De gemeente Bladel heeft als doelstelling dat de leefbaarheid blijvend aandacht dient te hebben, zowel voor nieuwbouw als in bestaande buurten en wijken. Het is lastig om resultaten in leefbaarheid meetbaar te maken en te koppelen aan concrete acties. Wel constateren we dat de meeste buurten in Bladel 'ruim voldoende' tot 'zeer goed' scoren op leefbaarheid (bron: Leefbaarometer). Voor nieuwbouwplannen heeft de gemeente de eis opgenomen dat 20% van het plangebied uit groen moet bestaan. Deze doelstelling leidt vrijwel nooit tot discussie en wordt daarom in alle plannen behaald. Dit draagt bij aan de klimaatadaptiviteit in het plangebied zelf en de omgeving.

2.3.5 Duurzaamheid: woningeigenaren zetten stappen, maar opgave in particulier bezit blijft groot

Aandeel woningen met energielabel C, B, A of hoger neemt toe in Bladel

De gemeente Bladel en de andere Kempengemeenten willen in 2025 energieneutraal zijn. Dit is een doelstelling die niet alleen het woonbeleid raakt, maar waar inwoners en de woningvoorraad wel invloed op hebben. In 2021 hebben zo'n 4.000 woningen in de gemeente Bladel een geregistreerd energielabel, dat is ongeveer 45% van de gemeentelijke woningvoorraad. Van deze woningen met een geregistreerd energielabel heeft zo'n 35% label A (of hoger), in 2011 en 2016 was dit respectievelijk nog 20 en 27%. Uiteraard waren er toen ook nog minder woningen met een geregistreerd label, dus dit zegt niet alles over de daadwerkelijke verduurzaming van woningen. Daarom vergelijken we de energielabels met het provinciaal en landelijk gemiddelde. In 2021 heeft in de gemeente Bladel zo'n 80% van de woningen energielabel C, B, A of hoger. Dit is relatief veel in vergelijking tot de provincie (75%) en Nederland (72%).

Corporaties verduurzamen bezit, maar inzicht in en grip op particuliere voorraad vraagt aandacht

Een groot deel van de verduurzamingsopgave bevindt zich in de bestaande woningvoorraad. Het grootste deel van de woningen staat er immers al, ook in de gemeente Bladel. WSZ gaat de komende jaren werken aan verduurzaming van haar bezit, waaronder investering in isolatie en duurzame installaties, ook in relatie tot haar algehele portefeuillestrategie. In deze voorraad worden daarom beperkt problemen verwacht.

Veruit het grootste deel van de woningvoorraad is echter in bezit van particulieren. Het blijft vaak onduidelijk welk deel van de huishoudens wil investeren en welke investeringen daadwerkelijk gedaan zijn/worden. Verstrekte verduurzamingsleningen geven een indicatie hiervan. Zo nam het aantal woningen

met zonnepanelen in de periode 2016 tot en met 2020 toe van 6 naar 19%. Maar er zijn ook (veel) huishoudens die geen lening aanvragen voor verduurzamingen. Hierdoor heeft de gemeente beperkt zicht en grip op de verduurzamingsmaatregelen die worden uitgevoerd in de particuliere voorraad.

Gemeente draagt bij aan verduurzaming door aanbieden van subsidie, vouchers en inkoopactie

De gemeente heeft bijgedragen aan deze verduurzamingslag door inwoners te informeren en stimuleren, onder andere door aanbieden van de ‘subsidie duurzame energie voor particulieren’. Hiermee kunnen particulieren woningeigenaren aanvragen doen voor verschillende duurzaamheidsmaatregelen waaronder isolatiemaatregelen, zonnepanelen en energie-installaties zoals een warmtepomp of zonneboiler. In de periode 2020-2021 is het subsidiebudget € 700.000 geweest. Dit bedrag is vrijwel geheel toegezegd. De maatregelen hebben gezorgd voor een CO₂-besparing van ten minste 666 ton CO₂.

Daarnaast heeft de gemeente Bladel vanuit de landelijke Regeling Reductie Energieverbruik € 255.000 ontvangen, waarmee een voucher- en inkoopactie opgestart zijn. Tussen september 2020 en maart 2021 zijn 2.375 vouchers voor energiebesparende maatregelen verzilverd. Dit leidde tot een jaarlijkse CO₂ reductie van zo’n 430.000 kilo en afname van jaarlijkse energielasten bij de huishoudens gezamenlijk van € 182.000. Via de inkoopactie hebben daarnaast 77 huishoudens energiebesparende maatregelen uitgevoerd, met een jaarlijkse CO₂ reductie van zo’n 131.000 kilo en afname van jaarlijkse energielasten bij de huishoudens gezamenlijk van € 51.000.

Deze inzichten in energielabels, zonnepanelen en duurzaamheidsleningen geven een goede indicatie dat meer particuliere eigenaren in de gemeente bezig zijn met verduurzaming van hun woning. Instrumenten in de gemeente lijken relatief doeltreffender dan het provinciaal en landelijk gemiddelde (ook al is het aantal verstrekte leningen lager). Wel constateren we dat er in veruit het grootste deel van de voorraad nog geen (geregistreerde) aanpassingen gedaan zijn.

TRANSITIEVISIE WARMTE IS VASTGESTELD DOOR COLLEGE EN RAAD

De Transitievisie Warmte van de gemeente Bladel is in middels vastgesteld door het college en de gemeenteraad. Hiermee is de doelstelling uit de Kempische visie op wonen om deze op te stellen behaald. De Transitievisie Warmte geeft duidelijkheid over de energietransitie en het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving. Hiervoor is ook een uitvoeringsstrategie opgenomen. Een aantal no-regret acties kunnen gemeente breed uitgevoerd worden, zoals isolatie van woningen. Daarnaast zijn er drie buurten aangewezen waar gestart wordt met een grootschaligere aanpak. Deze aanpak wordt ingevuld samen met inwoners en andere stakeholders, zodat deze past bij de lokale situatie.

2.4 ‘Korte lijntjes’ als groot voordeel van kleine gemeente

Beleidsvelden vinden elkaar snel, maar integrale afweging op gemeenteniveau ontbreekt soms

De samenwerking tussen de verschillende beleidsvelden binnen de gemeente wordt over het algemeen als positief ervaren. Het sociaal domein, ruimtelijke domein en wonen vinden elkaar aan de voorkant van beleid- en planvorming, en hebben begrip voor elkaars opgaven en uitdagingen. Samen zoeken ze naar oplossingen voor actuele maatschappelijke ontwikkelingen. Hoewel ieder domein input kan leveren, blijft het een vrij sectorale aanpak. Dit kan leiden tot een stapeling van ambities die vertragend werkt voor gebiedsontwikkelingen als geheel. Zo zijn hoge parkeernormen, eisen voor WoonKeur, ambities voor duurzaamheid en percentages betaalbare koop- en huurwoningen niet altijd verenigbaar in een plan. Daarom wordt vanuit verschillende domeinen water bij de wijn gedaan. Vanwege de kleine organisatie en korte lijntjes – dezelfde personen zijn vaak betrokken bij planvorming – vindt afstemming per plan plaats. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van een afwegingskader of vooraf bepaalde prioritering. Ook ontbreekt

integrale monitoring van gemaakte afwegingen. Hierdoor is het niet duidelijk welke beleidsambities op plan- en gemeenteniveau (on)voldoende behaald worden.

Woningmarktpartners ervaren prettige samenwerking, maar ook vertraging door ambtelijk verloop

Gemeenten zijn afhankelijk van woningmarktpartners zoals woningcorporaties en ontwikkelaars om hun woonbeleid tot uitvoering te brengen. Ze bouwen immers zelf geen woningen. Vanuit WSZ wordt de samenwerking met de gemeente als prettig ervaren. Dit komt onder andere door de wethouder, deze is al jaren actief en dat zorgt voor continuïteit. Er is altijd ruimte voor een gesprek. Ook ambtelijk wordt intensief samengewerkt, vooral op projectniveau. Vaak zijn dit dezelfde personen, wat bijdraagt aan goede en snelle afstemming. Wel wordt het verloop in het ambtelijk apparaat als vertragende factor gezien. Hierdoor zijn de afgelopen jaren vaak nieuwe mensen ingewerkt. Het kost tijd om hen op het juiste niveau te krijgen. Dit beeld wordt herkend vanuit de ontwikkelaar die we gesproken hebben: *“Het is een compacte gemeente, wat voor korte lijntjes zorgt. Ook met de wethouder valt het gesprek goed te voeren.”*

2.5 Belemmering in de uitvoering vooral door beperkte capaciteit en financiële middelen

De doelstellingen vanuit het gemeentelijk woonbeleid geven de belangrijkste opgaven op de woningmarkt weer en worden zowel intern als door woningmarktpartners onderschreven. We constateren dat er op bepaalde thema's nog te weinig uitvoering gegeven wordt aan de gestelde doelen. Hiervoor zijn twee redenen (op hoofdlijnen): te weinig ambtelijke capaciteit en beperkte financiële middelen.

Te weinig ambtelijke capaciteit en te veel verloop om met alle thema's aan de slag te kunnen

De gemeente Bladel heeft, zoals veel gemeenten in Nederland, te maken met beperkte ambtelijke capaciteit. Er komen veel opgaven op de gemeente af en in het aanpakken hiervan moeten keuzes gemaakt worden. De gemeente heeft echter geen concreet uitvoeringsprogramma met actiepunten bij de lokale woonvisie, waardoor bepaalde beleidsdoelen niet tot uitvoering zijn gekomen. De afgelopen jaren is er veel capaciteit (waaronder projectleiders) ingezet op realisatie van nieuwbouw, maar bleef de bestaande woningvoorraad nog wat onderbelicht. Het gebrek aan ambtelijke capaciteit kan een knelpunt worden in de uitvoering van plannen. Daar komt bij dat door personele wisselingen veel kennis en kunde verloren gaat. Dit werkt belemmerend voor de doelmatigheid en doeltreffendheid van de gemeentelijke inzet.

Beperkte financiële middelen om kosten te dragen voor alle opgaven

Er komen veel (maatschappelijke) opgaven op gemeenten (en woningcorporaties) af. Naast realisatie van nieuwe woningbouw is ook verduurzaming en de energietransitie een grote opgave. Daar komen stijgende kosten vanuit het sociaal domein nog bij. Er komen steeds meer oudere huishoudens bij in Bladel en de gemeente moet ervoor zorgen dat zij zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen (Wmo), in nieuwbouw of in een aangepaste woning. Al deze verschillende uitdagingen moeten gefinancierd worden en ook dit is een kwestie van prioriteren, ambtelijk maar ook bestuurlijk. De keuze om uitvoering te geven aan bepaalde doelen brengt ook een kostenplaatje met zich mee, en niet alles kan tegelijk. Dit dwingt de gemeente tot duidelijke focus op waar ze de beschikbare mensen en middelen op in wil zetten.

2.6 Monitoren van resultaten en bijsturen van doelstellingen vragen om aandacht

Op dit moment vindt monitoring van resultaten en behalen van doelstellingen fragmentarisch plaats. De gemeente monitort niet systematisch en integraal op alle doelstellingen en gebruikt hiervoor geen specifieke instrumenten. Dit belemmert het bijsturen en actualiseren van beleidsdoelstellingen.

Vooraf wat betreft de bestaande voorraad missen integrale inzichten. Zo is er bijvoorbeeld bij het sociaal domein wel inzicht in de wmo-aanvragen voor woningaanpassingen en bij duurzaamheid zijn dashboards beschikbaar waarop de uitgevoerde duurzaamheidsmaatregelen beschikbaar zijn. Maar er zijn geen

crossings tussen deze beleidsvelden, en voor woningen waar niets voor wordt aangevraagd is weinig kennis beschikbaar. Hierdoor is inzicht in de toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad beperkt.

Maar ook bij nieuwbouwplannen wordt niet structureel gemonitord. Zo heeft de afdeling ruimtelijke geen overzicht van behaalde resultaten per doelstelling, bijvoorbeeld of WoonKeur gerealiseerd wordt of wat de oppervlaktes van opgeleverde woningen zijn (in het kader van 'meer woningen voor kleine huishoudens'). Hierdoor is niet duidelijk in hoeverre beleidsdoelen gehaald worden en waar bijsturen eventueel nodig is.

3 Aanbevelingen

3.1 Bepaal visie om gemeenteraad en ambtenaren in positie te brengen

Onze eerste aanbeveling is om een integrale visie op wonen voor de gemeente te ontwikkelen. Bijvoorbeeld als woonstrategie verbonden aan de omgevingsvisie: hoe ziet Bladel er in de toekomst uit en wat is er vanuit verschillende beleidsvelden nodig om daar te komen? Deze stip op de horizon helpt om de invulling van woonbeleid richting te geven. We raden aan meer aandacht te besteden aan visie, en uitvoering meer te standaardiseren, hiervoor is het ook makkelijker om werk uit te besteden, waardoor de impact van het woonbeleid groter kan zijn. Wethouders d'Haens en Jansen onderschrijven de noodzaak hiervoor, maar geven aan dat het door capaciteitsgebrek onmogelijk is om gezamenlijk met de benen op tafel te gaan om tot een samenhangende visie te komen. Dit terwijl een samenhangende visie de gemeenteraad juist in positie brengt om richtinggevende keuzes te maken.

Presenteer de relatie tussen verschillende beleidsdoelstellingen als samenhangend pakket

Integraliteit tussen verschillende beleidsvelden is niet alleen ambtelijk maar ook bestuurlijk van groot belang. Colleges en gemeenteraden maken constant afwegingen over beleidsvelden die elkaar beïnvloeden. Keuzes voor woningbouw hebben wederzijdse invloed op economisch beleid, duurzaamheid, mobiliteit, et cetera. Meervoudig ruimtegebruik en mengen van functies biedt kansen, maar is nog een onderbelicht thema. Het is belangrijk om de gemeenteraad mee te nemen in keuzes en hun effecten, zodat zij de dilemma's en samenhang hiervan goed begrijpen. Alleen als zij duidelijk en integraal geïnformeerd worden, en kennis nemen van de consequenties voor andere doelen, kunnen zij afgewogen keuzes maken.

Kernkeuzes voor woonbeleid zorgen voor focus in uitvoering en maken bijsturen mogelijk

Voor focus in woonstrategie is het belangrijk dat de raad een aantal kernkeuzes maakt, die richting geven aan de belangrijkste doelstellingen van het woonbeleid en zich daar in de dagelijkse praktijk van de raadsvergaderingen zoveel mogelijk aan houdt. Voor Bladel gaat het daarbij specifiek om de vraag op welke locaties woningbouwontwikkeling (niet) mogelijk is. De gemeenteraad heeft grote ambities in aantallen, maar locaties zijn onvoldoende concreet. Kernkeuzes zorgen voor focus in uitvoering en maken de inzet van ambtelijke capaciteit en financiële middelen gericht. Dit draagt bij aan doelmatiger en doeltreffender beleid, omdat ambtelijke capaciteit minder ad hoc op thema's ingezet hoeft te worden.

Let bij het formuleren van doelstellingen goed op de aansluiting bij regionaal beleid, zoals het hanteren van dezelfde begrippen, prijsgrenzen (goedkope koop), et cetera. Dit om verwarring bij stakeholders (WSZ, ontwikkelaars, beleggers) te voorkomen en gelijk speelveld te creëren.

3.2 Practice what you preach: zet kernkeuzes om in uitvoering en monitoring

Ervan uitgaande dat de kernkeuzes de belangrijkste opgaven op de woningmarkt reflecteren, is het zaak dat deze ook echt tot uitvoering komen. Formuleer daarom concrete en meetbare doelstellingen bij deze kernkeuzes. Bijvoorbeeld: X woningen, in deze prijsklassen, op deze locaties. Zet deze kracht bij met instrumentarium. Monitor vervolgens of doelen bereikt worden. Belangrijk hierbij is dat maatregelen, instrumenten en monitoring geen doel op zich zijn, maar middelen om de doelen te bereiken.

Voor de woningbouwopgave betekent dit niet alleen het formuleren van kwantitatieve en kwalitatieve doelen, maar daadwerkelijk (versneld) in procedure brengen van plannen en aanwijzen van concrete locaties voor nieuwe plannen. Immers: slechts 22% van de woningbouwplannen tot 2027 is planologisch

hard en de plannen na 2027 zijn beperkt (door gebrek aan locaties). Dit is echt te laag gezien de druk op de woningmarkt.

Zet betaalbaarheidsdoelstellingen kracht bij met vereveningsfonds (en huisvestingsverordening)

Houd als gemeenteraad en college bij het beoordelen van planinitiatieven vast aan de geformuleerde doelstellingen zoals deze in de visie zijn bepaald. Voorbeeld: de doelstellingen over 40% betaalbaarheid in plannen, lijkt in de planlijst op gemeenteniveau gehaald te worden (41%). De praktische afspraken in overeenkomsten met ontwikkelaars worden per plan gemaakt in overeenkomsten met ontwikkelaars. Soms wijkt de gemeente af van deze eis, maar monitort niet wanneer en waarom dit gebeurt. Of de beoogde percentages in de praktijk behaald worden is daarom nog maar de vraag.

Daarnaast zouden deze betaalbaarheidsdoelstellingen per plan behaald moeten worden. Dit betekent dat de gemeente in de huidige werkwijze eigenlijk verevent, zonder dat ontwikkelaars hiervoor een bijdrage hoeven te doen aan de realisatie van sociale woningbouw. Een vereveningsfonds kan de doeltreffendheid van de doelstelling voor sociale woningbouw vergroten.

WERKING EN AANDACHTSPUNTEN VEREVENINGSFONDS

Gemeenten kunnen partijen vragen in ieder plan – na rato – een vast aandeel sociale huur of middenhuur te realiseren (onafhankelijk van het grondeigendom). In kleine plannen of op sommige (transformatie) locaties is een dergelijk programma soms moeilijk in de praktijk te brengen. Steeds meer gemeenten werken in het verlengde van deze afspraak met een gemeentelijk vereveningsfonds waarmee het realiseren van sociale of middeldure woningen kan worden afgekocht door het verschil in grondwaarde in het fonds te storten. Dit werkt in de praktijk in principe goed, wanneer het arrangement goed wordt vormgegeven. Hiermee kunnen partijen die sociale huur of middenhuur realiseren een bijdrage in de kosten ontvangen. Het is belangrijk dat de spelregels voor alle partijen gelden (zowel voor de gemeente als voor alle private marktpartijen).

Enkele aandachtspunten hierbij:

1. Het bedrag dat ontwikkelaars in het vereveningsfonds moeten storten moet aansluiten bij het prijspeil waarin de woningen worden gerealiseerd, hierbij dient jaarlijks geïndexeerd te worden. Over het algemeen zien we dat het waardeverschil tussen sociaal en andere segmenten wordt onderschat. Hierdoor wordt het aantrekkelijk de bouw van sociale woningen 'af te kopen'.
2. Zeker in een markt met stijgende prijzen dient de gemeente er zorg voor te dragen dat de woningcorporatie de opgebouwde fondsen kan inzetten. Aandachtspunt is dat er snel een kloof kan ontstaan tussen de prijs van het afkopen en de marktwaarde van de woningen. Dit is vooral een probleem in een opgaande markt.
3. Er moeten voldoende locaties (uitbreiding of transformatie) beschikbaar zijn waar sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden. Denk aan gronden in bezit van WSZ of de gemeente.
4. Overweeg het fonds alleen in te zetten in projecten die kleiner zijn dan bijvoorbeeld 20 woningen, om te voorkomen, dat ook in grote projecten te weinig sociale huurwoningen van de grond komen. Gezien het beperkte aantal nieuwe woningbouwlocaties moet afkopen ook niet te eenvoudig zijn.

Helder mandaat en een sterke projectleider die richting geeft en beslist

Om snel tot uitvoering van het woonbeleid – en opstellen van bestemmingsplannen – te komen is het belangrijk dat de gemeenteraad niet zozeer stuurt op het proces, maar op de beoogde output. Hierbij hoort een heldere mandatering van gemeenteraad naar bestuurlijke opdrachtgevers en vervolgens naar ambtelijk opdrachtgever of projectleider. Hierdoor heeft het team dat werkt aan uitvoering van beleid of opstellen van bestemmingsplan een goede leidraad over wat belangrijk is, en welke doelstellingen leidend zijn voor het betreffende beleid of plan. Het belang hiervan kan nauwelijks overschat worden. Als de

bestuurlijk opdrachtgever geen helderheid geeft over de te volgen richting, ontstaat de mogelijkheid dat ambtenaren vanuit de verschillende beleidssectoren om elkaar heen draaien, zonder dat keuzes worden gemaakt. Er is een projectleider nodig die een goed gevoel heeft voor de kernkeuzes in het betreffende beleid of bestemmingsplan en die snel kan schakelen met bestuurders. Micromanagement van wethouders en/of raad moet voorkomen worden. Dit gaat in de praktijk immers ten koste van visie en een heldere koers, en daarmee ten koste van doeltreffendheid en doelmatigheid van het woonbeleid.

Monitor om efficiënt toe te werken naar doelstellingen en tijdig te kunnen bijsturen

Jaarlijks rapporteren over de behaalde resultaten op de kernkeuzes van het woonbeleid kan vervolgens leiden tot voorzetten of bijsturing door de gemeenteraad. Ambtelijk worden diverse thema's gemonitord en gerapporteerd aan de raad, maar het bijsturen op basis hiervan dient beter georganiseerd te worden in Bladel. Dit voorkomt dat de inzet van het ambtelijk apparaat te veel versnipperd wordt, wat ten koste gaat van de doeltreffendheid en doelmatigheid van het gevoerde beleid.

3.3 Programmeer adaptief en zet in op no-regret plannen

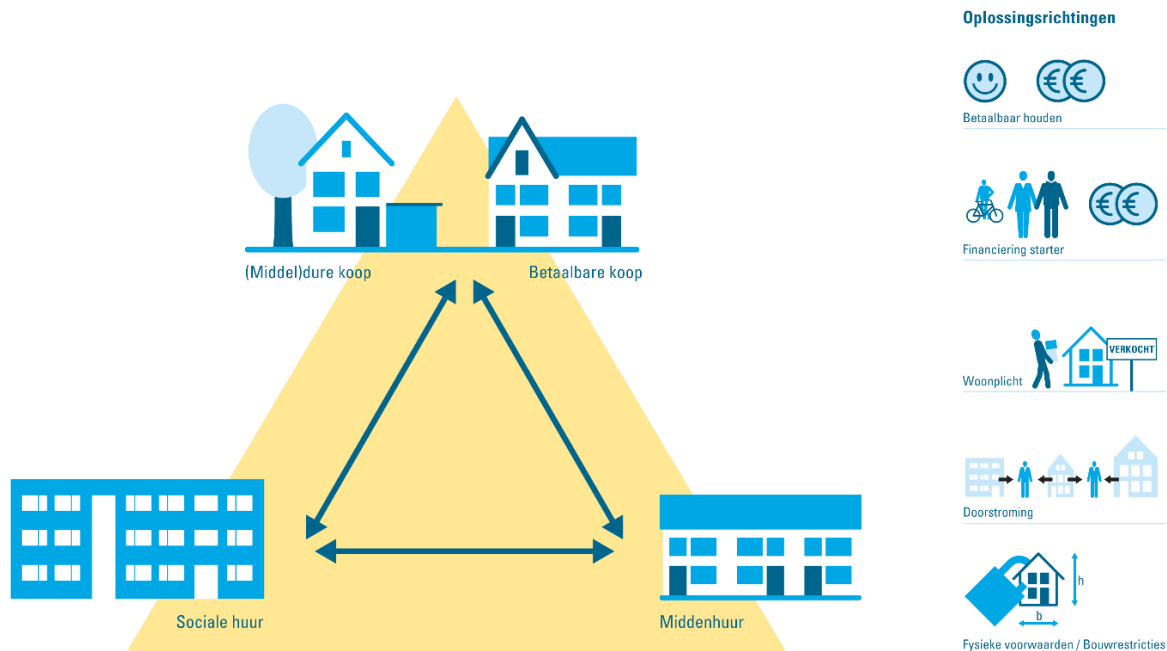
Naar de toekomst toe laten actuele prognoses voor de gemeente Bladel fluctuerende voorspellingen zien. Door hoge (buitenlandse) migratie is de druk op de regionale woningmarkt groot. Waar de provinciale prognose uitgaat van een saldo 0-benadering laten de cijfers (in hoogconjunctuur) een overloop vanuit Eindhoven zien. Dit betekent dat de gemeente in haar woningbouwbeleid en bij de ontwikkeling van lopende en nieuwe plannen rekening moet houden met een grotere instroom, en met een fluctuatie in instroom. Wat hierbij helpt:

- Programmeer adaptief door de woningbouwprogrammering niet vast te pinnen op één bepaald toekomstbeeld. Werk met enkele scenario's (met een scenario waarin ook de huidige hoge migratie is meegenomen) en zorg ervoor dat u een woningbouwprogrammering opstelt die robuust is onder veranderende – en mogelijk onvoorziene – omstandigheden.
- Zet in uw programmering sterk in op zogenaamde 'no-regret' plannen. Dit zijn plannen waar u in de komende vijf tot tien jaar onder alle omstandigheden behoefte aan zult hebben: nulredenwoningen (gezien de vergrijzing) en betaalbare en middeldure woningen (zowel in de huur als koop).
- Houd rekening met een toenemende wispelturigheid in de vraag van jaar tot jaar. Dit is op steeds meer plekken in Nederland het geval, en ook zeker in Bladel het geval. Voor de komende tien jaar (en mogelijk verder) zal deze wispelturigheid van jaar tot jaar een grotere rol spelen dan in het verleden.
- De woningbehoefte in de regio is groot en de mate waarin Bladel een overloop vanuit de regio zal (blijven) ervaren is mede afhankelijk van woningbouwontwikkelingen in andere gemeenten. Dit is een complexe opgave.

3.4 Betaalbaarheid: meer aandacht voor middenhuur en woningen betaalbaar houden

Door de opbouw van de lokale (en regionale) woningvoorraad is een woningmarkt ontstaan die doorstroming bemoeilijkt. Door de aanhoudende prijsstijgingen op de koopmarkt wordt dit alleen maar moeilijker. We signaleren een (groeiend) gat tussen betaalbare huur en de alsmaar duurdere koopmarkt in Bladel. Starters en middeninkomens zitten klem en als je nog geen eigen woning hebt, kom je er niet tussen. Zoomen we in op de doorstroming van deze doelgroepen dan speelt de uitwisseling tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop een sleutelrol. We raden aan in uw woningstrategie te focussen op de gouden driehoek van de woningmarkt (zie onderstaand figuur). Idealiter is de driehoek gesloten en kan doorstroming tussen de segmenten soepel verlopen. In de huidige praktijk is dit in Bladel niet het geval. Van sociale huur naar koopwoning betekent een te grote sprong in de woonlasten en is voor minder huishoudens te overbruggen. Een oplossing voor deze huishoudens ligt in een middenhuurwoning of een betaalbare koopwoning.

Figuur 1: Gouden Driehoek



Bron: Stec Groep

Meer (plannen voor) middenhuur nodig voor starters, middeninkomens en expats

Een deel van de huishoudens in Bladel verdient te veel voor een sociale huurwoning of kan hier door wachtlijsten niet in terecht. Het gaat onder andere om starters, middeninkomens of alleenstaanden. Middenhuur (van € 763 tot € 1.000) is voor deze huishoudens veelal een alternatief, daarom is dit is een belangrijk segment om te vergroten en te behouden. Wethouders signaleren daarnaast dat middenhuur een aantrekkelijk segment kan zijn voor expats die werkzaam zijn vanuit Brainport. Op dit moment zijn er echter geen plannen voor middenhuur in de gemeente Bladel (!). We raden de gemeente aan om hier in enkele plannen zeker op in te zetten, bijvoorbeeld in samenwerking met WSZ.

Zorg dat betaalbare koopwoning behouden blijven voor de doelgroep

Middenhuur zal voor veel huishoudens in Bladel een (eerste) tussenstap zijn naar een koopwoning. De woningvoorraad in Bladel kenmerkt zich door ruime en (middel)dure eengezinskoopwoningen. Betaalbare koopwoning zijn aanvullend nodig om huishoudens de koopwoningmarkt te laten betreden, om vervolgens door te kunnen stromen naar (middel)dure koopwoningen in de bestaande voorraad. Kleinere woningen in een laag prijssegment (zoals tiny houses), betaalbare conceptbouw, rug-aan-rug-woningen, XS-woningen en alternatieve concepten in het betaalbare segment zijn hiervan voorbeelden.

Belangrijk aandachtspunt is het betaalbaar houden van (nieuwe) betaalbare koopwoningen, zodat het niet alleen een cadeautje is voor de eerste koper. Dit kan door financieringsconstructies als KoopGarant, KoopSmarter, of de (vernieuwde) Koopstart, gemeentelijke erfpacht. Belangrijk is dat betaalbare woningen opnieuw beschikbaar komen voor nieuwe starters en middeninkomens. Dit kan door woningen niet te groot uit te voeren en fysieke uitbreidingsmogelijkheden (in bestemmingsplannen) te beperken. Naast financieringsconstructies zijn er beleidsmatige kansen om woonruimte beschikbaar te houden voor de doelgroep. Dit is lichter, minder sterk, maar ook makkelijk te organiseren. Denk aan opkoopbescherming (maakt verhuur onmogelijk, ook voor bestaande woningen) of een anti-speculatiebeding (beperkte overdraagbaarheid van nieuwbouwwoning).

3.5 Maak meer werk van structurele monitoring toekomstbestendigheid voorraad

We constateren dat de gemeente Bladel de afgelopen jaren vooral inzet heeft gepleegd op de doelstellingen rondom nieuwbouw. Dit terwijl de bestaande voorraad door zowel ambtenaren als woningmarktpartners als grote uitdaging voor de toekomst benoemd wordt.

Op dit moment vindt monitoring van resultaten fragmentarisch plaats, met name voor wat betreft de bestaande voorraad missen er veel inzichten. Maak daarom meer werk van structurele monitoring van de bestaande woningvoorraad. Met name in de particuliere voorraad kunnen kwetsbaarheden voorkomen, in relatie tot met name levensloopgeschiktheid en duurzaamheid. Deze inzichten zijn ook nodig om de Transitievisie Warmte gericht tot uitvoering te kunnen brengen.

Creëer om gericht bij te kunnen sturen een dashboard voor de toekomstbestendigheid en kwetsbaarheid van particuliere woningen te monitoren. Dit gaat verder dan een dashboard over gerealiseerde woningen. Daarvoor is het belangrijk dat de gemeente scherp heeft wat onder toekomstbestendige woningen en wijken verstaan wordt. Het vaststellen van uitgangspunten of een definitie helpt hierbij. Het is belangrijk dat monitoring inzicht biedt in de kwalitatieve doelstellingen die de gemeente wil behalen. Naast de kenmerken van de woning en buurt is het relevant om inzicht te krijgen in de eigenaren van deze kwetsbare woningen.

Bijlage: bevindingen per thema

1 Uitgangspunten woonbeleid

1.1 Totstandkoming vigerend woonbeleid (tijdlijn)

In deze paragraaf beschrijven we de totstandkoming van het woonbeleid. Hiervoor gebruiken we de rapporten en beleidsstukken die centraal staan in het woonbeleid van de gemeente Bladel.

Woonvisie Gemeente Bladel 2016

Op 7 juli 2016 is de woonvisie van de gemeente Bladel vastgesteld door de gemeenteraad en op 31 augustus 2016 in werking getreden. Het credo van de woonvisie is: "De juiste woning op de juiste plek!". Dit geldt gemeentebreed en specifiek voor de kernen Bladel, Hapert, Hoogeloon, Casteren en Netersel. In de woonvisie wordt gepleit voor een flexibele houding van de gemeente waarbij openheid centraal staat voor de ideeën van anderen. Ook wordt een omslag in denken benadrukt door te focussen op de mogelijkheden binnen de bestaande bouw in plaats van op nieuwbouw.

De woonvisie is opgesteld in een tijd waarin de positie van de gemeente flink is veranderd ten opzichte van voorgaande jaren. Een van de redenen is de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet 2015. Hiermee veranderde tegelijkertijd ook positie van woningcorporaties en Huurdersraden. Naast rijksbeleid is ook ander provinciaal en lokaal beleid belangrijk geweest in de totstandkoming van de woonvisie 2016, waaronder:

- Provinciale Verordening Ruimte Noord-Brabant;
- Ladder van duurzame verstedelijking;
- Beleidskader Welzijn, Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg;
- Toekomstvisie;
- Klimaatvisie.

In de woonvisie zet de gemeente Bladel vijf ambities en achttien beslispunten uiteen om voor nu en in de toekomst adequate huisvesting te bieden aan haar inwoners. Een verkorte versie van de **vijf ambities** is hieronder opgesomd.

1. De gemeente kiest voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, in eerste instantie bij de bestaande woningvoorraad maar ook de mismatch in het Woningbouwprogramma (teveel grote en dure eengezinswoningen) wordt aangepakt. [..]
2. De bevolking vergrijst. Hierdoor ontstaat een tekort aan geschikte woningen. [..] De gemeente Bladel wil mensen met een zorgvraag dusdanig faciliteren en de bewustwording stimuleren dat men zo lang mogelijk thuis in hun eigen wijk of kern (zelfstandig) kan blijven wonen.
3. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van groepen die daar zelf niet (onvoldoende) voor kunnen zorgdragen. [..]
4. De doelgroep starters wordt niet vergeten. [..]
5. De gemeente wil, hoewel dit grotendeels afhankelijk is van de eigen inwoners, de leefbaarheid in de kleine kernen stimuleren en faciliteren. [..]

Bovengenoemde ambities en bijbehorende achttien beslispunten komen terug in de corresponderende hoofdstukken van deze evaluatie waarin we het lokale woonbeleid toetsen aan de behaalde resultaten.

Verordening Starterslening gemeente Bladel 2017

Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad de 'Verordening starterslening gemeente Bladel 2017' vastgesteld (bron: Evaluatie starterslening 2021). Dit als reactie op Beslispunt 9b uit de Woonvisie gemeente Bladel 2016. Hierin is benoemd dat het college van burgemeester en wethouders vóór 1 januari 2017 met een voorstel naar de gemeenteraad moest komen om een passend alternatief te bieden voor ondersteuning van starters op de woningmarkt. Medio 2015 hebben het Rijk en de Provincie Noord-Brabant namelijk besloten hun aandeel in de starterslening te stoppen waardoor het volledige bedrag van de starterslening voor rekening van de gemeente Bladel komt. De SVn bleef uitvoerend in het verstrekken van de startersleningen vanaf 2017 (bron: Verordening Starterslening gemeente Bladel 2017). Na de inwerkingtreding is het instrument ieder jaar gemonitord en zijn er tussentijdse rapporten uitgebracht.

Woonvisie Gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018

De 'Woonvisie Gemeente Bladel 2016 "De juiste woning op de juiste plek!" Actualisatie 2018' is vastgesteld op 1 februari 2018 en vervolgens op 28 februari 2018 in werking getreden na de publicatie in het weekblad De Kempenaer. Drie redenen zijn benoemd voor deze actualisatie. De eerste is het belang van een actuele woonvisie om tot passende prestatieafspraken tussen woningcorporaties, huurders-vertegenwoordigers en de gemeente te komen, zoals de Woningwet 2015 dit voorschrijft. De tweede reden is de noodzaak voor verfijningen op een aantal (kwalitatieve) voorwaarden uit de woonvisie 2016. Tot slot was de nieuwste bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant medio 2017 opgeleverd wat een actueler beeld schetste voor de toekomst.

Ten opzichte van de woonvisie 2016 zijn er in de actualisatie een extra ambitie en beslispunt toegevoegd:

- **Ambitie 6:** De ambities van de gemeente gaan verder dan de volkshuisvestelijke criteria. Zo spelen klimaat(groen), duurzaamheid en zorg ook een steeds grotere rol bij nieuwbouw van woningen. [...]
- **Beslispunt 19:** Klimaatadaptatie/Groen.

Verder zijn, zoals hierboven al benoemd, een aantal ambities en beslispunten aangescherpt. Denk hierbij aan een toevoeging van de contouren waarbinnen de Woonkeur-certificaten verplicht zijn of een verdieping op de gewenste verhouding koop/huur in kleine kernen bij nieuw te realiseren woningen. De woonvisie uit 2016 is dus grotendeels overeind gebleven. In dit rekenkameronderzoek reflecteren we ook op de actualisatie van 2018 om een volledig beeld te geven van de doelstellingen en bijbehorende resultaten van het lokale woonbeleid.

Kempische visie op wonen 2019 - 2023

Na de gemeentelijke actualisatie is in maart 2019 een regionale woonvisie vastgesteld door de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden. De Kempengemeenten spraken daarvoor al veelvuldig met elkaar over de ontwikkelingen op de woningmarkt omdat verschillende thema's de gemeentegrenzen overstijgen. Denk aan vergrijzing, beperkte doorstroming en het belang van zorgvuldig ruimtegebruik.

Naast de gemeenschappelijke thema's is deze 'Kempische visie op wonen 2019-2023' opgesteld naar aanleiding van de Brabantse Agenda Wonen (2017) van de provincie Noord-Brabant. Hierin staat dat iedere subregio een regionaal perspectief op de woningmarkt moet bieden. "Samen werken aan zalig wonen in de Kempen" staat dan ook voorop in deze regionale woonvisie en heeft vijf speerpunten:

1. Versnellen van de bouwproductie ... op een zorgvuldige manier.
2. Behoud van betaalbaar wonen
3. Zorg voor elkaar faciliteren
4. Klaar voor de toekomst!
5. Wonen én werken

Naast de gemeenschappelijke thema's zijn er ook verschillen tussen gemeenten en bijbehorende kernen. Om de diversiteit te behouden schetst de Kempische visie op wonen daarom de mogelijkheid om op specifieke woonthema's lokaal beleid te blijven voeren. Ook in dit rekenkameronderzoek staat de evaluatie van het lokale beleid voorop. Wel zijn de speerpunten uit deze Kempische visie op wonen met behulp van tekstkaders verwerkt in het rapport. Zo kunnen lokaal en regionaal beleid, met de bijbehorende resultaten, toch met elkaar vergeleken worden.

Interpretatiedocument woonbeleid 2020: Kempische visie op wonen leidend met lokale aanvulling

Door de verschillende beleidsdocumenten rondom het woonbeleid is in 2020 een interpretatiedocument door het college opgesteld. Het document zet uiteen welke normen gehanteerd moeten worden uit de Bladelse woonvisie 2016, de actualisatie uit 2018 en de Kempische visie op wonen 2019-2023. Reden is de onduidelijkheid die in de praktijk ontstond over de te hanteren uitgangspunten. In deze interpretatie is de Kempische visie op wonen 2019-2023 leidend. Ter aanvulling op de Kempische visie op wonen blijft een aantal beslispunten uit de Bladelse woonvisie 2016, actualisatie 2018 (grotendeels) behouden. Deze beslispunten dienen als lokale aanvulling. Het gaat om (delen van) de beslispunten 1, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 19.

Beleidskader CPO 2021

Op 8 juli 2021 is het beleidskader CPO in de gemeente Bladel vastgesteld en is een amendement hierop aangenomen. Het beleidskader is opgesteld omdat de gerealiseerde CPO-projecten, die teruggaan tot 2005, niet volgens een vastgesteld kader of werkwijze tot stand gekomen zijn. Gevolg is dat deze initiatieven op verschillende manieren zijn begeleid en ondersteund. Op 25 maart 2021 is de motie aangenomen om een beleidskader CPO op te stellen. Reden is dat CPO-projecten ook naar de toekomst toe belangrijk blijven, aldus de gemeente Bladel. Het Beleidskader CPO 2021 geeft invulling aan die motie. De Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (ontwerp-collegebesluit 28 september 2021) zijn vervolgens opgesteld om 1) specifiek invulling te geven aan het beleidskader CPO, 2) bij te dragen aan een beter werkproces en communicatie en 3) aansluiting te vinden bij de aanbevelingen van het eerdere PON-onderzoek uit 2020.

1.2 Aankomende ontwikkelingen in het woonbeleid

De gemeente Bladel werkt dit jaar – samen met regiogemeenten – aan het volgende woonbeleid:

- **Woonzorgvisie:** gezamenlijk met de drie andere Kempengemeenten laat de gemeente Bladel een woonzorgvisie opstellen. Reden is de behoefte aan inzicht in de dynamiek binnen dit thema. Gezien wordt dat de vraag naar wonen en zorg en/of welzijn toeneemt in de gemeente Bladel. Specifiek voor het woonbeleid in de gemeente Bladel is de woonzorgvisie van belang om inzicht te krijgen in de vraag en het aanbod nu en in de toekomst voor verschillende doelgroepen. Het eerste deel van de opdracht (de analyse) is bijna afgerond, het tweede deel (de visie zelf) wordt rond de zomer van 2022 verwacht. In dit traject zijn stakeholders betrokken, waaronder zorgpartijen en lokale belangenverenigingen. De woonzorgvisie wordt een losstaand document naast de woonvisie.
- **Evaluatie Kempische visie op wonen:** op dit moment wordt de Kempische visie op wonen geëvalueerd door de vier Kempengemeenten om de stand van zaken in beeld te brengen. Op de korte termijn wordt verwacht de evaluatie naar de colleges te kunnen brengen.
- **Actualisatie woonvisie:** in de tweede helft van 2022 wordt de actualisatie van de woonvisie van de gemeente Bladel opgestart. Dit volgt op de evaluaties en de resultaten van dit onderzoek.
- **Beleidsregels preventieve mantelzorg:** in de zomer wil de gemeente Bladel de beleidsregels preventieve mantelzorg opstellen. Reden is de wens van de gemeenteraad om mantelzorg voldoende mogelijk te maken binnen de gemeente. De andere kempische gemeenten zijn al verder in het opstellen van deze regeling. De Bladelse beleidsregels zullen daarom in lijn met die van de buurgemeenten zijn. Opvallend zijn de verschillen in leeftijdsgrenzen binnen de regelingen van de buurgemeenten.

- **Verkenning van huisvestingsverordening/vereveningsfonds:** de gemeente Bladel verkent momenteel of een vereveningsfonds van meerwaarde is voor gemeente Bladel. In de buurgemeenten wordt dit al toegepast. Met de resultaten van deze verkenning kan de gemeente Bladel een strategie voor de toekomst bepalen. De huisvestingsverordening is een noodzakelijk onderdeel voor de totstandkoming van een vereveningsfonds vanwaar deze ook verkend wordt.

MOTIES OF AANDACHTSPUNTEN VOOR BELEID

Dit zijn actuele thema's bij de raad. In de volgende hoofdstukken komen we hier inhoudelijk op terug.

- Zelfbewoningsplicht (grond)
- Motie versnellen
- Motie koopgarant

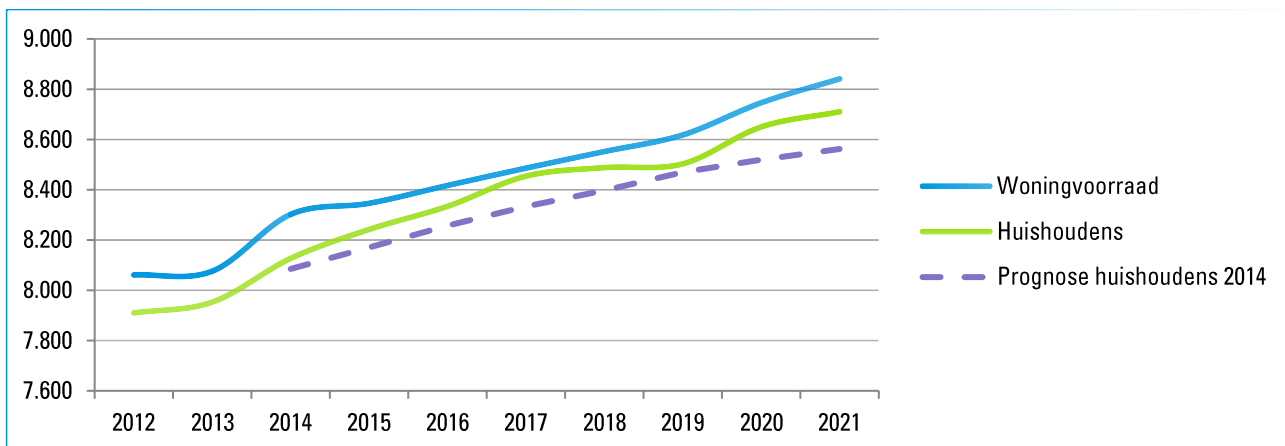
1.3 Actuele inzichten in kwantitatieve en kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Voordat we stil staan bij de beleidsdoelstellingen van het woonbeleid en de resultaten hierop (bijlage 2 tot en met 7) brengen we enkele actuele inzichten over de ontwikkeling van de woningmarkt en prognoses in beeld.

Woningvoorraad in gemeente Bladel toegenomen met 780 woningen (+10%) sinds 2012

De afgelopen tien jaar is het aantal woningen in de gemeente Bladel toegenomen met 780 woningen. Dit is een stijging van circa 10% (van circa 8.060 in 2012 tot 8.840 in 2021). Het aantal huishoudens nam in die periode toe met 800 (+10%). Sinds 2013 is de bouwproductie sterk aangetrokken en relatief stabiel gebleven. Per jaar nam de woningvoorraad toe met gemiddeld 90 woningen (Bron: CBS, 2022). De Noord-Brabantse prognose uit 2014 ging uit van een toename van circa 477 huishoudens (6%) tussen 2014 en 2021. De werkelijke huishoudensontwikkeling lag hier in deze periode met zo'n honderd huishoudens boven. Het aantal huishoudens nam namelijk toe met 583 (7%). Zie onderstaande figuur.

Figuur 2: Historische ontwikkeling van woningvoorraad en huishoudens

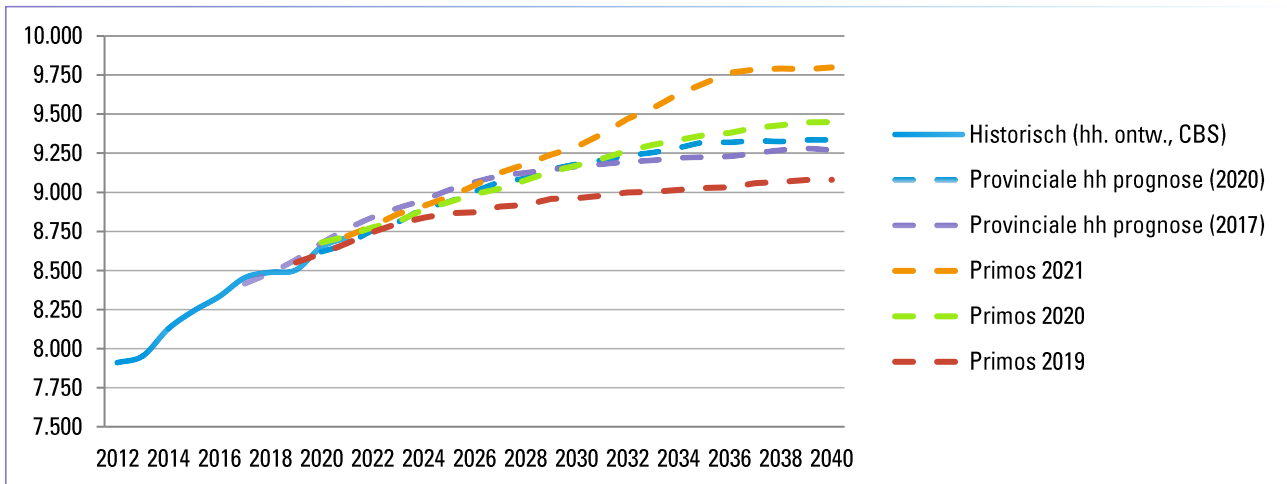


Bron: CBS (2022, cijfers over 2012 t/m 2021) en Provinciale prognose Noord-Brabant (2014).

Actuele prognoses fluctueren sterk in verwachtingen over bevolkingsgroei

Naar de toekomst toe laten actuele prognoses ook fluctuerende voorspellingen zien. Zie het figuur op de volgende pagina. Tussen 2022 en 2040 gaan de provinciale ramingen – 2017 en 2020 – uit van een groei van respectievelijk 430 en 580 huishoudens. De drie meest actuele Primos prognoses gaan echter uit van een huishoudensgroei van 335 (Primos 2019) tot 674 (Primos 2020) tot 1.015 (Primos 2020). Dit leidt er toe dat de bandbreedte voor de woningbouwbehoefte waarbinnen de gemeente moet opereren groot is.

Figuur 3: Prognoses gemeente Bladel in perspectief, periode 2012-2040



Bron: CBS (2022), Provinciale prognose Noord-Brabant (2017, 2020) en Primos (2019, 2020, 2021).

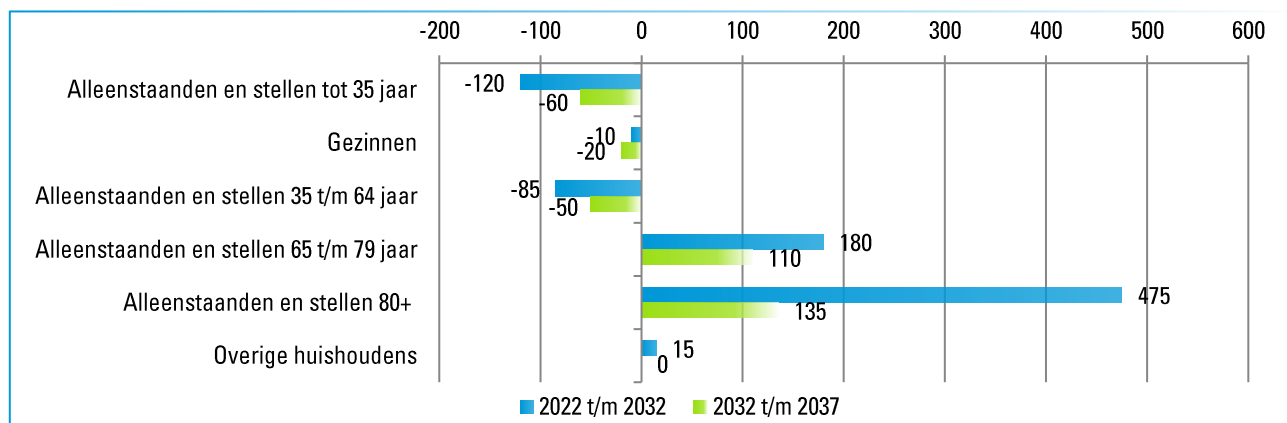
Verwachting dat huishoudensgroei na 2031 doorzet, maar onderliggend speelt vergrijzing

Na 2032 zal het aantal huishoudens in de gemeente Bladel verder doorgroeien. Volgens de Provinciale prognose 2020 stijgt het aantal huishoudens tussen 2032 en 2037 met 115 huishoudens. Wel lijkt de groei ietwat af te vlakken ten opzichte van de periode ervoor. Tussen 2022 en 2032 is deze groei geraamd op 455 huishoudens.

Tot 2037: vergrijzing en afname gezinnen en alleenstaanden & stellen tot en met 64 jaar

Onderstaand figuur toont de ontwikkeling van verschillende doelgroepen in de gemeente Bladel, voor de komende tien jaar (blauwe staven) en de vijf jaar daarna (groene staven), op basis van de Provinciale prognose 2020. Wat opvalt is dat het aantal gezinnen en alleenstaanden en stellen tot en met 64 jaar afneemt de komende 15 jaar. Het behoud van deze doelgroepen vraagt dus om aandacht in de gemeente. Daarnaast signaleren we de komende vijftien jaar een toename in het aantal 65-plussers. Waarvan vooral het aantal 80-plussers groeit. Dit wordt ook wel dubbele vergrijzing genoemd: het aandeel oudere personen neemt toe (64+) en tegelijkertijd worden de oudste ouderen (80+) steeds ouder.

Figuur 4: Huishoudensontwikkeling gemeente Bladel naar doelgroepen (Provinciale prognose 2020)



Bron: Provinciale prognose Noord-Brabant (2020). Bewerking: Stec Groep (2022).

2 Thema 1: Nieuwbouw en transformatie

De hoofddoelstelling van de woonvisie 2016 is uitgewerkt in ambities waaraan zes thema's zijn verbonden. Het eerste thema is 'nieuwbouw en transformatie'.

2.1 Probleem- en doelstellingen woonbeleid

In deze paragraaf lichten we de probleem- en doelstellingen van het woonbeleid in de gemeente Bladel kort toe. Deze samenvatting is gebaseerd op de geldende woonvisies 'Woonvisie gemeente Bladel 2016', 'Woonvisie gemeente Bladel 2018', 'de Kempische visie op wonen 2019-2023' en het document 'Interpretatie van het woonbeleid'. Zie bijlage A voor de citaten uit deze documenten gerelateerd aan het thema.

Probleemstelling:

- Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij willen we zorgvuldig omgaan met ons groene, dorpse woonmilieu. Daarom zetten we primair in op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.

Doelstelling:

- Ruimte bieden aan 2.440 extra woningen voor de Kempen in de komende tien jaar. De Provinciale woningbehoefteprognose (2017) is richtgevend. Het streven is één regiobreed gehanteerd afwegingskader voor woningbouwinitiatieven.
- Er wordt sterk ingezet op het vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en een- en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.
- Minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd. Bij substantiële nieuwbouwprojecten (meer dan 10 woningen) bestaat minimaal 20% uit sociale huur (exclusief Ruimte voor Ruimte).
- Streven is het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties. Onder voorwaarden blijft het wel mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen, bijvoorbeeld als een kern niet over inbreidingslocaties beschikt of om beeldbepalend openbaar groen in de bebouwde kom te beschermen.

VERGELIJKING DOELEN BINNEN VIGERENDE BELEIDSSTUKKEN

De doelstelling dat 40% van de totale woningbouwopgave binnen het sociale segment (huur en koop) moet vallen is een belangrijke doelstelling uit de Kempische visie op wonen. Dit geldt ook voor de doelstelling dat bij nieuwbouwprojecten (met meer dan tien woningen) minimaal 20% van de woningen uit sociale huur moeten bestaan. Soortgelijke normeringen zijn ook al opgenomen in de Woonvisie gemeente Bladel 2016 en de actualisatie van 2018 (zie ook bijlage A, thema 2 beslispoint 4). In deze lokale woonvisie uit 2016 is namelijk opgenomen dat 51% van de woningen bij transformatie en nieuwbouwplannen huurwoningen moet bestaan. In de actualisatie van 2018 gold dit percentage nog alleen voor de kernen Bladel en Hapert. Voor de kleine kernen is dat percentage lager ingezet naar 30% (vanaf een toevoeging van twee wooneenheden).

2.2 Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten

In deze paragraaf gaan we in op de rollen, instrumenten en activiteiten die de gemeente heeft toegepast om de ambitie binnen het thema 'nieuwbouw en transformatie' te behalen.

Rollen

De gemeente Bladel kan als woningmarktregisseur vier rollen hebben: beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar en aanjager. Hieronder analyseren we hoe de gemeente de verschillende rollen heeft ingezet om de gestelde doelen te bereiken.

Beleidsmaker: door op verschillende thema's (nieuw) beleid op te stellen en afspraken te maken met de woningcorporatie geeft de gemeente invulling aan haar rol als beleidsmaker.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN BELEIDSMAKER

- In de nota grondbeleid 2019 is opgenomen dat de grondprijs voor sociale woningbouw die projectmatig wordt gerealiseerd in beginsel gelijk te stellen aan de prijs van vrijesectorkavels. Dit geldt voor zowel sociale huur als voor sociale koop. Het college krijgt de bevoegdheid om een maximale korting van 20% te hanteren voor sociale huur en voor sociale koop indien een initiatiefnemer aantoonbaar maakt dat zij een onrendabele top heeft rekening houdende met een restwaarde van de woning op het einde van de looptijd tegen een geïndexeerde marktwaarde.
- De gemeente stelt Beleidskader CPO 2021 op zodat nieuwe CPO-ontwikkelingen volgens eenzelfde kader beoordeeld en gefaciliteerd kunnen worden.
- Het organiseren van omgevingsoverleggen om integrale afwegingen te maken bij het beoordelen van woningbouwinitiatieven.
- De gemeente stelt samen met woningcorporaties prestatieafspraken op.

Op dit thema zijn geen acties ingezet waarmee de gemeente haar rol als verbinder, kennismakelaar of aanjager vervult.

2.3 Resultaten van het woonbeleid

In deze paragraaf gaan we in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet, hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. We behandelen hierna de belangrijkste resultaten.

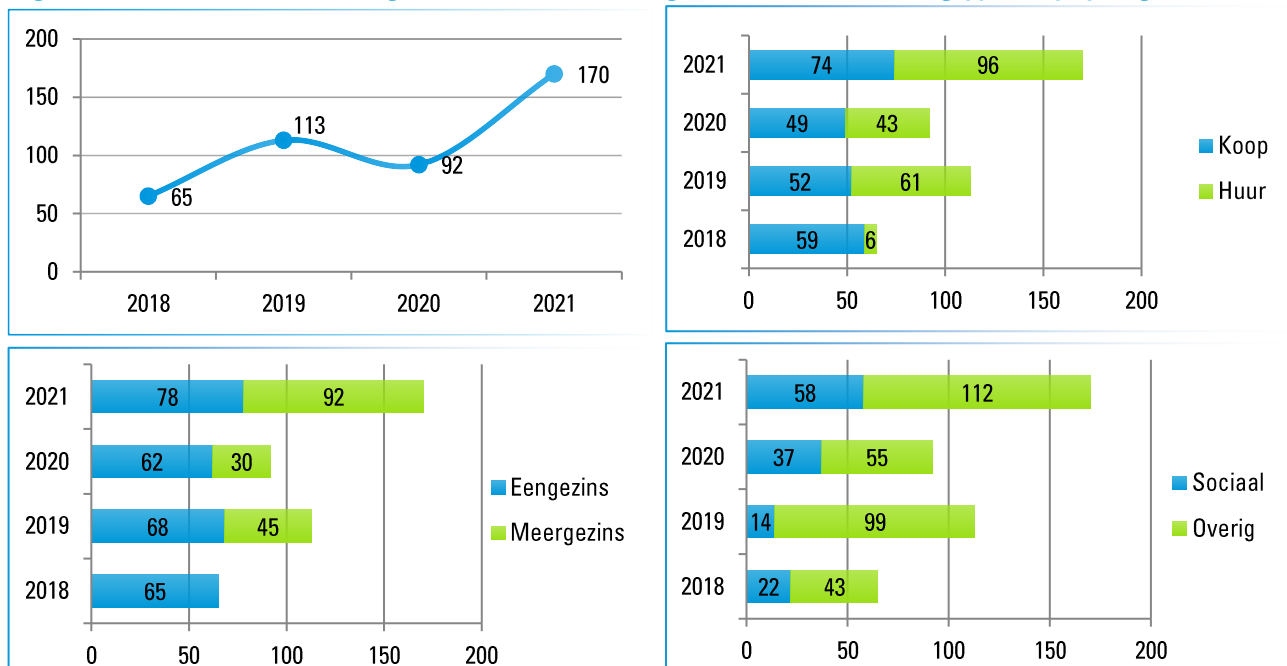
2.3.1 Woningbouwrealisatie: tussen 2018 en 2021 zijn 440 woningen gerealiseerd

In de woonvisie (ambitie 1) stelt de gemeente Bladel dat nieuwbouw aanvullend is op de bestaande woningvoorraad. Daarmee is de focus in de woonvisie gelegd op de kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad, onder andere door transformatie. Specifiek is er behoefte aan huurwoningen en woonruimte voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Ook in de Kempische visie op wonen 2019-2031 komen deze doelgroep terug als de doelgroep die extra aandacht verdient in woningbouwontwikkelingen. Specifiek starters en één- à tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder. In hoeverre dit doel op regionale schaal gehaald is, wordt onderzocht in de evaluatie van de Kempische visie op Wonen 2019-2023 waaraan momenteel gewerkt wordt. Hieronder gaan we dieper in op de situatie in de gemeente Bladel.

Kijkend naar de realisatiecijfers over de periode 2018 tot en met 2021 dan zien we dat het aantal gerealiseerde woningen de afgelopen jaren toeneemt, met uitzondering van het jaar 2020. Kwalitatief gezien zien we dat deze toevoegingen in lijn is met de doelstellingen uit de woonvisie van 2016. Zo zijn er absoluut in 2021 meer huurwoningen gerealiseerd ten opzichte van eerdere jaren. Dit geldt ook voor het aantal meergezinswoningen. In de praktijk vertalen meergezinswoningen zich veelal in woningen voor 1-

en 2 persoonshuishoudens. Verder zien we dat de verhouding tussen de woningen in sociale prijsklassen en overige prijsklassen grotendeels gelijk gebleven is, terwijl beide absoluut gezien toenemen tot 2021. Zie bijlage A voor dezelfde uitsplitsing op kernniveau ten behoeve van de aanscherping van beslispunt 14 in de actualisatie van de woonvisie 2018.

Figuur 5: Gerealiseerde woningen 2018-2021: naar eigendomsvorm, woningtype en prijssegment



Bron: Gemeente Bladel, gereedgemaakte woningen 2018 tot en met 2021.

Tabel 1: Verhoudingen gerealiseerde woningen 2018-2021: eigendomsvorm, woningtype en segment

	Totaal	Waarvan		Waarvan		Waarvan	
		Koop	Huur	EGW	MGW	Sociaal	Overig
2018	65	65	6	65	0	22	43
	100%	91%	9%	100%	0%	34%	66%
2019	113	52	61	68	45	14	99
	100%	46%	54%	60%	40%	12%	88%
2020	92	49	43	62	30	37	55
	100%	53%	47%	67%	33%	40%	60%
2021	170	74	96	78	92	58	112
	100%	44%	56%	46%	54%	34%	66%
Totaal	440	234	206	273	167	131	309

Bron: Gemeente Bladel, gereedgemaakte woningen 2018 tot en met 2021.

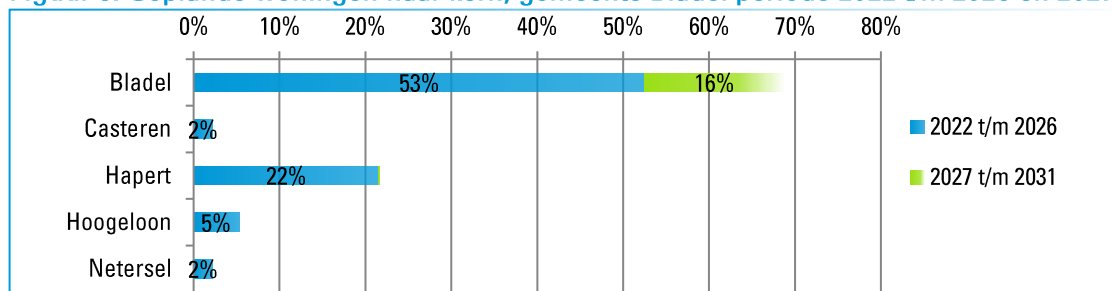
TUSSENTIJDSE CONCLUSIE GEREALISEERDE PERCENTAGES BETAALBAARHEID

- Gemeentelijke woonvisie (2016): 51% van de nieuwbouw moest een huurwoning zijn. Uit de realisatiecijfers blijkt dat deze doelstelling bijna gehaald is, met een aandeel van 47% huur.
- Kempische visie op wonen: van de opgeleverde woningen sinds 2018 was 30% sociale huur of sociale koop. Hiermee is het beoogde percentage sociaal (40%) uit de Kempische visie niet behaald.

2.3.2 Woningbouwplannen: gemeente werkt tot 2027 aan circa 900 woningen, daarna nog 175

Naast de al gerealiseerde woningen werkt de gemeente Bladel aan diverse nieuwbouwplannen om haar kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwambities mogelijk te maken. Voor de periode 2022 tot en met 2027 zijn zo'n 900 woningen gepland. Hier komen tussen 2027 en 2032 nog eens 175 woningen bij. Het betreft hier zowel planologisch harde als zachte plancapaciteit. Een deel van deze plannen is dus nog in voorbereiding of zit nog in de visie fase. Circa 30% van de woningen bevindt zich in een vastgesteld of onherroepelijk bestemmingsplan.

Figuur 6: Geplande woningen naar kern, gemeente Bladel periode 2022 t/m 2026 en 2027 t/m 2031



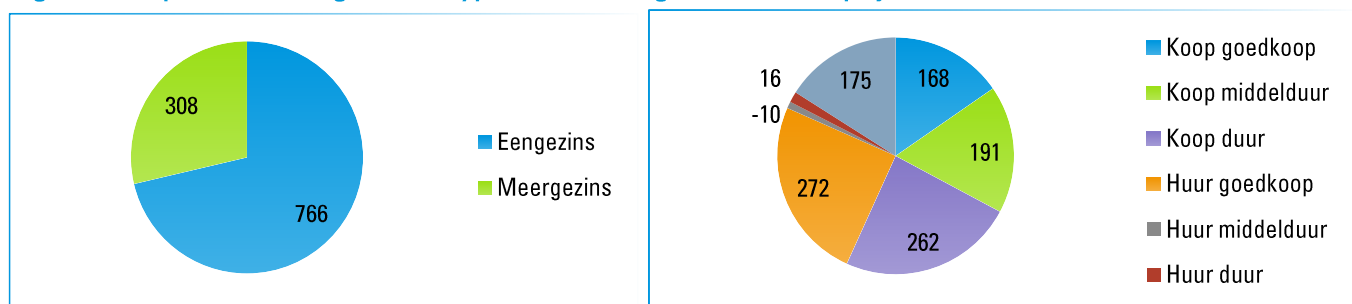
Bron: Woningbouwmatrix Provincie 2022, gemeente Bladel.

Plannen sluiten aan bij kwalitatieve doelstellingen, maar aandeel grondgebonden koop is groot

De gemeente Bladel sluit met haar gerealiseerde woningen grotendeels aan bij de kwalitatieve doelstellingen uit de woonvisie. Ook de woningbouwplannen worden ingezet om doelstellingen te halen. Voor zo'n 15% van de beoogde woningen is het prijssegment nog onbekend. Wat opvalt aan woningbouwplannen tot 2032 waarvan het eigendom of woningtype wel bekend is²:

- Circa 70% van de woningen betreft een eengezinswoning en 30% een meergezinswoning. Er zijn geen gegevens bekend over oppervlaktes. We signaleren wel dat hiermee de plannen vooral gericht zijn op gezinnen, tenzij bewust kleiner uitgevoerd voor starters en één- of tweepersoonshuishoudens.
- Zo'n 70% van de woningen in plannen betreft koop. Dit is meer dan de beoogde 49% uit de woonvisie. Circa 27% van deze koopwoningen bestaat uit goedkope koop, 31% uit middeldure koopwoningen en 42% uit dure koopwoningen. Dit ligt niet in lijn met de woonvisie, hierbij zou het zwaartepunt moeten liggen op de goedkope koopwoningen en is geen behoefte aan dure koopwoningen opgenomen.
- Zo'n 30% van de woningen in plannen betreft huur. Dit is minder dan de beoogde 51% uit de woonvisie. Circa 98% van deze huurwoningen betreft goedkope huur, -4% uit middeldure huur en 6% uit het dure huur. Dit ligt niet in lijn met de woonvisie, hierbij zou het zwaartepunt minder moeten liggen op de goedkope huurwoningen, en zouden meer plannen voor (middel)dure huur nodig zijn.

Figuur 7: Geplande woningen naar type (links) en eigendomsvorm/prijsklasse (rechts), 2022 t/m 2031



Bron: Woningbouwmatrix Provincie 2022, gemeente Bladel.

² Let op: onderstaande percentages gaan over zowel harde als zachte plannen.

Verder zijn binnen de woningbouwplannen tussen 2022 en 2032 in de gemeente Bladel zo'n 410 wooneenheden bestemd als nultredenwoningen. Het gaat hier specifiek om 'geschikt wonen' in de kernen Bladel (circa 280), Hapert (circa 115) en Netersel (circa 15). Tegelijkertijd zijn in diezelfde periode 130 woningen binnen 'beschermd wonen' gepland om te slopen of op een andere manier uit de voorraad te halen. Deze wooneenheden liggen allemaal in de kern Bladel (Bron: Woningbouwmatrix Provincie, 2022).

In onderstaande tabellen is specifiek de confrontatie weergegeven met het harde planaanbod.

Tabel 2: Confrontatie geplande woningen en harde plancapaciteit, naar type en eigendomsvorm

Periode	Toelichting	Totaal	Waarvan		Waarvan		Waarvan Nultreden
			Koop	Huur	Eengezins	Meergezins	
2022 t/m 2026	Totaal gemeente	899 100%	621 69%	278 31%	699 78%	200 22%	300 33%
	Waarvan harde plancapaciteit	196	193	3	213	-17	9
2027 t/m 2031	Totaal gemeente	175 100%	175 100%	0 0%	67 38%	108 62%	107 61%
	Waarvan harde plancapaciteit	126	126	0	43	83	83

Bron: Woningbouwmatrix Provincie 2022, gemeente Bladel.

Tabel 3: Confrontatie geplande woningen en harde plancapaciteit, naar prijssegment

Periode	Toelichting	Totaal	Waarvan			Waarvan	
			Goedkoop	Middelduur	Duur	Eengezins	Meergezins
2022 t/m 2031	Totaal koop	621 100%	168 27%	191 31%	262 42%	553 89%	68 11%
	Waarvan harde plancapaciteit	193	20	50	123	195	-2
	Totaal huur	278 100%	272 98%	-10 -4%	16 6%	146 53%	132 47%
	Waarvan harde plancapaciteit	3	95	-95	3	18	-15

Bron: Woningbouwmatrix Provincie 2022, gemeente Bladel.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE PERCENTAGES BETAALBAARHEID IN NIEUWE PLANNEN

- **Gemeentelijke woonvisie (2016):** 51% van de nieuwbouw moet sociale of middeldure huur zijn. Uit de woningbouwmatrix blijkt dat deze doelstelling niet gehaald wordt, met een aandeel van 30% huur. Daar komt bij dat bijna alle beoogde huurwoningen in het sociale segment vallen, terwijl er ook behoefte is aan (middel)dure huur in Bladel. Voor wat betreft koopwoningen valt op dat er veel dure koopwoningen in plannen zijn, terwijl volgens de woonvisie behoefte bestaat aan goedkope en middeldure koop. We signaleren hier een mismatch.
- **Kempische visie op wonen:** van de woningen in plannen is 41% goedkope huur of koop. Bij realisatie van al deze plannen wordt het beoogde percentage sociaal (40%) uit de Kempische visie behaald.³

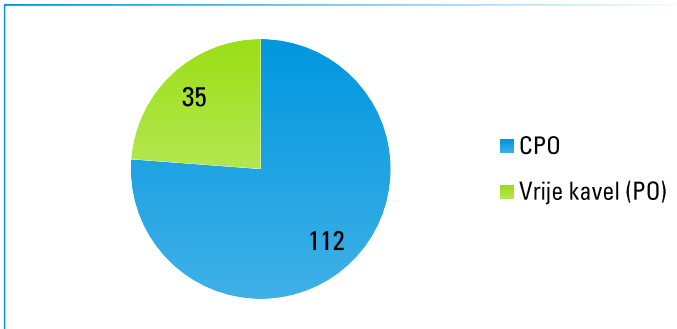
Woningbouwplannen: circa 150 woningen gepland voor nieuwe woonvormen en zelfbouw

Ook stelt de gemeente Bladel in de woonvisie 2016 en actualisatie 2018 meer ruimte te willen scheppen voor experimentele woonvormen, zoals woongroepen en/of centraal wonen. Plannen voor woongroepen, centraal wonen of flexwonen komen niet terug in de Woningbouwmatrix 2022. Ook geeft de beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening aan dat experimentele wooninitiatieven niet vaak voorbij komen. Wanneer mogelijkheid bestaat om flexwonen te stimuleren of te realiseren, dan wordt er gebruik gemaakt van de stimuleringsgelden regeling Flexwonen (Bron: Art.41 beantwoording vragen versnellen

³ Of dit percentage in de andere Kempengemeenten ook behaald is, wordt momenteel onderzocht in de evaluatie van de Kempische visie op wonen.

woningbouw). Wel zijn er verschillende woningbouwplannen vanuit de organisatievormen collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en particulier opdrachtgeverschap (PO). Dit is goed voor zo'n 150 woningen tot en met 2031, waarvan circa 75% CPO en 25% PO. In het jaar 2021 zijn 31 woningen vanuit CPO-organisatie gerealiseerd, waarvan 26 in Hoogeloon en 10 in Netersel.

Figuur 8: Planaanbod nieuwe woonvormen en zelfbouw



Bron: Woningbouwmatrix Provincie 2022, gemeente Bladel.

Woningbouwplannen: inbreiding voor uitbreiding in de gemeente Bladel

In de eerste ambitie van de woonvisie uit 2016 spreekt de gemeente de voorkeur voor inbreiding boven uitbreiding. Aan deze lijn wordt ook vastgehouden in de Kempische visie op wonen. Uit een inventarisatie voorafgaand aan de Kempische visie op wonen bleek dat de beschikbare inbreidingslocaties in de Kempengemeenten voldoende ruimte bevatten om in de gewenste nieuwbouwproductie te behalen. Dit in zowel de kwantitatieve (circa 2.440 woningen in de regio tot 2030) als de kwalitatieve zin (vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en kleinere 55-plushuishoudens). Specifiek is in de Kempische visie op Wonen de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' benoemd die tot 2012 in de gemeente Bladel is uitgevoerd. Door deze pilot konden plannen binnen bestaand gebied in de gemeente Bladel worden ontwikkeld zonder dat verdere kwantitatieve beperkingen golden. Wel moet er bij inbreiding rekening gehouden worden met het uitgangspunt 'zorgvuldig boven zuinig' en wordt inbreiding het liefst gerealiseerd op 'rood-voor-rood-locaties' (Bron: Kempische visie op wonen 2019-2023, p.11).

Binnen de gemeente Bladel is 47% van de woningen in de bestaande plannen beoogd op inbreidingslocaties. Het gaat om zo'n 510 woningen. De resterende 53% is beoogd op uitleglocaties, goed voor zo'n 570 woningen. Relatief gezien laten de plannen in de periode 2027 tot en met 2031 een lager aandeel woningen op inbreidingslocaties zien ten opzichte van de periode 2022 tot en met 2026. Hiermee ligt de nadruk voor woningbouw ietwat meer op uitbreiding dan op inbreiding binnen de plannen.

Tabel 4: Woningen binnen plancapaciteit uitgesplitst naar inbreidings- en uitbreidingslocaties

Periode	Aantal woningen op inbreidingslocaties	Aantal woningen op uitbreidingslocaties	Totaal
Periode 2022 t/m 2026	382 42%	517 58%	899 100%
Periode 2027 t/m 2031	126 72%	49 28%	175 100%
Periode 2022 t/m 2031	508 47%	566 53%	1.075 100%

Bron: Woningbouwmatrix Provincie 2022, gemeente Bladel.

OOK VOOR TOEKOMST UITBREIDINGSPLANNEN, MAAR LOCATIES ONTBREKEN

Uit het interview met onder andere de beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening komt naar voren dat er de afgelopen jaren vooral is uitgebreid in de gemeente Bladel. Ook voor de toekomst zijn er plannen om uit te breiden (53% van de plancapaciteit). Dit met oog op de brede doelstelling in de Kempengemeenten om 2.440 woningen toe te voegen. Ook de gesprekspartner vanuit de woningcorporatie ziet dat veel van hun woningen zullen landen op uitbreidingslocaties de aankomende jaren. De geïnterviewden noemen als reden dat het inlopen van het woningtekort kwantitatief en kwalitatief beter op uitbreidingsplekken te realiseren is en dat inbreiding meer inspanning vergt door de complexiteit in vergelijking tot uitbreiding, waardoor sneller voor uitbreiding gekozen wordt. De doelstelling vraagt dus om uitbreidingslocaties, zo noemen de wethouders, maar voldoende locaties ontbreken vooralsnog. Er zijn wel diverse initiatiefnemers voor uitbreidingslocaties (in de kern Bladel), maar het behandelen van principeverzoeken staat on-hold tot keuzes vanuit de gemeenteraad. Op deze locaties kan ontwikkeling dus nog niet in gang gezet worden. Daarnaast is er volgens de wethouders mogelijk behoefte aan meer locaties (nog niet op kaart aangewezen) waar woningbouwontwikkeling mogelijk is. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor de gemeenteraad om keuzes in te maken volgens de geïnterviewden.

2.3.3 Gemeente Bladel scherpt werkproces aan om werkdruk te verminderen

MOTIE STIMULERING WONINGBOUW

In de Raadsvergadering van 8 november 2018 is afgesproken dat de mogelijkheden om versnelling van de woningbouw in de gemeente Bladel te stimuleren, in kaart worden gebracht. Vervolgens heeft het college de mededeling 'Versnellen woningbouw in gemeente Bladel' opgesteld. In navolging op de mededeling heeft de gemeenteraad drie (onderzoeks)acties in de motie (d.d. 21 maart 2019) aangewezen om uit te voeren. Deze acties zijn:

- 1) Om versnelling van de woningbouw te realiseren zullen diverse maatregelen worden genomen om spoedige realisatie van bestaande plannen en het ontwikkelen van nieuwe plannen te realiseren. Maatregelen die zullen worden ingezet zijn:
 - In gesprek gaan met partijen over bestaande plannen, inventariseren van knelpunten en werken aan oplossingen.
 - Check op gemaakte afspraken en gericht werken aan de realisatie hiervan.
 - Daar waar mogelijk gemeentelijke procedures versnellen om zo doorlooptijden te verkorten. Het instellen van de coördinatie-verordening ruimtelijke plannen en de actualisatie van de algemene verordening van geen bedenkingen hebben hier al een grote bijdrage aan geleverd.
 - Daar waar mogelijk versoepelen van de regelgeving en hier onder andere de mogelijkheden van de toekomstige omgevingswet in te zetten.
 - Inzetten op mogelijkheden van tijdelijk bouwen (bijvoorbeeld tiny houses, prefab woningen).
 - Na het vaststellen van de Kempische Visie op wonen 2019-2023 organiseren van een Regionaal Symposium voor stakeholders op de regionale woningmarkt.
- 2) Beleidsregels op stellen om mogelijkheden van zelfbouw, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, zowel in de koop- als huursector te stimuleren en faciliteren.
- 3) In kaart brengen van kansrijke (nieuwe) locaties voor woningbouw en deze te laten wegen door een stedenbouwkundig bureau volgens de ladder voor duurzame verstedelijking en de meest kansrijke locaties nader te laten uitwerken.

In de motie is opgenomen dat het college na het reces van 2019 de raad diende te informeren over de uitgevoerde acties en de raad vervolgens ieder half jaar te rapporteren over de voortgang en effectiviteit van de acties. (Bron: Mededeling Versnellen woningbouw in gemeente Bladel, februari 2019).

Voor de gemeente Bladel geldt dat afgelopen jaar bij de afdeling RO een grote werkdruk is ontstaan. Om die reden is een prioritering van de werkzaamheden voorgesteld. Ruimte om actief te werken aan versnelling van de woningbouw is daarom beperkt. Wel is de gemeente bezig geweest om het werkproces te verbeteren en daarmee de werkdruk te verlichten. Eenvoudige principeverzoeken kunnen nu ambtelijk worden afgehandeld, in plaats van aan het college voor te leggen. Het werkproces is gestructureerd met een intake en omgevingsoverleg, waar de verschillende disciplines samenkomen en integraal adviseren over een initiatief. De tekst op de website is aangepast, zodat de stappen die door een initiatiefnemer genomen moeten worden helder zijn.

Eisen vanuit sectoraal beleid komen samen in omgevingsoverleg

Om te komen tot het juiste eisenpakket voor de beoordeling van woningbouwplannen wordt binnen de gemeente Bladel samengewerkt met verschillende domeinen. Alle betrokken disciplines sluiten hiervoor aan bij het omgevingsoverleg. De verschillende beleidsdomeinen en daarbij horende beleidsstukken, kunnen er namelijk voor zorgen dat er binnen een plan niet altijd aan al het sectorale beleid voldaan kan worden. In het interview met de beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening wordt benoemd dat ontwikkelaars een stapeling van eisen kunnen ervaren waardoor plannen niet 'rond gerekend' kunnen worden. Echter, als overheid is er geen zicht op de exploitatieberekening. De beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening geeft aan dat je hierop bedacht moet zijn als overheid.

Vervolgens wordt er door de betrokkenen van het omgevingsoverleg gezamenlijk keuzes gemaakt en worden er soms concessies gedaan. Het historische geweten en het maken van gezamenlijke beslissingen maakt dat een organische prioritering ontstaat waarbij alle belangen zo goed mogelijk in acht genomen worden. In de interviews is aangegeven aan dat er geen standaard afwegingskader is. De beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening zegt hierover: *"er is momenteel geen afwegingskader beschikbaar waarin de prioritering is vastgelegd. Dat zou wel een goede toevoeging kunnen zijn, maar door eerst het gesprek met elkaar aan te gaan kom je ook tot locatiespecifieke uitkomsten. Een afwegingskader kan daarnaast ook te nauw zijn waardoor er te weinig onderhandelingsruimte ontstaat. Verder zitten altijd dezelfde collega's aan tafel bij het omgevingsoverleg. Dit helpt met het maken van consistente beslissingen in de basis".* Alle afspraken met de initiatiefnemer worden vervolgens opgenomen in een anterieure overeenkomst.

Opgenomen in de doelstellingen in de Kempische visie op wonen is een regiobreed gestandaardiseerd afwegingskader. Dit afwegingskader zou in het jaar 2020 gereed zijn, zoals volgt uit het 'Uitvoeringsprogramma Kempische visie op wonen 2019-2023'. Voor zover bekend is er nog geen regiobreed gehanteerd afwegingskader in omgang binnen de Kempengemeenten. In hoeverre dit doel gehaald is, wordt onderzocht in de evaluatie van de Kempische visie op Wonen 2019-2023 waaraan momenteel gewerkt wordt.

3 Thema 2: Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De hoofddoelstelling van de woonvisie 2016 is uitgewerkt in ambities waaraan zes thema's zijn verbonden. Het tweede thema is 'betaalbaarheid en beschikbaarheid'.

3.1 Probleem- en doelstellingen woonbeleid

In deze paragraaf lichten we de probleem- en doelstellingen van het woonbeleid in de gemeente Bladel kort toe. Deze samenvatting is gebaseerd op de geldende woonvisies 'Woonvisie gemeente Bladel 2016', 'Woonvisie gemeente Bladel 2018', 'de Kempische visie op wonen 2019-2023' en het document 'Interpretatie van het woonbeleid'. Zie bijlage A voor de citaten uit deze documenten gerelateerd aan het thema.

Probleemstelling:

- Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep hebben nauwelijks toegang tot de woningmarkt. Ze verdienen teveel voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning of beschikbare huurwoningen in de vrije sector. Ook voor de middeninkomens is het moeilijk om aan woonruimte te komen.
- Een gemis voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen wordt ook gezien bij de doelgroep starters. Gemeente Bladel wil dat het voor starters mogelijk is om in hun eigen kern te blijven wonen.
- De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom willen we de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen.

Doelstelling:

- Door vaststelling van de "Verordening starterslening gemeente Bladel 2017" worden de aankoopmogelijkheden voor de starters op de woningmarkt vergroot.
- De Koopgarantregeling wordt voor de al gerealiseerde starterswoningen voortgezet, terwijl de inzet van dit instrument bij nieuwe projecten alleen nog mogelijk is als de marktwaarde van de woning en de koopprijs substantieel uit elkaar liggen.

VERGELIJKING DOELLEN BINNEN VIGERENDE BELEIDSSTUKKEN

Starterslening en koopgarant zijn doelstellingen die al in de lokale woonvisie uit 2016 benoemd zijn. Vervolgens zijn beide doelstellingen ook opgenomen in het document 'Interpretatie van het woonbeleid' en zijn een lokale aanvulling op de gestelde doelstellingen uit de Kempische visie op wonen 2019 - 2023.

3.2 Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten

In deze paragraaf gaan we in op de rollen, instrumenten en activiteiten die de gemeente heeft toegepast om de ambitie binnen het thema 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' te behalen.

Rollen

De gemeente Bladel kan als woningmarktregisseur vier rollen hebben: beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar en aanjager. Hieronder analyseren we hoe de gemeente de verschillende rollen heeft ingezet om de gestelde doelen te bereiken.

Beleidsmaker: door op verschillende thema's (nieuw) beleid op te stellen en afspraken te maken met de woningcorporatie en andere belangengroepen geeft de gemeente invulling aan haar rol als beleidsmaker.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN BELEIDSMAKER

- De gemeente stelt samen met woningcorporaties prestatieafspraken op.
- De gemeente Bladel neemt een zelfbewoningsplicht op in koopovereenkomsten bij de verkoop van gemeentelijke bouwgrond zodat nieuwbouwwoningen daadwerkelijk bewoond gaan worden door de koper.

Aanjager: door te zorgen voor voldoende passend aanbod wil de gemeente doorstroming realiseren. Hiermee vervult de gemeente haar rol als aanjager.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN AANJAGER

- De gemeente stuurt op de realisatie van woningen die voor starters interessant zijn. Zo zijn er Koopgarant-constructies in de gemeente geïnitieerd in samenwerking met woonstichting Zaligheden (WSZ).
- Startersleningen worden sinds 2014 verstrekt en vanaf 2016 zijn deze geheel gefinancierd vanuit de gemeente Bladel zelf.

Op dit thema zijn geen acties ingezet waarmee de gemeente haar rol als verbinder of kennismakelaar vervult.

3.3 Resultaten van het woonbeleid

In deze paragraaf gaan we in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet, hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. We behandelen hierna de belangrijkste resultaten. In de vorige paragraaf hebben we inzicht verschaft in de kwantitatieve en kwalitatieve kenmerken van gerealiseerde woningen en woningbouwplannen voor de gemeente Bladel. In deze paragraaf staan we stil bij de behaalde resultaten op de beleidsdoelstelling betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Allereerst gaan we in op de ontwikkelingen op de woningmarkt betreffende de woningwaarde en verkoopprijs. Vervolgens gaan we specifiek in op de starterslening, de Koopgarant-constructie en de zelfbewoningsplicht die de gemeente Bladel afgelopen jaren heeft ingezet om tegemoet te komen aan de toenemende behoefte aan betaalbare woningen.

3.3.1 Woningwaarde en verkoopprijs afgelopen jaren fors gestegen in de gemeente Bladel

Woningwaarde gemeente Bladel hoger dan landelijk gemiddelde, stijging van zo'n 19% sinds 2016

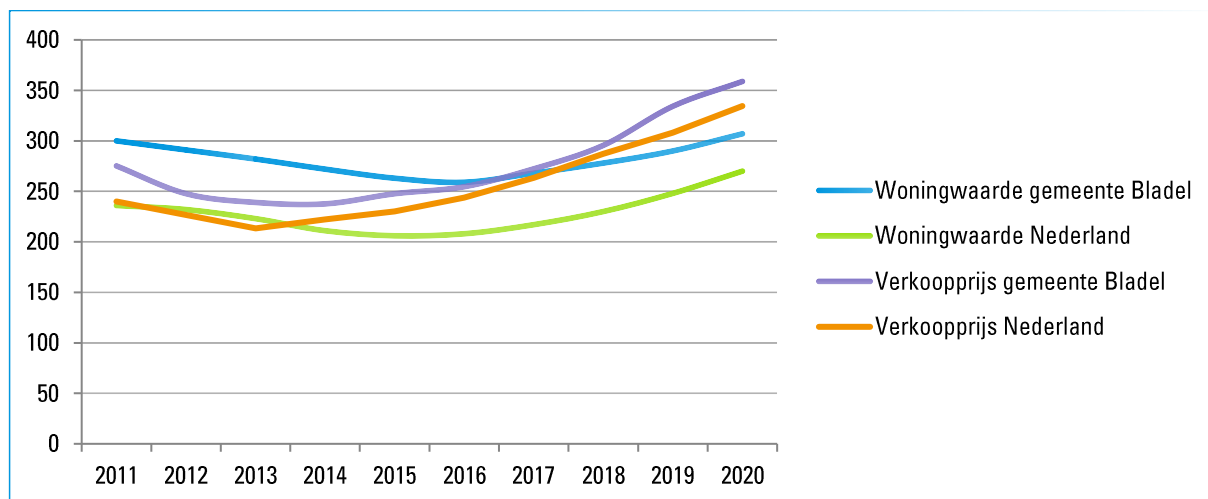
Over de periode 2016 tot en met 2020 is de gemiddelde woningwaarde in de gemeente Bladel gestegen met zo'n 19%. In 2016 had de gemiddelde woning een waarde van € 259.000, maar in 2020 is dit gestegen naar € 307.000. In diezelfde periode steeg de waarde van een gemiddelde woning in Nederland met circa 30%, van zo'n € 208.000 in 2016 tot € 270.000 in 2020. Dit betekent dat een woning in Bladel gemiddeld meer waard is dan het landelijk gemiddelde, maar relatief minder sterk in waarde steeg. De ontwikkeling van de woningwaarde in Bladel volgde de landelijke ontwikkeling, zie onderstaand figuur. Tussen 2011 en 2015 daalde de gemiddelde woningwaarde nog, als gevolg van de economische crisis. Hierna nam de gemiddelde woningwaarde weer toe, tot boven het niveau van 2011.

Gemiddelde verkoopprijs koopwoning in gemeente Bladel steeg met circa 41% sinds 2016

Niet alleen de gemiddelde woningwaarde steeg de afgelopen jaren sterk in de gemeente Bladel. We signaleren ook een sterke toename in de gemiddelde verkoopprijs van (bestaande) koopwoningen. Zie onderstaand figuur. Sinds 2016 is de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande koopwoning in de gemeente Bladel gestegen met circa 41%. In 2016 was de gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning circa € 255.000, maar in 2020 is deze gestegen naar circa € 359.000. In diezelfde periode steeg de gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning in Nederland met circa 37%. Van zo'n € 244.000 in 2016 tot zo'n € 334.000 in 2020. Dit betekent dat de gemiddelde verkoopprijs van een (bestaande) koopwoning Bladel gemiddeld hoger was dan het landelijk gemiddelde, en de relatieve prijsontwikkeling sterker.

In onderstaand figuur is duidelijk te zien dat het prijspeil van de gemiddelde verkoopprijs boven de gemiddelde woningwaarde ligt. Ook is duidelijk te zien dat de gemiddelde verkoopprijs sterker stijgt. Dit duidt erop dat de betaalbaarheid op de koopwoningvoorraad steeds verder onder druk staat, zowel in gemeente Bladel als in Nederland.

Figuur 9: Ontwikkeling gemiddelde woningwaarde (totale voorraad) en verkoopprijs (koopwoningen)



Bron: CBS (april 2022, data over 2011-2020). Bewerking Stec Groep (2022).

SOCIALE WONINGBOUW IN DE GEMEENTE BLADEL

In de grondnota van de gemeente Bladel is opgenomen dat de grondprijs voor sociale woningbouw die projectmatig wordt gerealiseerd in beginsel gelijk te stellen aan de prijs van vrije sector kavels. Dit geldt voor zowel sociale huur als voor sociale koop. Het college krijgt de bevoegdheid om een maximale korting van 20% te hanteren voor sociale huur en voor sociale koop indien een initiatiefnemer aantoonbaar maakt dat zij een onrendabele top heeft, rekening houdende met een restwaarde van de woning op het einde van de looptijd tegen een geïndexeerde marktwaarde (Bron: Nota grondbeleid 2019 gemeente Bladel).

In de Kempische visie op wonen is wel de volgende doelstelling omtrent sociale grondprijs opgenomen: *“we stemmen regionaal de grondprijs voor sociale huur af die realisatie van voldoende sociale huurwoningen tegen een goede basiskwaliteit mogelijk maakt. In samenhang onderzoeken met mogelijkheden om tot tweehurenbeleid over te gaan”*. Deze doelstelling is niet opgenomen in het ‘Uitvoeringsprogramma Kempische visie op wonen 2019-2023’. De geplande voortgang op deze doelstelling in de regio is bij ons daarom onbekend.

Relatief gezien een laag aandeel goedkope scheefwoners in corporatiewoningen

In het interview met de wethouders Volkshuisvesting is benoemd dat de doorstroming vanuit sociale huur naar koopwoningen in de gemeente Bladel kan stokken. Dit omdat voldoende betaalbare koopwoningen voor starters vooralsnog ontbreken in de gemeente. Ook is benoemd dat er weinig woningen in het middenhuursegment beschikbaar zijn, terwijl deze voor expats werkend in de regio Brainport Eindhoven interessant zijn. Ook vanuit de regio verdient dit onderwerp aandacht. Zo is de volgende regionale beleidsdoelstelling uit de Kempische Visie op Wonen 2019-2023 opgesteld: *“Monitoren van de doorstroming in de sociale huur en zo nodig maken van aanvullende nieuwbouwafspraken voor de sociale huur als de doorstroming niet / onvoldoende op gang komt.”* Inzicht hierin is van belang omdat goedkope en dure scheefheid kunnen leiden tot verdringingseffecten of betalingsproblemen.

Het verdringen van lage inkomens op de sociale huurwoningmarkt kan in een gemeente ontstaan wanneer een deel van de huidige sociale huurwoningvoorraad bezet wordt door ‘goedkope scheefwoners’. Van goedkope scheefheid is sprake wanneer huishoudens met een midden of hoog inkomen in een sociale huurwoning (tot de liberaliseringsgrens) wonen. Goedkope scheefheid leidt tot minder beschikbare goedkope woningen voor de doelgroep van sociale huurwoningen (lage inkomens). Daarnaast bestaan er ook ‘dure scheefwoners’. Van dure scheefheid is sprake wanneer huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning huren met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Dit kan betaalbaarheidsproblemen opleveren met in sommige gevallen huurachterstanden tot gevolg.

Om uitspraken te doen over scheefwonen in de gemeente Bladel hebben we de goedkope scheefheid in beeld gebracht (zie onderstaande tabel). Deze scheefheid gaat over de huurwoningvoorraad van woningcorporaties. Hiermee wordt inzichtelijk welke huishoudens eigenlijk niet in hun huidige sociale huurwoning behoren te wonen, omdat hun inkomen te hoog is (goedkope scheefwoners). Hieruit valt op dat het aandeel goedkope scheefwoners in de gemeente Bladel (12,0%) min of meer gelijk is met het landelijk gemiddelde (11,6%). Wel is het aandeel goedkope scheefwoners sinds 2016 toegenomen.

Tabel 5: Goedkope scheefwoners in corporatiebezit, 2016 tot en met 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Gemeente Bladel	10,1%	10,7%	12,3%	12,3%	12,0%
Nederland	12,3%	12,1%	12,2%	11,9%	11,6%

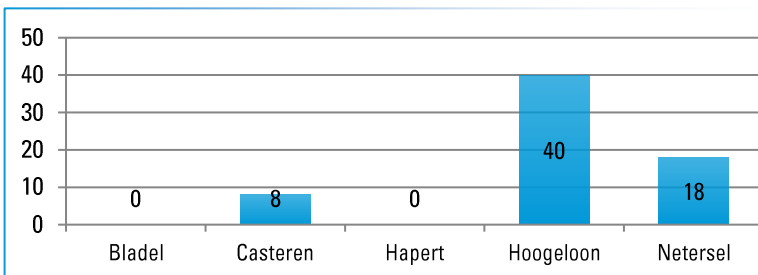
Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2022). Goedkope scheefheid heeft betrekking op woningen in de duurste sociale huurprijsklasse (€ 619,01 tot € 737,14 in het jaar 2020).

Er is op basis van de Lokale Monitor Wonen (LMW) geen inzicht meer in de dure scheefheid. Daarom kunnen er geen uitspraken gedaan worden over het aandeel dure scheefwoners in de middenhuur. Toch is het belangrijk aandacht te hebben voor dure scheefheid wanneer de doorstroming in de sociale huur gemonitord wordt in de regio. Mogelijk betrekken huishoudens met een laag inkomen deze middenhuurwoningen omdat er geen (geschikte) sociale huurwoning beschikbaar is.

3.3.2 In totaal 66 starterswoningen gepland, vooral in de kern Hoogeloon

Per januari 2022 zitten er in totaal 66 starterswoningen in de plannen. Deze plannen allemaal onderdeel van de harde plancapaciteit binnen de gemeente. Een ander kenmerk is dat de starterswoningen vooral in uitleggebieden zullen landen. Dit geldt voor 58 starterswoningen (87%). De resterende acht woningen zijn beoogd op inbreidingslocaties. Grotendeels zullen de woningen landen in de kernen Hoogeloon (61%) en Netersel (27%) en een klein deel in Casteren (12%). Het gaat om de plannen Den Tip/ Den Tip (sloop) in Casteren, Akkerstraat/ Akkerstraat (sloop) in Hoogeloon en De Hoeve in Netersel.

Figuur 10: Aantal geplande starterswoningen per 1 januari 2022



Bron: Woningbouwmatrix Provincie 2022, gemeente Bladel.

Belangrijk om op te merken is dat het aantal geplande starterswoningen in deze paragraaf onderdeel uitmaken van projecten waarbij waarvan specifiek bekend is dat starterswoningen onderdeel uitmaken van het programma. Projecten waar sociale koop of - huur gepland staat zouden ook plek kunnen bieden voor starters. De projecten met sociale koop of -huur maken echter geen onderdeel uit van bovenstaande analyse.

3.3.3 Continuering starterslening sinds vastgestelde verordening in 2017

Sinds 2016 constructie starterslening voor de rekening van de gemeente

De gemeente Bladel heeft in haar woonvisie uit 2016 opgenomen dat de gemeente de 'Verordening starterslening gemeente Bladel 2017' aanneemt om de aankoopmogelijkheden bij starters te vergroten. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 15 december 2016 de verordening vastgesteld. De starterslening als constructie liep al sinds 2014 in de gemeente Bladel, maar medio 2015 trokken het Rijk en de provincie Noord-Brabant hun aandeel in de starterslening in. Sindsdien komt het volledige bedrag van de starterslening voor de rekening van de gemeente. De afhandeling van de starterslening in de gemeente Bladel verloopt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). De resultaten van de starterslening worden ieder jaar gemonitord middels tussentijdse rapportage van het instrument via de P&C-cyclus.

Bedrag aan uitgekeerde startersleningen nam vanaf 2014 toe, aantal verleende leningen fluctueren

Over de periode 2014 tot en met 2021 zijn 122 startersleningen verstrekt in de gemeente Bladel, goed voor een totaalbedrag van € 2.337.000. Elk jaar werden er tussen de 9 en de 21 leningen verstrekt. Met 21 startersleningen was 2014 het jaar met de meest uitgekeerde startersleningen. In 2019 werden er slechts 9 startersleningen uitgekeerd. Met een uitgeleend bedrag van € 186.000 was dit alsnog meer dan de in 2014 en 2015 uitgekeerde startersleningen (waar met 21 en 11 uitgekeerde startersleningen een totaal bedrag van € 132.000 en € 181.000 aan leningen verstrekt werden).

Tabel 6: Uitgekeerde Startersleningen, aantal en bedrag in de periode 2014-2021

Jaar	Aantal startersleningen	Bedrag uitgeleende leningen
2014	21	€ 132.000
2015	11	€ 181.000
2016	14	€ 335.000
2017	17	€ 404.000
2018	16	€ 274.000
2019	9	€ 186.000
2020	18	€ 428.000
2021	16	€ 397.000
Totaal	122	€ 2.337.000

Bron: Gemeente Bladel, Starterslening evaluatie 2021.

Vooraf 'echte starters (van huis uit)' vragen starterslening aan voor een woning in Bladel of Hapert

Onderstaande tabel toont informatie over de situatie van de aanvragers van startersleningen. Sinds 2018 komen de aanvragers voornamelijk uit de gemeente Bladel, waar zij als 'echte starter (van huis uit)' op zoek zijn naar een starterswoning. De aangekochte woningen liggen voornamelijk in de kernen Bladel en Hapert en zijn vaak al bestaande woningen. Uitzondering hierop is het jaar 2020 waarin evenveel leningen aangevraagd zijn voor een bestaande woning als een nieuwbouw woning.

Tabel 7: Kenmerken aanvragers Starterslening periode 2018-2021

Type aanvragers		2018	2019	2020	2021
De aanvragers zijn afkomstig uit:	Gemeente Bladel	11	6	17	14
	Overige Kempengemeenten	3	3	1	1
	Elders	2	0	0	1
	Totaal	16	9	18	16
De aanvragers zijn/komen:	Echte starter (van huis uit)	10	6	15	14
	Vanuit huurwoning in gemeente Bladel	0	3	0	0
	Vanuit particuliere huurwoning gemeente Bladel	0	0	3	0
	Vanuit huurwoning elders	6	0	0	2
	Totaal	16	9	18	16
De aangekochte woningen liggen in de kern:	Bladel	5	6	5	8
	Hapert	5	3	3	3
	Hoogeloon	2	0	5	1
	Casteren	3	0	0	3
	Netersel	1	0	5	1
	Totaal	16	9	18	16
De leningen zijn bestemd voor aankoop van:	Bestaande woning	14	9	9	16
	Nieuwbouwwoning	2	0	9	0
	Totaal	16	9	18	16

Bron: Gemeente Bladel, Starterslening evaluatie's van de jaren 2018 tot en met 2021.

3.3.4 In de gemeente Bladel ruim 80 koopgarant-woningen verkocht, vervolg nog niet bekend

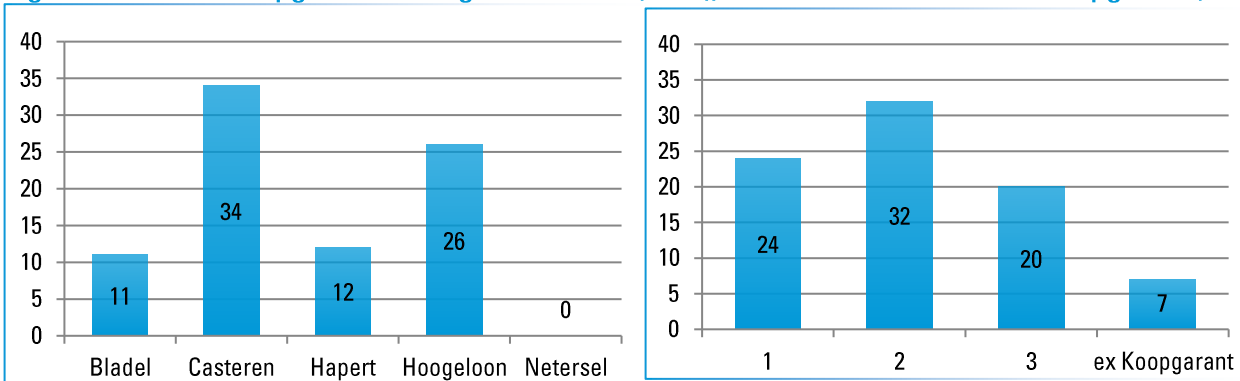
Naast de starterslening heeft de gemeente Bladel, in samenwerking met de woningstichting de Zaligheden (WSZ), aandacht besteed aan de Koopgarant-constructie. Doel van het product Koopgarant is om (sociale) koopwoningen duurzaam betaalbaar en beschikbaar te houden voor starters en huishoudens met een laag of middeninkomen. Met deze regeling kan de doelgroep de woningen tegen een gereduceerd bedrag een woning kopen.

WAT IS KOOPGARANT?

“Wanneer een eerste koper de woning wil verkopen en de woning is in waarde gestegen, zorgt Koopgarant ervoor dat de woning opnieuw tegen een voor de doelgroep betaalbare prijs op de markt komt. Onderdeel van Koopgarant is de verplichte terugkoopregeling. De kopers zijn verplicht de woning terug te verkopen aan de corporatie. De corporatie garandeert de koper de woning binnen drie maanden terug te kopen. De corporatie zal de woning opnieuw met Koopgarant tegen een betaalbare prijs aanbieden aan een volgende koper uit de doelgroep” (Bron: Evaluatie Koopgarantregeling 2022, p.3).

In 2022 is de Koopgarantconstructie geëvalueerd. Hieruit bleek dat er in de gemeente Bladel in totaal 83 woningen met Koopgarant zijn verkocht. Met WSZ is afgesproken dat woningen twintig jaar onder Koopgarant vallen of driemaal worden verkocht met koopgarant, afhankelijk wat als eerste van toepassing is. Uit de evaluatie bleek dat er nu zo’n 7 woningen ex-Koopgarant zijn. Binnen de gemeente zijn de meeste koopgarantwoningen gelegen in de kernen Casteren en Hoogeloon.

Figuur 11: Aantal Koopgarant-woningen naar kern (links), aantal keer verkocht met Koopgarant (rechts)



Bron: Gemeente Bladel, Evaluatie Koopgarant (n.d.). Aantallen gebaseerd op gegevens van woningstichting de Zaligheden.

Motie continuering Koopgarantregeling aangenomen

Na de evaluatie is gebleken dat de gemeente open staat voor continuering van de Koopgarant-constructie. De gemeenteraad heeft namelijk op 10 februari 2022 de motie ‘Continuering Koopgarantregeling’ aangenomen.

In de motie ‘Continuering Koopgarantregeling’ roept het college van burgemeester en wethouders op om:

- 1) In gesprek te gaan met WSZ over de Koopgarantregeling en daarbij:
 - WSZ ertoe te bewegen dat in Hoogeloon, Casteren en Netersel het huidige aantal woningen met de koopgarantregeling gehandhaafd blijft en indien mogelijk wordt uitgebreid;
 - WSZ ertoe te bewegen dat er ook in Hapert en Bladel Koopgarantwoningen worden ontwikkeld, bij Lange Trekken, de Biezen en op huidige plaats van Het Palet of Den Tref;
 - De afspraken hierover op te nemen in de prestatieafspraken;
- 2) De koopgarantregeling op te nemen in de woonvisie gemeente Bladel bij de eerstvolgende actualisatie.

Uit het interview met WSZ blijkt dat de woonstichting open staat om mee te denken in beschikbaarheids- en betaalbaarheidsconstructies voor betaalbare koopwoningen in de gemeente Bladel. WSZ benoemt in het interview: “WSZ werkt met Koopgarant in verschillende plaatsen. Ook in de gemeente Bladel. Er zou bij de gemeente Bladel nog meer naar zulke constructies gekeken kunnen worden.” Wel wil WSZ andere

constructies onderzoeken, omdat de huidige Koopgarantregeling gezien de terugkoopplicht erg op de balans drukt. WSZ is namelijk verplicht deze gelden te reserveren.

Ook uit de evaluatie bleek al dat een doorgang van een betaal- en beschikbaarheidsconstructie interessant kan zijn voor de gemeente Bladel. In welke vorm moet nog verder onderzocht worden. In de evaluatie is aanbevolen de Koopgarant-constructie niet volledig door de gemeente zelf te laten uitvoeren maar door de woningcorporatie. Hierbij staat de gemeente bijvoorbeeld garant. Reden is het feit dat de Koopgarant door de gemeente tot nu toe vrijwel niet wordt toegepast en de (financiële) onzekerheden en risico's die ermee geboden gaan. In de interviews en de evaluatie is bijvoorbeeld Slimmerkopen genoemd als alternatief op de Koopgarantregeling. We raden daarom aan de verschillende betaal- en beschikbaarheidsregelingen verder te onderzoeken samen met de woonstichting en/of andere ketenpartners.

3.3.5 Zelfbewoningsplicht bij gerealiseerde koopwoningen op gemeentelijke gronden

Ook in de gemeente Bladel is de vraag naar woningen enorm en met name beleggers of mensen met financiële draagkracht proberen huizen/bouwgrond te kopen om de gerealiseerde woning daarna te verhuren. De gemeente ziet dit als een ongewenste ontwikkeling omdat het lokale woningzoekenden kan beletten in het kopen van bouwgrond of een nieuwbouwwoning. De gemeente Bladel neemt daarom een zelfbewoningsplicht op in de koopovereenkomst bij de verkoop van gemeentelijke bouwgrond zodat de nieuwbouwwoning ook daadwerkelijk bewoond zal worden door de koper. Hiervoor is een ambtelijk voorstel geschreven genaamd 'Zelfbewoningsplicht bij verkoop grond' op 21 januari 2020. Opgenomen is in dit voorstel om het zelfbewoningsplicht als kettingbeding notarieel vast te leggen om de waarborging ervan te stimuleren.

Het ambtelijk voorstel 'Zelfbewoningsplicht bij verkoop grond' luidt:

- 1) "Zelfbewoningsplicht op te nemen in de koopovereenkomst bij de verkoop van gemeentelijke bouwgrond;
- 2) Zelfbewoningsplicht op te nemen in de eerstvolgende herziening van het Woonbeleid."

4 Thema 3: Wonen en zorg

De hoofddoelstelling van de woonvisie 2016 is uitgewerkt in ambities waaraan zes thema's zijn verbonden. Het derde thema is 'wonen en zorg'.

4.1 Probleem- en doelstellingen woonbeleid

In deze paragraaf lichten we de probleem- en doelstellingen van het woonbeleid in de gemeente Bladel kort toe. Deze samenvatting is gebaseerd op de geldende woonvisies 'Woonvisie gemeente Bladel 2016', 'Woonvisie gemeente Bladel 2018', 'de Kempische visie op wonen 2019-2023' en het document 'Interpretatie van het woonbeleid'. Zie bijlage A voor de citaten uit deze documenten gerelateerd aan het thema.

Probleemstelling:

- Demografische ontwikkelingen spelen - onder andere - een rol in de vraag naar wonen en zorg. Zo zal de (dubbele) vergrijzing de aankomende jaren impact hebben op de huishoudsamenstelling binnen de gemeente Bladel. De gemeente wil ervoor zorgen dat mensen, ongeacht hun zorgvraag, zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

Doelstelling:

- Nieuwe woningen dienen minimaal te voldoen aan het Basispakket WoonKeur en voor de grote kernen Bladel en Hapert geldt het Pluspakket als uitgangspunt. Initiatieven die zich aantoonbaar richten op het betaalbare starterssegment krijgen hierbij een uitzonderingspositie.
- Mensen bewuster maken van de mogelijkheden om langer (zelfstandig) in hun huis en vertrouwde omgeving te blijven wonen en te anticiperen op een mogelijk toekomstig leven met beperkingen.
- In samenwerking met WelCordaad (nu: GOW Welzijnswerk) kan een gratis en vrijblijvend woonadvies worden aangeboden.
- In Huize Kempenland vervallen 76 intramurale verzorgingsplaatsen. Deze moeten extramuraal worden ingevuld en worden toegevoegd aan het Woningbouwprogramma.
- De Mantelzorgregeling verruimen met preventieve en sociale zorg met een leeftijdsgrens vanaf 60 jaar.

VERGELIJKING DOELLEN BINNEN VIGERENDE BELEIDSSTUKKEN

Bovenstaande doelstellingen staan ook centraal binnen de Kempische visie op wonen 2019-2023. Specifiek de eerste doelstelling omtrent WoonKeur (Plus) is al sinds 2016 een belangrijk onderdeel van het Bladelse woonbeleid en is met de Kempische visie op wonen over de Kempengemeenten uitgerold.

4.2 Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten

In deze paragraaf gaan we in op de rollen, instrumenten en activiteiten die de gemeente heeft toegepast om de ambitie binnen het thema 'wonen en zorg' te behalen.

Rollen

De gemeente Bladel kan als woningmarktregisseur vier rollen hebben: beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar en aanjager. Hieronder analyseren we hoe de gemeente de verschillende rollen heeft ingezet om de gestelde doelen te bereiken.

Beleidsmaker: door lokale en vervolgens regionale afspraken te maken over de aanvullende bouwkundige eisen aan en woning, speelt de gemeente in op haar rol als beleidsmaker.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN BELEIDSMAKER

- Vanuit de rol van beleidsmaker stelt de gemeente Bladel een woonzorgvisie op.
- In de gemeente Bladel en vervolgens in de Kempengemeenten zijn de WoonKeur (Plus)-voorwaarden opgenomen als eis of uitgangspunt bij nieuwbouwwontwikkelingen.

Verbinder: door niet alleen, maar samen met (keten)partners het ouderenbeleid op te stellen en mee te werken aan extramuralisering, vervult de gemeente haar rol als verbinder.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN VERBINDER

- De gemeente Bladel werkt nauw samen in het met de ouderenbonden binnen de gemeente. Zo doet de gemeente Bladel periodiek verslag aan de ouderen bonden over (potentieel) nieuwe ontwikkelposities voor (senioren)woningbouw in de gemeente.
- De gemeente zet samen met haar (keten)partners in op de omslag van het bestaande verzorgingshuis Huize Kempenland naar extramurale wooneenheden.

Kennismakelaar: door acties omtrent kennisdeling en bewustwording over mogelijkheden rondom wonen en zorg naar zich toe te trekken vervult de gemeente haar rol als kennismakelaar.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN KENNISMAKELAAR

- De gemeente Bladel heeft een ouderenconsulent ingeschakeld die bewoners op individuele schaal helpt bij vraagstukken rondom wonen, zorg, welzijn/Wmo en inkomen.
- De gemeente Bladel subsidieert WelCordaad (eerder: GOW Welzijnswerk) om bewustwording bij ouderen te stimuleren.

Op dit thema zijn geen acties ingezet waarmee de gemeente haar rol als aanjager vervult.

4.3 Resultaten van het woonbeleid

In deze paragraaf gaan we in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. Hierna behandelen we de belangrijkste resultaten.

Gemeente Bladel pioniert met Woonkeur en Woonkeur Pluspakket Zorg en activeert de regio

Architecten en ontwikkelaars bouwen in de praktijk voornamelijk voor de doelgroep ouderen volgens de regels van het Bouwbesluit. Daarmee blijken woningen in de basis niet altijd geschikt voor levensloopbestendig wonen met een (zorg)ondersteuningsvraag. Ook zijn sommige woningen die door ontwikkelaars worden aangeduid als 'geschikt' dat in de praktijk niet altijd. Om hiermee om te gaan heeft de gemeente Bladel gezocht naar een objectiveerbaar toetsingskader. Kortweg houdt het in dat woningen uit nieuwe plannen moeten voldoen aan de SKW-bouwnormen voor Woonkeur en Woonkeur Pluspakket Zorg in de gemeente Bladel. Met deze aanvullende eis in de lokale woonvisie van 2016 was de gemeente zo ongeveer uniek in Nederland (Bron: Beleidskader MO 2022-2025).

Ontwikkelaars zijn minder te spreken over de stapeling van eisen die de gemeente stelt voor nieuwe plannen, zo blijkt de interviews. De stapeling van eisen creëert frictie tussen de haalbaarheid van plannen en betaalbaarheid van de woningen. Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening heeft aangegeven dat de certificaten Woonkeur en Woonkeur Pluspakket Zorg niet verplicht zijn bij transformatie of toevoegingen van woningen in een bestaand pand. Reden is dat plannen stukliepen op deze eis omdat het te kostbaar is om te realiseren in bestaande bouw. Vanuit het Sociaal Domein worden er nog specifiek twee obstakels benoemd over de eis voor Woonkeur Plus in het interview. Deze eis blijkt namelijk niet in alle plannen haalbaar om de volgende redenen:

- 1) Woonkeur Plus woningen vergen een flink volume en daarmee een flinke investering voor de ontwikkelaar. Woningen met Woonkeur Plus komen daarom alleen in het hoge segment op de markt.
- 2) Er is geen inzicht in de behoefte aan deze Woonkeur Plus woningen bij de gemeente Bladel. De vraag is onbekend en de tot nu toe gerealiseerde Woonkeur Plus woningen zijn niet inzichtelijk. Wel is deze eis bij plannen in de centra van Bladel en Hapert opgenomen in de anterieure overeenkomst.

VOORALSNOG GEEN ZICHT OP AANTALLEN GEREALISEERDE WONINGEN MET CERTIFICATEN

Aangegeven is door de beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening dat er vooralsnog geen zicht is op het aantal gerealiseerde woningen conform de eisen van Woonkeur en Woonkeur-plus omdat een monitoringsysteem ontbreekt. In algemene zin heeft de beleidsmedewerker aangegeven dat de eis van 100% Woonkeur bij nieuwbouw altijd wordt gesteld en, na overleg/onderhandeling, in 95% van de gevallen wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst. Hetzelfde geldt voor de eis van Woonkeur Plus voor 50% van de nieuw te realiseren woningen binnen de aangegeven contouren (grotweg bestaande uit de centrumgebieden van de kernen Bladel en Hapert).

Ouderenbonden nauw verbonden met opstellen ouderenbeleid

In het raadsprogramma 2018-2022 heeft de gemeenteraad vastgelegd dat *“het gemeentelijk ouderenbeleid aangepast moet worden aan de suggesties en uitgangspunten van de vijf Bladelse ouderenbonden om op deze wijze een bijdrage te leveren aan het optimaliseren van het (gemeentelijk) ouderenbeleid”* (Bron: Beleidskader Maatschappelijke Ondersteuning 2022-2025). In 2019 heeft de gemeente Bladel vervolgens opdracht gegeven aan bureau Gouden Mensen om het Cluster Senioren Bladel te begeleiden in het beleidsvormingsproces voor het nieuwe ouderenbeleid. Het visiedocument *“(voorbereiden op) Ouder worden in de gemeente Bladel”* is hiervan het resultaat. Het geeft aandacht aan de vijf thema's: bereik van ouderen, zorg, zelfregie, huisvesting en eenzaamheid. Het document is op 14 mei 2020 aangemerkt als basisdocument voor het gemeentelijk ouderenbeleid vanaf 2020. In het Beleidskader Maatschappelijke Ondersteuning 2022-2025 zijn de volgende punten benoemd die al zijn uitgevoerd of bereikt (p. 16-18):

- Aanstelling van ouderenconsulent
- Huisvesting voor ouderen
- (Nieuw)bouw initiatieven
- Woonkeur en Woonkeur met zorg
- Transformatie eigen woning
- (Preventieve) zorg
- Overig (o.a. realisatie nieuw ouderensteunpunt voor de kern Hapert en Bladel en een aanstelling van een gemeentelijke mantelzorgondersteuner per 1-10-2020).

Verder is in het Beleidskader Maatschappelijke Ondersteuning 2022-2025 opgenomen om nog verder uit te werken (p. 20):

- **Bereik van ouderen:** door middel van campagnes jonge senioren aantrekken om verenigingsstructuur actief te houden. Hiervoor moet aansluiting gezocht worden bij ontmoetings- en ontspanningsbehoeften van jonge senioren.
- **Zorg en zelf regie:** in 2020 een Ouderenconsulent en een Mantelzorgondersteuner aanstellen voor een periode van 2 jaar. Met een evaluatie van beide functies in het jaar 2022.
- **Huisvesting:** burgerinitiatieven van ouderen voor (collectieve) woon(zorg)initiatieven intensiever te ondersteunen met behulp van een 'planduer'.⁴ Deze planduer zal burgerinitiatieven begeleiden bij het proces, van oriëntatie tot realisatie. De planduer is, in eerste instantie, geen specifiek daarvoor aangestelde consulent. De gemeente faciliteert, vooralsnog, door gespecialiseerde bureaus hiervoor aan te stellen.
- **Eenzaamheid:** Samenwerking tussen ouderenconsulent en ondersteuningsorganisatie WelCordiaad om intensiever in te zetten op het voorkomen van eenzaamheid binnen bestaand ondersteuningsaanbod.

Bewustwordingscampagnes en intrede ouderenconsulent op grote schaal onvoldoende impact

Bewustwordingscampagnes WelCordiaad (eerder: GOW Welzijnswerk) te vrijblijvend

Acties rondom bewustwording worden vooral vanuit het Sociaal Domein georganiseerd binnen de gemeente Bladel. WelCordiaad is de organisatie nu, in plaats van GOW Welzijnswerk eerder, die op uitvoeringsniveau de bewustwordingscampagnes in gang zet. De gemeente Bladel subsidieert WelCordiaad om initiatieven te laten ontplooiën, bijvoorbeeld tegen eenzaamheid. Ook geven zij voorlichtingen over de mogelijkheden om langer te thuis wonen en organiseren zij inloopavonden en geven folders uit. Deze acties zijn onvoldoende effect te hebben. Reden hiervoor is de vrijblijvendheid van de acties, zo wordt in het interview met Sociaal Domein benoemd.

Ouderenconsulent adviseert op individueel niveau

Sinds eind 2020 is een ouderenconsulent werkzaam bij de gemeente Bladel. De ouderenconsulent is een actie die de gemeente naar zich toegetrokken heeft omdat de bewustwordingscampagnes vanuit WelCordiaad te weinig effect hebben. Sinds de aanstelling van de ouderenconsulent is er met circa 130 ouderen of ouderenparen gesproken in de gemeente. Hiervan is circa 75% woonachtig in de kern Bladel. De belangrijkste thema's waarover de ouderen met de ouderenconsulent praten zijn wonen, welzijn, zorg en eenzaamheid (Bron: Voorgang ouderenconsulent voorjaar 2022). Uit het interview met het Sociaal Domein van de gemeente Bladel blijkt dat de ouderenconsulent op individueel niveau veel impact heeft, maar dit op grote schaal nog niet voor grote verschuivingen zorgt in de bewustwording.

Nog onvoldoende aandacht voor collectieve woningbouwontwikkelingen

Er wordt specifiek aandacht gevraagd vanuit ouderenbonden om collectieve ontwikkelingen zoals CPO-projecten te ondersteunen, zo benoemt Sociaal Domein in het interview. Omdat behoefte lijkt te bestaan voor ondersteuning bij de organisatie van ouderenhuisvestings- en CPO projecten. Het invullen van deze ondersteunende rol, als een soort 'planduer', is in de evaluatie door de ouderenorganisaties bij voorkeur toegewezen aan de gemeente in een persoon, net zoals de ouderenconsulent.

De doelstelling over het activeren en bewust maken van ouderen omtrent levensloopgeschikte maatregelen en andere mogelijkheden binnen wonen en zorg, komt ook terug in de Kempische visie op wonen. In hoeverre dit doel bij de andere Kempengemeenten gehaald is, wordt momenteel onderzocht in de evaluatie van de Kempische visie op Wonen 2019-2023.

⁴ In navolging van een motie van de gemeenteraad in reactie op de voortgangsrapportage van het ouderenbeleid in juni 2021.

De intramurale verzorgingsplekken in Huize Kempenland worden zorgappartementen

In de Woonvisie gemeente Bladel 2016 is opgenomen dat de 76 intramurale verzorgingsplaatsen van Huize Kempenland dienen te vervallen en extramuraal dienen te worden ingevuld. In de actualisatie van 2018 is deze eis uit het woonbeleid geschrapt. Desalniettemin loopt de ontwikkeling nog steeds. Met Oktober, en andere partners, werkt de gemeente Bladel intensief samen. Zo worden 87 zorgappartementen ontwikkeld ter vervanging van de huidige locatie Kempenland en zijn 12 grondgebonden woningen beoogd aan de Europalaan (Bron: Gemeente Bladel, 2022 en artikel Oktober, 2021). Wanneer de precieze omzetting van intramuraal naar extramuraal plaatsvindt, was niet in termijnen uit te drukken (Bron: Gemeente Bladel, 2022).

Wmo-aanvragen woonvoorziening: gemiddeld circa 160 per jaar (periode 2018 t/m 2021)

Inwoners die behoefte hebben aan ondersteuning om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen, kunnen zich melden bij de gemeente. De gemeente biedt hen ondersteuning thuis via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015). Deze ondersteuning kan gaan om begeleiding, maar ook aanpassingen aan de woning. In 2018 tot en met 2021 hebben in de gemeente 645 inwoners specifiek een woonvoorziening aangevraagd en ontvangen. We zien dat het totaal aantal inwoners binnen deze Wmo-voorziening toeneemt, van circa 130 in het jaar 2018 tot circa 180 in 2021. Gemiddeld genomen is dit zo'n 160 per jaar. Het gaat onder andere om toilet- en douchvoorzieningen, trapliften, verhuis- en inrichtingskosten, woningaanpassingen alsook onderhoud en reparatie. Van het totaal aantal inwoners met een aanvraag voor een woonvoorziening vanuit de Wmo 2015 bestaat gemiddeld 26% van de aanvragen uit onderhoud en reparatie en 17% voor woningaanpassingen over de periode 2018 tot en met 2021.

Verruiming mantelzorgregeling

Tot op heden heeft de gemeente Bladel nog geen invulling gegeven aan het verruimen van de mantelzorgregeling (preventieve mantelzorg). Het staat op de planning om hiervoor in 2022 nog een beleidsregel op te stellen.

5 Thema 4: (Bijzondere) doelgroepen

De hoofddoelstelling van de woonvisie 2016 is uitgewerkt in ambities waaraan zes thema's zijn verbonden. Het vierde thema is '(bijzondere) doelgroepen'.

5.1 Probleem- en doelstellingen woonbeleid

In deze paragraaf lichten we de probleem- en doelstellingen van het woonbeleid in de gemeente Bladel kort toe. Deze samenvatting is gebaseerd op de geldende woonvisies 'Woonvisie gemeente Bladel 2016', 'Woonvisie gemeente Bladel 2018', 'de Kempische visie op wonen 2019-2023' en het document 'Interpretatie van het woonbeleid'. Zie bijlage A voor de citaten uit deze documenten gerelateerd aan het thema.

Probleemstelling:

- Door de taakstelling vergunninghouders kunnen reguliere woningzoekenden (mogelijk) langer op hun woning wachten in de gemeente.
- De regio Eindhoven als economische koploper van Nederland trekt veel buitenlandse werknemers aan die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijssegment. De gemeente Bladel wil de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten.

Doelstelling:

- Samenwerking met woningcorporaties en/of particuliere investeerders zoeken voor extra huisvestingsmogelijkheden voor reguliere woningzoekenden die door taakstelling vergunninghouders langer op hun woning moeten wachten.
- De Kempengemeenten maken met woningcorporaties bij voorkeur regionale afspraken over het huisvesten van vergunninghouders. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke taakstelling primair in de sociale huur wordt ingevuld. Als dat niet mogelijk is, gaan de gemeenten op zoek naar alternatieven binnen de particuliere woningvoorraad.
- Aan particuliere investeerders/verhuurders wordt bij transformatie- en/of nieuwbouwplannen een claim opgelegd dat 10% van de huurwoningen wordt gereserveerd voor vergunninghouders.
- Opstellen regionaal afwegingskader voor huisvesting van arbeidsmigranten en het in kaart brengen van onwenselijke huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten.

5.2 Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten

In deze paragraaf gaan we in op de rollen, instrumenten en activiteiten die de gemeente heeft toegepast om de ambitie binnen het thema '(bijzondere) doelgroepen' te behalen.

Rollen

De gemeente Bladel kan als woningmarktregisseur vier rollen hebben: beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar en aanjager. Hieronder analyseren we hoe de gemeente de verschillende rollen heeft ingezet om de gestelde doelen te bereiken.

Beleidsmaker: de gemeente legt in afspraken en plannen uitgangspunten vast die tegemoet komen aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Hiermee heeft de gemeente Bladel invulling gegeven aan de rol van beleidsmakelaar.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VAUIT DE ROL VAN BELEIDSMAKER

- De gemeente maakt afspraken met woningcorporatie over de huisvesting van vergunninghouders.

5.3 Resultaten van het woonbeleid

De doelstellingen ten aanzien van expats en vergunninghouders zijn in de praktijk lastig meetbaar, zo geeft de gemeente aan. In de visie heeft de gemeente Bladel de ambitie om de woningbouw te versnellen en daarmee de wachttijden voor huishoudens te verkorten. Hiervoor verkennen ze mogelijkheden voor flexibele en/of tijdelijke wooneenheden. Hierover gaat de gemeente in gesprek met ontwikkelaars en afspraken worden opgenomen bij principeverzoeken of anterieure overeenkomsten. De eis van 10% woningen voor vergunninghouders legt de gemeente alleen bij grotere ontwikkelingen op.

6 Thema 5: Leefbaarheid

De hoofddoelstelling van de woonvisie 2016 is uitgewerkt in ambities waaraan zes thema's zijn verbonden. Het vijfde thema is 'leefbaarheid'.

6.1 Probleem- en doelstellingen woonbeleid

In deze paragraaf lichten we de probleem- en doelstellingen van het woonbeleid in de gemeente Bladel kort toe. Deze samenvatting is gebaseerd op de geldende woonvisies 'Woonvisie gemeente Bladel 2016', 'Woonvisie gemeente Bladel 2018', 'de Kempische visie op wonen 2019-2023' en het document 'Interpretatie van het woonbeleid'. Zie bijlage A voor de citaten uit deze documenten gerelateerd aan het thema.

Probleemstelling:

- Wonen staat niet op zichzelf, de omgeving is ook belangrijk. De gemeente Bladel wil de (kleine) kernen bewoonbaar en leefbaar houden.
- In de kleine kernen staan relatief veel grote en dure woningen die niet meer voldoen aan de woonwensen van deze tijd. Deze belemmeren de doorstroming.

Doelstelling:

- De leefbaarheid van de (woon)omgeving, zowel in de nieuw- als bestaande bouw, dient blijvende aandacht te hebben. Extra aandacht dient te bestaan voor de kleine kernen.
- Verbetering van de leefbaarheid dient (gezamenlijk) opgepakt te worden met bewoners, eigenaren, verenigingen en woningcorporaties.

VERGELIJKING DOELEN BINNEN VIGERENDE BELEIDSSTUKKEN

Bovenstaande leefbaarheidsdoelstellingen staan centraal binnen het Bladels woonbeleid vanaf de intrede van de woonvisie in 2016. In het document 'interpretatie van het woonbeleid' zijn deze doelen tevens benoemd als lokale aanvulling op de Kempische visie op wonen waarin leefbaarheid een minder expliciete rol bekleedt binnen de vijf speerpunten.

6.2 Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten

In deze paragraaf gaan we in op de rollen, instrumenten en activiteiten die de gemeente heeft toegepast om de ambitie binnen het thema 'leefbaarheid' te behalen.

Rollen

De gemeente Bladel kan als woningmarktregisseur vier rollen hebben: beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar en aanjager. Hieronder analyseren we hoe de gemeente de verschillende rollen heeft ingezet om de gestelde doelen te bereiken.

Beleidsmaker: de gemeente legt in afspraken en plannen uitgangspunten vast die de kwaliteit en leefbaarheid in de wijken verbeteren. Hiermee heeft de gemeente Bladel invulling gegeven aan de rol van beleidsmakelaar.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN BELEIDSMAKER

- De gemeente maakt afspraken met woningcorporaties over de kwaliteit van hun bezit.
- De gemeente stelt beleid vast met als doel de juiste omstandigheden te scheppen zodat inwoners prettig kunnen wonen.
- Met ontwikkelaars worden afspraken gemaakt over het aandeel groen binnen nieuwbouwontwikkelingen.

Aanjager: door initiatieven van particuliere eigenaren te faciliteren verbetert de kwaliteit van de woningen. Hiermee geeft de gemeente Bladel invulling aan de rol als aanjager.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN AANJAGER

- De gemeente Bladel faciliteert particuliere eigenaren in het behouden en verbeteren van de kwaliteit van hun bezit.

Op dit thema zijn geen acties ingezet waarmee de gemeente haar rol als verbinder of kennismakelaar vervult.

6.3 Resultaten van het woonbeleid

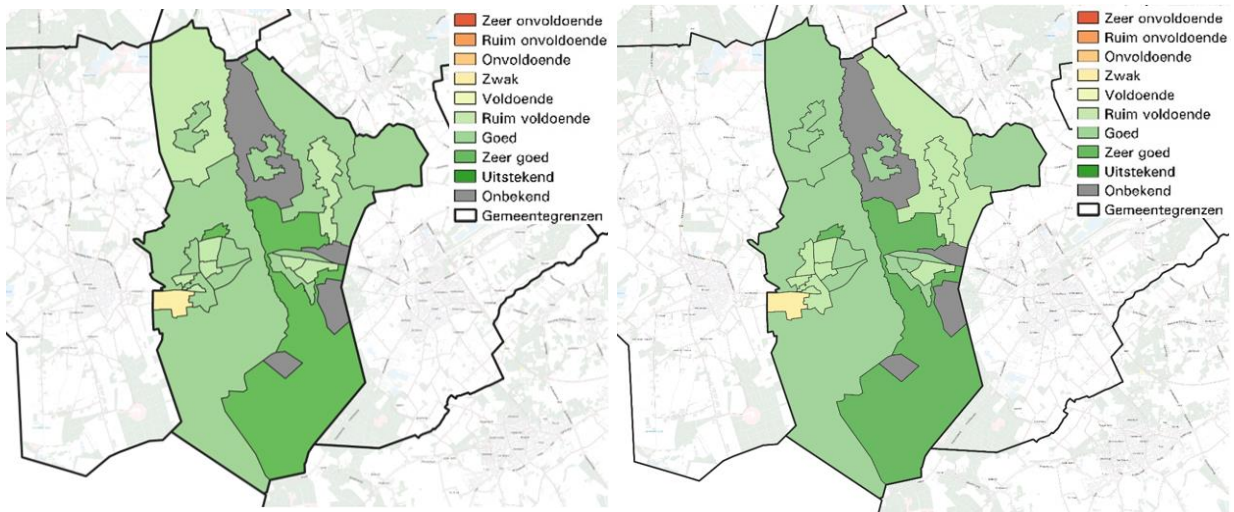
In deze paragraaf gaan we in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. De belangrijkste resultaten behandelen we hierna.

6.3.1 Ontwikkeling leefbaarheid Bladel 2014 – 2020

Om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de leefbaarheid in de gemeente Bladel baseren we ons op gegevens van de Leefbaarometer. Het is een tool van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dat informatie geeft over de leefbaarheid in alle buurten en wijken in Nederland. Onderstaande figuren laten de leefbaarheid per buurt in de gemeente Bladel zien in de jaren 2014 en 2020.

Te zien is dat wijken in de gemeente Bladel over het algemeen 'ruim voldoende' tot 'zeer goed' scoren op de leefbaarheid in zowel 2014 en 2020. Bedrijventerrein De Sleutel is de enige buurt met een zwakke score op de Leefbaarometer in beide jaren. Ten opzichte van 2014 is de leefbaarheid in 2020 in enkele buurten verbeterd van 'ruim voldoende' naar 'goed' zoals Verspreide huizen Netersel. Andere buurten zoals Bladel Veilig Oord en Verspreide huizen Hapert behouden door de tijd heen een zeer goede score. Daarnaast zien we dat de leefbaarheid in enkele buurten verslechtert van 'goed' naar 'ruim voldoende'. Dit zijn Bladel Gozelinusbocht en Bladel Zuid. Over het algemeen zien we dat de buurten in de gemeente Bladel relatief hoog scoren op sociale samenhang en woningvoorraad. Lager scoren de wijken op de indicator voorzieningen in vergelijking met het landelijk gemiddelde.

Figuur 12: Leefbarometer gemeente Bladel in 2014 (links) en 2020 (rechts)



Bron: Leefbarometer (2014 en 2020). Bewerking: Stec Groep (2022).

De Leefbarometer geeft informatie over de leefbaarheid in Nederland, waarbij leefbaarheid is gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld. Onderliggend spelen onder andere de kwaliteit van woningen en voorzieningen hierin een rol. Het geeft de situatie weer op niveau van de gemeente, wijk en buurt.

6.3.2 Minimaal 20% groen bij iedere nieuwbouwtwikkeling wordt vrijwel altijd gehaald

Om de leefbaarheid in de gemeente Bladel een boost te geven wordt bij nieuwbouwplannen de eis voor 20% groen opgelegd. Deze eis wordt niet gemonitord maar de beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening staat positief tegenover deze eis. De doelstelling wordt namelijk vrijwel altijd gehaald zo wordt benoemd in het interview. Ook liggen er vaak koppelkansen van het groen met afwateringsfuncties. Dit komt ten goede van de klimaatadaptiviteit van de omgeving.

7 Thema 6: Duurzaamheid

De hoofddoelstelling van de woonvisie 2016 is uitgewerkt in ambities waaraan zes thema's zijn verbonden. Het zesde en laatste thema is 'duurzaamheid'.

7.1 Probleem- en doelstellingen woonbeleid

In deze paragraaf lichten we de probleem- en doelstellingen van het woonbeleid in de gemeente Bladel kort toe. Deze samenvatting is gebaseerd op de geldende woonvisies 'Woonvisie gemeente Bladel 2016', 'Woonvisie gemeente Bladel 2018', 'de Kempische visie op wonen 2019-2023' en het document 'Interpretatie van het woonbeleid'. Zie bijlage A voor de citaten uit deze documenten gerelateerd aan het thema.

Probleemstelling:

- De gemiddelde temperatuur op aarde stijgt. Daarom is er in Europa (Klimaatakkoord Parijs) en in Nederland (Nationaal Klimaatakkoord) afgesproken om de CO₂-uitstoot terug te dringen. Aardgas is geen duurzame energiebron en verantwoordelijk voor een aanzienlijk deel van de CO₂-uitstoot in de gebouwde omgeving. De gemeente Bladel zet ook in op de reductie van CO₂-uitstoot.
- De aanpak van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Bladel is complex door het hoge aandeel particulier bezit. Het uitrollen van duurzaamheidsmaatregelen is lastiger te realiseren al de gemeente te maken heeft met veel individuele eigenaren in vergelijking met wijken waar grote aandelen van het woningbezit in handen van de woningcorporatie ligt.

Doelstelling:

- Er wordt een gezamenlijke regionale aanpak opgesteld om particuliere eigenaren bewust te maken van het belang en de mogelijkheden om woningen energiezuiniger te maken en bewust met energieverbruik om te gaan. Extra aandacht bestaat er voor de aanpak van de bestaande huurvoorraad.
- Met energieleveranciers wordt in gesprek gegaan om te kijken of de randvoorwaarden aanwezig zijn om tegemoet te komen aan de duurzaamheidseisen bij nieuwbouw.
- Een Warmtevisie wordt opgesteld voor het aardgasloos maken van bestaande wijken.
- In de Perspectiefnota is in de vergadering van 15 december 2016 voor het jaar 2017 een bedrag van € 100.000 gereserveerd voor de gemeentelijke subsidie 'subsidie duurzame energie voor particulieren' 6 juli 2017 voor het jaar 2018 een bedrag van € 50.000 gereserveerd. Bij de evaluatie van deze subsidieregeling wordt onderzocht of en op welke manier een dergelijke subsidieregeling haalbaar en/of nodig zal zijn.

VERGELIJKING DOELEN BINNEN VIGERENDE BELEIDSSTUKKEN

Bovenstaande vier doelstellingen staan centraal binnen de Kempische visie op wonen 2019-2023. Specifiek de laatste doelstelling staat centraal in het lokale beleid in de gemeente Bladel en is gericht op de gemeentelijke duurzaamheidssubsidie. Uit de bestaande beleidsstukken blijkt in ieder geval sinds 2016 ingezet is op de stimulering van duurzaamheidsmaatregelen in de bestaande bouw en nieuwbouw. Zo staat in de woonvisie van 2016 opgenomen dat de gemeente Bladel het regionale GRP-convenant heeft ondertekend. Vanaf de actualisatie in 2018 diende ieder toe te voegen woning minimaal energieneutraal te zijn.

7.2 Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten

In deze paragraaf gaan we in op de rollen, instrumenten en activiteiten die de gemeente heeft toegepast om de ambitie binnen het thema 'duurzaamheid' te behalen.

Rollen

De gemeente Bladel kan als woningmarktregisseur vier rollen hebben: beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar en aanjager. Hieronder analyseren we hoe de gemeente de verschillende rollen heeft ingezet om de gestelde doelen te bereiken.

Beleidsmaker: door het maken van afspraken en het opstellen van een Kadernota Energie en Klimaat en een Transitievisie Warmte worden partijen gestimuleerd te investeren in duurzaamheid. De gemeente doet dit via haar rol als beleidsmaker.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN BELEIDSMAKER

- De gemeente maakt prestatieafspraken over het duurzaamheidsniveau van het bezit van woningcorporaties.
- Met ontwikkelaars worden duurzaamheidsafspraken gemaakt tijdens de uitwerking van woningbouwplannen.
- Via de Transitievisie Warmte worden ook andere eigenaren gestimuleerd hun woning te verduurzamen.

Verbinder: de gemeente zoekt verbinding met bewoners en woningcorporaties om te komen tot de meest efficiënte duurzaamheidsstrategie.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN VERBINDER

- Om proces- en kostenvoordelen te behalen stimuleert de gemeente samenwerking tussen verhuurders (woningcorporaties) en particuliere eigenaren. De instrumenten zijn daarmee gebaseerd op vrijwilligheid.
- De gemeente heeft in de Transitievisie Warmte drie focusbuurten aangewezen. Volgende stappen voor de gemeente Bladel zijn: 1) in gesprek gaan met bewoners in de drie focusbuurten, 2) het aanwijzen van de pilotbuurt waarvoor een Wijkuitvoeringsplan ontwikkeld wordt en 3) bij uitvoering van het Wijkuitvoeringsplan verder in gesprek gaan met bewoners en kijken naar eventuele koppelkansen met andere opgaven.

Kennismakelaar: door acties gefinancierd vanuit Rijksgelden bij inwoners onder de aandacht te brengen vervult de gemeente haar rol als kennismakelaar. Inwoners raken zo bewust van de financieringsmogelijkheden in de aanpak van de eigen woning.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN KENNISMAKELAAR

- De gemeente brengt door middel van campagnes de voucheractie voor kleine duurzaamheidsmaatregelen en een collectieve inkoopactie voor grotere duurzaamheidsmaatregelen bij woningeigenaren onder de aandacht.
- Gedurende het ontwikkelen van de Transitievisie Warmte zijn informatie- en participatiemomenten georganiseerd waarbij alle kernen in de gemeente Bladel betrokken waren.

Aanjager: door de woningcorporaties en ontwikkelaars actief te stimuleren mee te doen aan duurzaamheid vervuld de gemeente haar rol als aanjager.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL ALS AANJAGER

- De gemeente stimuleert woningcorporaties en ontwikkelaars om hoge duurzaamheidseisen te hanteren. Zo moeten nieuw toe te voegen woningen energieneutraal zijn. Dit is conform het GPR-convenant dat hogere eisen voorschrijft dat het Bouwbesluit verplicht.
- De gemeente stimuleert de aanpak van het eigen woningbezit door een subsidieregeling te verstrekken.

7.3 Resultaten van het woonbeleid

7.3.1 Gemeente zet stappen op beleidsdoelstelling via Kadernota Energie en Klimaat en Transitievisie Warmte

Kadernota Energie en Klimaat

Duurzaamheid is een thema dat nadrukkelijk terugkomt in de woonvisie van de gemeente Bladel, zo ook in de Kempische visie op wonen 2019-2023. Verschillende uitgangspunten zijn opgesteld in de kadernota met een directe link tussen de bestaande en nieuw te bouwen woningvoorraad in de gemeente. Zo is het gezamenlijk zoeken met bewoners naar oplossingen voor de verduurzaming van hun woning en woongedrag een van de uitgangspunten. Hiervoor wordt onder andere de subsidie duurzame energie voor particuliere doorgezet tot ten minste 2025. Daarnaast zijn er de uitgangspunten: 1) beter benutten van de potentie op daken en 2) het opstellen van een Transitievisie warmte.

Transitievisie Warmte vastgesteld door het college en de gemeenteraad

Inmiddels is de Transitievisie Warmte vastgesteld door het college en de gemeenteraad in december 2021. Het opstellen van een warmtetransitie voor het aardgasloos maken van bestaande wijken was een doelstelling en is hiermee behaald (Bron: Uitvoeringsprogramma Kempische visie op wonen 2019-2023). De Transitievisie Warmte geeft duidelijkheid over de energietransitie en het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving. De visie is een gezamenlijk document van gemeenten en stakeholders waarbij het betrekken van de bewoner centraal staat. De gemeente Bladel sluit aan bij de landelijke ambitie van 20% reductie van het aardgasverbruik in 2030 en 100% reductie in 2050. Om dit tot uitvoering te brengen is een Multi-Criteria analyse (MCA) uitgevoerd om kansrijke buurten in de gemeente aan te wijzen. Hieruit volgde een drietal topbuurten die het meest kansrijk zijn om de eerste stappen richting aardgasvrij te maken. Dit zijn Bladel, Hapert en Casperen. De gemeenteraad heeft bij vaststelling van de Transitievisie Warmte echter de volgende focusbuurten aangewezen: Hapert-Noord, Hapert-Centrum en Casteren. Naast deze focusbuurten wordt ook onderzoek gedaan naar no-regret maatregelen die breder kunnen worden uitgezet in de gemeente, passend bij de lokale context. Denk hiervoor aan het isoleren van woningen. Het gaat in de uitvoeringsstrategie dus niet alleen om de topbuurten, iedere buurt wordt meegenomen. Duurzaamheid en klimaatadaptatie vragen om een bottom-up aanpak zo blijkt uit de Transitievisie Warmte en het interview met de beleidsmedewerker Ontwikkeling.

“DUURZAAMHEID IS GEEN TRANSITIE DIE OP ZICHZELF STAAT, HET IS OOK EEN SOCIALE TRANSITIE”

De beleidsmedewerker Ontwikkeling spreekt zich uit over de sociale transitie die de duurzaamheidsslag met zich meebrengt. Daarbij speelt ook grotendeels het energiearmoede vraagstuk. De gemeente Bladel maakt op dit moment een aanpak op korte termijn voor dit vraagstuk omdat rijks gelden beschikbaar zijn gesteld. Ook kijkt de gemeente Bladel verder vooruit. De aanpak van de energiearmoede, waarin een koppeling gelegd wordt met sociale opgaven, wil de gemeente zo inrichten dat het ook op de lange termijn geschikt is voor uitvoering. Desalniettemin is nu nog niet te voorzien of en zo ja welke financiering het Rijk hiervoor beschikbaar gaat stellen.

7.3.2 Bestaande voorraad: diverse resultaten, maar overkoepelende monitoring ontbreekt

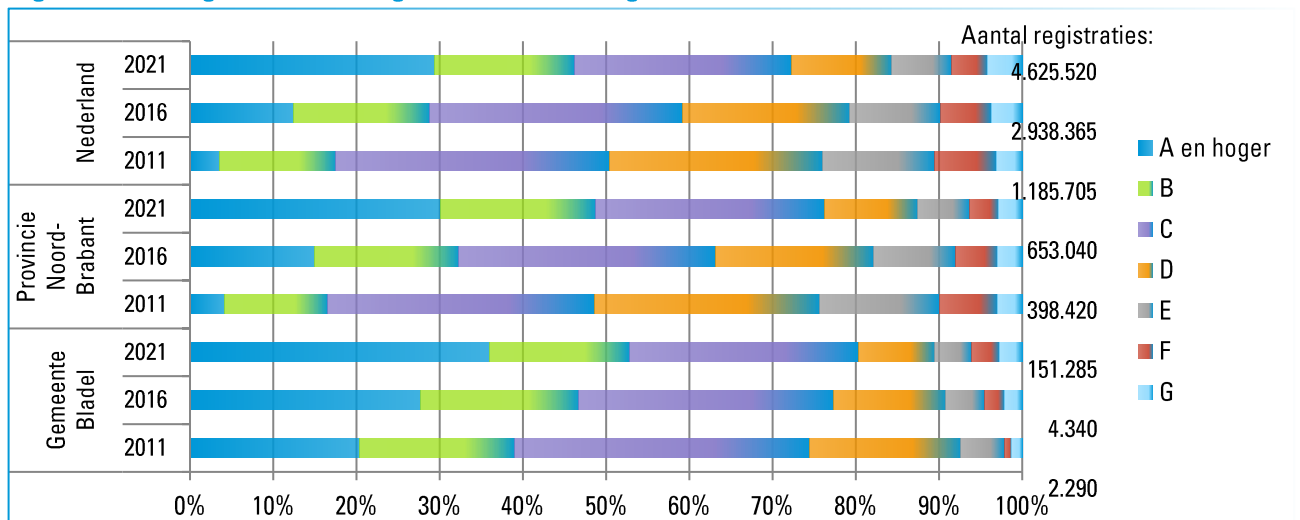
Het eerste doel van deze pijler was het stimuleren van de verduurzaming van de bestaande voorraad (zowel koop als huur). Gemeenten kunnen hier beperkt op sturen, en zullen eigenaar-bewoners veelal moeten informeren over mogelijkheden en stimuleren om zelf met hun woning aan de slag te gaan. De gemeente Bladel doet dit door middel van de volkshuisvestelijke criteria. Hiermee biedt gemeente Bladel financiële steun. De GPR is een goede basistool om tot de verduurzaming van woningen te komen. In de woonvisie van de gemeente Bladel 2016 is opgenomen dat zij het regionale GPR-convenant getekend hebben en aansturen op energieneutrale nieuwbouwwoningen.

Zicht krijgen op gedane aanpassingen is een tweede uitdaging. Energielabels geven het meest eenduidige overzicht de energiezuinigheid van de woningvoorraad. Registeren van energielabels is echter alleen verplicht bij verkoop of (nieuwe) verhuur van een woning. Het grootste deel van de voorraad beschikt dus niet over een geregistreerd label. Dit betekent echter niet dat er geen aanpassingen aan de woning gedaan is (zoals isoleren, of voorzien van zonnepanelen). Voor de gemeente Bladel worden daarom openbare cijfers van het CBS/Klimaatmonitor. Daarnaast moeten nieuwbouwwoningen energieneutraal opgeleverd worden. In het gesprek met de beleidsmedewerker Ontwikkeling is aangegeven dat het domein duurzaamheid van mening is dat monitoring belangrijk is. Zo kunnen ontwikkelingen in duurzaamheidsmaatregelen inzichtelijk gemaakt worden en beleid en geanalyseerd worden hoe ver de gemeente is in het realiseren van de gestelde doelen.

Meer registraties van energielabels en een relatieve toename van hoge labels

Tussen 2011 en 2021 steeg het aantal geregistreerde energielabels in de Gemeente Bladel van circa 1.000 naar ruim 4.000. Deze grote stijging van het aantal woningen met een energielabel is ook op provinciaal en landelijk niveau zichtbaar. Zoals te zien is in onderstaande figuur, is het aandeel van energielabels van klasse A of hoger in de afgelopen elf jaar toegenomen. Dit aandeel ligt in de Gemeente Bladel met circa 35% hoger dan het gemiddelde in Noord-Brabant (30%) en Nederland (28%).

Figuur 13: Geregistreerde energielabels naar categorie in 2011, 2015 en 2021

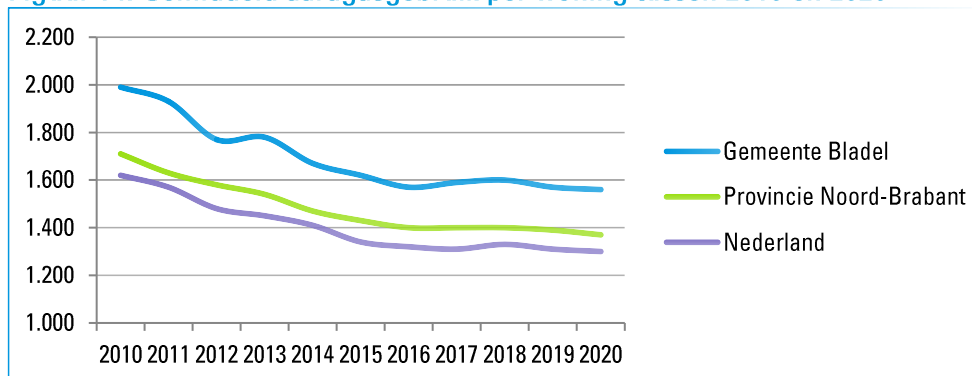


Bron: Rijksoverheid, regionale klimaatmonitor (2022). Bewerking: Stec Groep (2022).

Daling aardgasgebruik in Bladel komt overeen met landelijke trendlijn

In tien jaar is het gemiddelde aardgasgebruik per woning in de gemeente Bladel afgenomen met 22%. De daling was het sterkst tussen 2010 en 2014: van gemiddeld 1.990 naar 1.670 m³. Daarna daalde het aardgasverbruik minder snel, tot 1.560 m³ in 2020. De ontwikkeling van het gasgebruik in de gemeente Bladel komt overeen met de landelijke trendlijn die na een paar jaar van sterke daling rond 2010-2015 stabiliseert. In vergelijking met de provincie Noord-Brabant, waar het aardgasverbruik per woning sinds 2016 op 1.400 m³ ligt, is het aardgasverbruik in de gemeente hoger, zoals weergegeven in onderstaande figuur. Dit verschil kan mogelijk verklaard worden door het gemiddelde woonoppervlakte dat in de gemeente Bladel met 155 m² groter is dan gemiddeld in de provincie Noord-Brabant en Nederland (respectievelijk 132 en 119 m²) (CBS, 2021).

Figuur 14: Gemiddeld aardgasgebruik per woning tussen 2010 en 2020

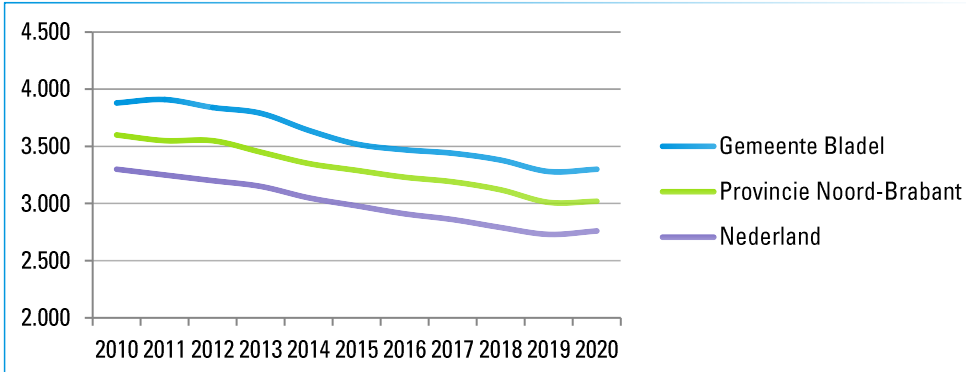


Bron: Rijksoverheid, regionale klimaatmonitor (2022). Bewerking: Stec Groep (2022).

Elektriciteitsverbruik daalt, maar is hoger dan het provinciale en landelijke gemiddelde

Het elektriciteitsverbruik per woning is in de gemeente Bladel in de afgelopen 10 jaar gedaald met 15% van 3.880 kWh in 2010 naar 3.300 kWh in 2020. Deze daling zo goed als even sterk dan de provinciale en landelijke trend (respectievelijk een daling van 16 en 17%. Daarnaast is het elektriciteitsverbruik in de gemeente hoger dan het provinciale en landelijke gemiddelde. Zie onderstaande figuur.

Figuur 15: Gemiddeld elektriciteitsverbruik per woning tussen 2010 en 2020

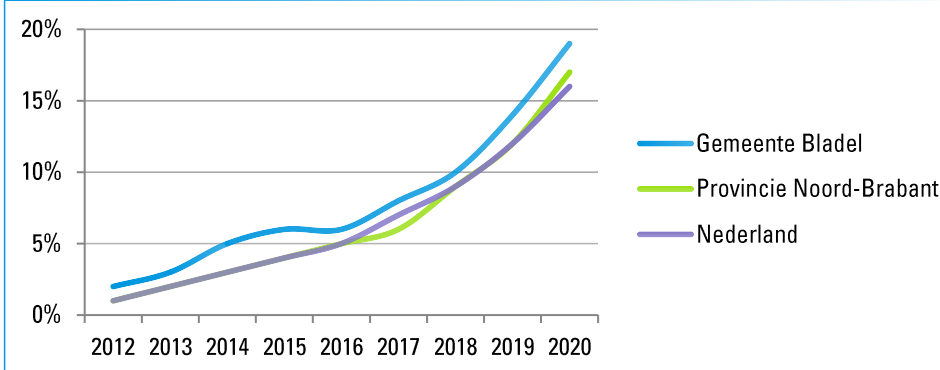


Bron: Rijksoverheid, regionale klimaatmonitor (2022). Bewerking: Stec Groep (2022). Geleverd via openbaar net

Geregistreerde zonnepanelen vergelijkbaar met landelijk gemiddelde

Over de periode 2012 tot 2019 is het aantal woningen met zonnepanelen fors toegenomen. Waar in 2012 slechts 2% van de woningen over zonnepanelen beschikte, was dit in 2019 gestegen tot maar liefst 19%. Hiermee ligt de ontwikkeling in lijn met die van het Nederlands gemiddelde. De aanwezigheid van zonnepanelen in Bladel ligt hoger dan het Nederlandse gemiddelde. Bovendien ligt het aantal woningen met zonnepanelen zowel in Nederland als in de gemeente Bladel hoger dan in de provincie Noord-Brabant, zoals te zien is in onderstaande figuur.

Figuur 16: Percentage woningen met geregistreerde zonnepanelen tussen 2012 en 2020

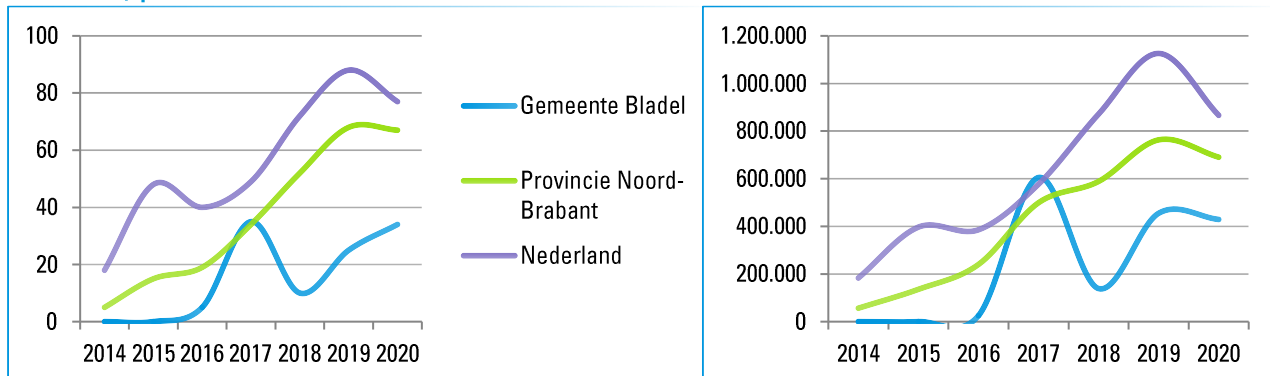


Bron: Rijksoverheid, regionale klimaatmonitor (2022). Bewerking: Stec Groep (2022).

Geleend bedrag duurzaamheids- en energiebesparingen lager dan gemiddeld

Ten behoeve van het aanjagen van duurzame opwekking van energie door huishoudens zijn er zowel op gemeentelijk als provinciaal en landelijk niveau stimuleringsregelingen ingevoerd in de vorm van leningen. In totaal is in de afgelopen jaren het aantal verleende leningen per 100.000 inwoners sterk toegenomen. In de gemeente Bladel worden sinds 2016 per 100.000 inwoners minder duurzaamheidsleningen afgegeven dan in Noord-Brabant en Nederland, zoals weergegeven in onderstaande figuur. In absolute getallen ging het om een stijging van 0 verstrekte leningen in 2014 naar 34 in 2020. Ondanks de toename was het geleende bedrag in 2020 lager dan in de provincie (€ 690.637) en Nederland (€ 866.560), ook per 100.000 inwoners.

Figuur 17: Aantal verstrekte duurzaamheidsleningen (links) en geleend bedrag (rechts) per 100.000 inwoners, periode 2014- 2021



Bron: Rijksoverheid, regionale klimaatmonitor (2022). Bewerking: Stec Groep (2022).

7.3.3 Aansprekende projecten geïnitieerd voor stimulering duurzaamheidsslag bij particulieren

Gemeentelijke subsidieregeling duurzame energie voor particulieren belangrijkste instrument

Voor de gemeente Bladel is de 'Subsidie duurzame energie voor particulieren' de belangrijkste gemeentelijke regeling om inwoners te stimuleren om te investeren in het verduurzamen van bestaande woningen. Particulieren kunnen aanvragen doen voor verschillende duurzaamheidsmaatregelen waaronder isolatiemaatregelen, zonnepanelen en energie-installaties zoals een warmtepomp of zonneboiler.

Sinds de intrede van de subsidie zijn circa 2.270 aanvragen ingediend waarvoor circa 1.860 beschikkingen zijn afgegeven. In de periode 2020-2021 is zo'n 87% van het aantal aanvragen toegekend. Het subsidiebudget verschilt per vastgestelde regeling en wordt geëvalueerd nadat de looptijd is verstreken. In de periode 2020-2021 is het subsidiebudget € 700.000,- geweest. Dit bedrag is vrijwel geheel is toegezegd. De maatregelen hebben gezorgd voor een CO₂-besparing van ten minste 666 ton CO₂ (Bron: Gemeente Bladel - Evaluatie subsidieregeling 2020-2021). De huidige subsidieregeling loopt van 1 januari 2022 tot 31 december 2022. Bij het aflopen van de huidige regeling kan, eventueel een koppeling gemaakt worden met de ambities uit de Transitievisie Warmte zo is door de beleidsmedewerker Ontwikkeling benoemd tijdens het interview.

Uit de evaluatie en het interview met de beleidsmedewerker Ontwikkeling blijkt dat er steeds meer bezwaren ingediend worden bij de gemeente over het vastgestelde termijn waarin de duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd moeten worden. De subsidie moet namelijk binnen zes maanden besteed worden om te voorkomen dat geld onnodig gereserveerd blijft. De termijnen kunnen niet gehaald worden omdat de juiste vakmensen niet beschikbaar zijn. Dit komt door opgelopen vertragingen tijdens de coronapandemie en de huidige personeelstekorten bij installatiebedrijven. Wanneer bekend is dat het termijn niet gehaald kan worden, kan de aanvrager contact opnemen met de gemeente voor een nieuwe beschikking. Hier wordt echter vrijwel nooit gebruik van gemaakt, zo blijkt uit de evaluatie.

Middels rijks gelden gefinancierde voucheractie en inkoopactie

Eind 2019 heeft de gemeente Bladel van het Rijk € 255.742 ontvangen in het kader van de Regeling Reductie Energieverbruik (RRE). De regeling is bedoeld om huiseigenaren met een koopwoning op een laagdrempelige wijze te helpen met het besparen van energie door middel van kleine energiebesparende maatregelen in huis. Twee projecten zijn middels de 'Subsidieverordening reductie energieverbruik particuliere woningen' (vastgesteld september 2020) door de gemeente Bladel geïnitieerd met deze gelden. Dit zijn de voucheractie en de inkoopactie.

Voucheractie voor de aanschaf van kleinschalige bespaarmaatregelen

In de periode eind september 2020 tot eind maart 2021 zijn 2.375 vouchers verzilverd van € 70,- per stuk. Het gehele beschikbare budget voor deze actie is daarmee besteed. Resultaat is dat bij ongeveer een derde van alle koopwoningen in de gemeente energiebesparende maatregelen aangebracht. Ook zijn er 35 energiescans door Kempenenergie uitgevoerd. Deze actie heeft geleid tot een jaarlijkse reductie van de CO₂-emmissie van 430.161 kg en een dalende jaarlijkse energielasten van €182.000,- bij alle huishoudens gezamenlijk.

Inkoopactie voor grote en kleine energiebesparende maatregelen

In totaal hebben 476 woningeigenaren (7%) offerte uitgebracht voor grote energiebesparende maatregelen zoals spouwmuur- en vloerisolatie of zonnepanelen. Er zijn vervolgens 250 huisbezoeken geweest waarna 77 huishoudens overgegaan zijn tot aanschaf van de maatregelen. Vergeleken met andere gemeenten is dit aanzienlijk minder geweest. De conversie in Bladel is 17%, in vergelijking met minder dan 10% bij andere gemeenten. Wel is een jaarlijkse emissiereductie behaald met deze actie van 131.625 kg CO₂. Dit is goed voor een besparing van € 51.453 per jaar op de energierekening van de 77 huishoudens gezamenlijk.

Bijlage: probleem- en doelstellingen woonvisies

Betekenis aanduiding doelstellingen ten opzichte van de Woonvisie gemeente Bladel 2016

Aanduiding	Betekenis
<i>Cursief</i>	Tekst is een toevoeging in de actualisatie van de woonvisie (2018).
Doorgehaald	Tekst is geschrapt in de actualisatie van de woonvisie (2018).
Groen	Doelstelling is onderdeel van het document 'Interpretatie van het woonbeleid' (2020). Deze doelstellingen zijn aangeduid als lokale aanvulling op de gestelde doelstellingen uit de Kempische visie op wonen 2019 - 2023.

Thema 1: Nieuwbouw en transformatie

Kempische visie op wonen 2019 - 2023

Speerpunt	Doelstellingen
<p>1: Versnellen van de woningbouwproductie ... op een zorgvuldige manier.</p> <p>Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij willen we zorgvuldig omgaan met ons groene, dorpse woonmilieu. Daarom zetten we primair in op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We willen ruimte bieden om invulling te geven aan de vraag naar ongeveer 2.440 extra woningen voor de Kempen in de komende tien jaar. Daarmee is de Provinciale woningbehoefteprognose (2017) richtinggevend voor de toekomstige woningbehoefte in de Kempen. We streven naar één regiobreed gehanteerd afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Nieuwe initiatieven worden daarmee voornamelijk op basis van kwalitatieve criteria beoordeeld. • In het na te streven afwegingskader houden we rekening met de geuite kwalitatieve woningbehoefte conform het woningbehoefteonderzoek in de Metropoolregio Eindhoven en de accenten per gemeente. Dat betekent dat we sterk inzetten op het vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en 1+2 persoons huishoudens van 55 jaar en ouder. • We streven naar het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties. Onder voorwaarden blijft het wel mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen, bijvoorbeeld als een kern niet over inbreidingslocaties beschikt of om beeldbepalend openbaar groen in de bebouwde kom te beschermen.
<p>2: Behoud van betaalbaar wonen</p> <p>De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom willen we de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd. • Bij substantiële nieuwbouwprojecten (> 10 woningen) minimaal 20% sociale huur (exclusief Ruimte voor Ruimte).

Bron: Kempische Visie op Wonen 2019-2023, p. 8 & 12)

Woonvisie gemeente Bladel 2016 en actualisatie 2018 (verwerkt)

Probleemstelling(en)	Doelstelling(en) ofwel beslispunten
<p>Bestaande bouw: De bestaande woningvoorraad in onze gemeente omvat per 1 januari 2016 8.417 verblijfsobjecten met een woonfunctie. Binnen deze bestaande woningvoorraad ligt de grootste uitdaging. Ieder initiatief is anders en vergt maatwerk. [...]</p>	<p>Beslispunt 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A. Inwoners bewuster maken van de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen. • B. In principe positieve medewerking bij transformatie van plannen, splitsen van (incourante) woningen en boerderijen in meerdere woningen, andere woonvormen, initiatieven op het gebied van zorg, waarbij kwalitatief wordt ingezet op

	<p>Woonkeur, huurwoningen en woonruimte voor 1-en 2-persoonshuishoudens;</p> <ul style="list-style-type: none"> • D. De door transformatie toe te voegen (extra) woningen in te passen binnen het Woningbouwprogramma.
<p>Huurwoningen: De gemeente moet zorgdragen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte en zeker voor de huisvesting van groepen die daar zelf niet/onvoldoende voor kunnen zorgdragen. De primaire doelgroepen zijn vooral aangewezen op huurwoningen. De taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders legt daarnaast ook nog een steeds groter beslag op de huurwoningen van de woningcorporaties. De wachttijd voor huurwoningen blijft onverminderd hoog.</p> <p>In het Regionaal Woningbouwprogramma is opgenomen dat de landelijke gemeenten 40% van hun woningbouwprogramma dienen te realiseren in de sociale sector. De woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de kernvoorraad huurwoningen. Ervaring leert dat zonder ingrijpen van de gemeente het realiseren van huurwoningen niet of onvoldoende tot stand komt. Het woonbehoefte-onderzoek geeft aan dat er voor 51% behoefte is aan goedkope en middeldure grondgebonden huurwoningen.</p>	<p>Beslispunt 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A. Om de realisatie van (extra) huurwoningen te stimuleren, de kernvoorraad huurwoningen in stand te houden en de focus te richten op vermindering van de urgentie/wachttijd wordt bij transformatie- en nieuwbouwplannen als kader meegegeven dat 51% van de plannen <i>in Bladel en Hapert</i> uit goedkope- en middeldure huurwoningen dient te bestaan. <i>Voor de kleine kernen geldt dat 30% van de plannen dient te bestaan uit goedkope- en middeldure huurwoningen. Deze eisen gelden pas vanaf het toevoegen van twee wooneenheden.</i> Het ligt daarbij voor de hand dat de ontwikkelaar samenwerking zoekt met een corporatie, die een programma van eisen kan inbrengen.
<p>Woongroepen/centraal wonen/flexwonen: In een woongroep kiezen de deelnemers ervoor samen in één huis of complex te wonen. Bij een woongroep heeft ieder huishouden een zelfstandige woning en de bewoners delen een aantal zaken met elkaar. Initiatieven zijn welkom. Woningcorporatie Wooninc heeft aangeboden om deze uitdaging mee op te willen pakken. <i>Er komt meer draagvlak voor flexibelere vormen van wonen, het zogenaamde flexwonen. In zo'n vorm van wonen kan woonruimte geboden worden aan zowel starters, woonurgente, expats, arbeidsmigranten, wonen met (zorg)begeleiding en overige doelgroepen die (tijdelijk) woonruimte nodig hebben.</i></p>	<p>Beslispunt 7:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A. Experimentele vormen van wonen, zoals woongroepen en/of centraal wonen en flexwonen moeten mogelijk zijn. • B. De gemeente wil de uitdaging op het gebied van initiatieven voor de huisvesting van ouderen en andere doelgroepen oppakken.
<p>Directe bouwtitels, harde plancapaciteit, wijzigingsbevoegdheden in bestemmingsplannen: Een gevolg van de voortvarende aanpak van de pilot BBSC is dat er nog veel verborgen restcapaciteit (directe bouwtitels) in het woningbouwprogramma zit waarop de gemeente geen directe invloed meer heeft wanneer deze worden gerealiseerd. De eigenaren hebben nu ruim 10 jaar de kans/tijd gehad om hun bouwvergunning aan te vragen. Dit geldt ook bijvoorbeeld voor de harde plancapaciteit op het terrein Kempenland, maar ook voor plannen die niet (meer) aansluiten bij de behoefte. Eigenaren die dit aangaat zijn al schriftelijk benaderd. De gemeente staat open om bouwplannen met harde capaciteit om te zetten naar plannen waaraan meer behoefte bestaat, maar dan wel onder de in deze Woonvisie gestelde kaders (Woonkeur, huurwoningen, woonruimte voor 1-en 2 persoonshuishoudens). In de komplannen zijn nog diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Als de eigenaar deze wil omzetten naar een directe bouwtitel dan zal de ontwikkeling moeten passen binnen het Woningbouwprogramma van de gemeente Bladel. Daarbij zullen de</p>	<p>Beslispunt 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A. Directe bouwtitels, die in het kader van de pilot BBSC tot stand zijn gekomen en waarvan (nog) geen gebruik is gemaakt om te zetten in wijzigingsbevoegdheden blijven gehandhaafd. • B. De gemeente staat open om bouwplannen met harde capaciteit om te zetten naar plannen waaraan meer behoefte bestaat, maar dan wel onder de in deze Woonvisie gestelde kaders (Woonkeur, huurwoningen, woonruimte voor 1-en 2 persoonshuishoudens). • C. Bij het omzetten van een wijzigingsbevoegdheid in een directe bouwtitel zal de ontwikkeling moeten passen binnen het Woningbouwprogramma van de gemeente Bladel, vooral t.a.v. Woonkeur en huurwoningen.

<p>hierboven genoemde voorwaarden t.a.v. Woonkeur-en huurwoningen uitdrukkelijk van toepassing zijn.</p> <p><i>In de diverse komplannen zijn directe bouwtitels opgenomen. Veel particulieren bezitten een directe bouwtitel waar na aanvraag van een omgevingsvergunning gestart kan worden met de bouw. Er is nog geen concreet zicht op de ontwikkeling van de directe bouwtitels. Op deze titels heeft de gemeente geen directe invloed meer. Ook niet of en op welk tijdstip deze woningen worden gerealiseerd. Deze directe bouwtitels worden voorlopig gehandhaafd.</i></p>	
<p>Uitgiftesysteem Gemeente Bladel 2016/andere doelgroepen: Met de beslispunten 3 en 4 wordt ingestoken op het realiseren van Woonkeur- en huurwoningen. Dit is absoluut niet voor 100% realiseerbaar. Deze voorwaarden worden onverkort in de Woonvisie handhaven, maar geven daarnaast de mogelijkheid om hiervan af te wijken als de initiatiefnemer goed kan onderbouwen dat de voorwaarden, bijvoorbeeld op ruimtelijke gronden en/of ten behoeve van andere doelgroepen, niet haalbaar zijn. Uitzondering moet/kan worden gemaakt als de plannen aan de behoefte voor een andere specifieke doelgroep (primaire doelgroep/huurders, starters) van belang zijn en andere ruimtelijke mogelijkheden/omstandigheden aan de orde zijn. Uiteraard komen buiten de centra ook de andere doelgroepen meer in beeld. Daarbij vormt de doelgroep starters de belangrijkste groep, in mindere mate de doelgroep Overigen. Het uitgiftesysteem wordt daarop aangepast. Hierbij is de doelgroepenomschrijving aangehouden van de Begrippenlijst Metropoolregio Eindhoven.</p>	<p>Beslispunt 12: Het uitgiftesysteem kavels/projectwoningen Gemeente Bladel 2016 vast te stellen.</p>
<p>Woningbouwprogramma (WBP): Een Woningbouwprogramma is geen statisch document en moet flexibel zijn. [...] Belangrijk: Het kwalitatief WBP moet passen binnen het kwantitatief WBP en de (sub)regionale afstemmingen omdat de provinciale prognose bindend is. Dit kan betekenen dat aan een (nieuw) initiatief geen medewerking kan worden verleend of dat medewerking ten koste gaat van een ander project/initiatief.</p>	<p>Beslispunt 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A. Bij nieuwe transformatie- en nieuwbouwplannen maar ook bij wijziging bij harde plancapaciteit, wordt alleen medewerking verleend <i>als aan de volgende eisen voldaan wordt a) ingezet wordt voor woonruimte voor 1 en 2-persoonshuishoudens, als b) 100% van de woningen wordt voorzien van het Basispakket Woonkeur, 50% Woonkeur Pluspakket Zorg in de kernen Bladel en Hapert en c) 51% van de plannen uit goedkope en middeldure (33%) en/of dure huurwoningen (18%) bestaat en 49% uit goedkope (33%) en/of middeldure koopwoningen (16%) bestaat.</i> • A1. Woning moet een sociale woning zijn (€170.000/€200.000 v.o.n. of €592,55 per maand). Hiervoor geldt de verhouding 51% huur/49% koop in Bladel en Hapert. In de kleine kernen (Casteren, Hoogeloon en Netersel) is dit 30% huur/70% koop. Dit geldt vanaf het toevoegen van 2 wooneenheden. In het geval er 10 woningen of meer toegevoegd worden moet 10% gereserveerd worden voor statushouders. • A2. Alle woningen dienen te voldoen aan het Basispakket Woonkeur. In de centra van de kernen Bladel en Hapert moet daarvan bovendien 50% aan Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. Hiervoor gelden de paarse contouren Hapert en Bladel (zie de afbeelding op de laatste pagina van dit document). • B. Het college is bevoegd om binnen de in Woonvisie Gemeente Bladel 2016 Actualisatie 2018 gestelde ambities en beslispunten flexibel om te gaan met het WBP. In de

	<p>Begroting en Perspectievennota zal een (indicatief) WBP worden opgenomen. In de jaarrekening zal vervolgens verantwoording worden afgelegd in de vorm van een overzicht van de gerealiseerde woningbouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> • C. Om tot een goede beoordeling/afstemming/afspraken van de plancapaciteit in de (sub)regio en ook op lokaal niveau te komen is het wenselijk dat alle gemeenten d.m.v. de provinciale matrix op dezelfde wijze informatie verstrekken over de bouwcapaciteiten. • D. In het kader van de Ladder van Duurzame verstedelijking worden nog verdere afspraken (kwantitatief maar ook kwalitatief) gemaakt over (sub)regionale afstemming.
--	---

Bron: Woonvisie gemeente Bladel 2016; Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018.

Thema 2: Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Kempische visie op wonen 2019 - 2023

Speerpunt	Doelstellingen
<p>2: Behoud van betaalbaar wonen</p> <p>De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom willen we de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We maken bij voorkeur regionale prestatieafspraken met daarbij concrete maatregelen om de doorstroming naar de particuliere sector te vergroten. • Monitoren van de doorstroming in de sociale huur en zo nodig maken van aanvullende nieuwbouwafspraken voor de sociale huur als de doorstroming niet / onvoldoende op gang komt. • We stemmen regionaal de grondprijs voor sociale huur af die realisatie van voldoende sociale huurwoningen tegen een goede basiskwaliteit mogelijk maakt. In samenhang onderzoeken met mogelijkheden om tot tweehurenbeleid over te gaan. • Onderzoeken mogelijkheden voor nieuwe woningbouwconcepten / tijdelijke woonvormen • Onderzoeken mogelijkheden en behoefte voor de ontwikkeling van Tiny Houses en vastleggen van kwalitatieve kaders. • Samen met onze woningcorporaties gaan we in gesprek over het aansluiten bij het urgentie- en toewijzingsbeleid voor de MRE-regio. • Als regio faciliteren we particuliere investeerders om komende tien jaar extra particuliere huurwoningen te realiseren.

Bron: Kempische Visie op Wonen 2019-2023, p. 8 & 16)

Woonvisie gemeente Bladel 2016 en actualisatie 2018 (verwerkt)

Probleemstelling(en)	Doelstelling(en) ofwel beslispunten
<p>Veranderde positie woningcorporaties, prestatieafspraken en huurdersorganisatie: Door de Woningwet 2015 verandert de positie van de woningcorporaties. De corporatie moet naar redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, zoals dat is vastgelegd in een actuele Woonvisie. De corporatie levert de gemeente (en de huurdersorganisatie) jaarlijks vóór 1 juli een "overzicht van voorgenomen werkzaamheden". Vervolgens sluiten de corporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie(s) elk jaar voor 15 december prestatieafspraken af met elkaar. Dus de gemeente en de huurdersorganisatie krijgen meer invloed op de werkzaamheden van de corporaties. Omdat veelal dezelfde woningcorporaties in de Kempen gemeenten werkzaam zijn, worden bij voorkeur vanuit de Kempengemeenten (sub)regionale prestatieafspraken gemaakt. De Stichting Huurdersraad De Kempen of andere</p>	<p>Beslispunt 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A. Met de woningcorporaties worden (sub)regionale en lokale prestatieafspraken gemaakt, waarbij de Stichting Huurdersraad de Kempen of andere huurdersorganisaties worden betrokken. • B. De woningcorporaties dienen vóór 1 juli een overzicht van voorgenomen werkzaamheden aan te leveren op basis van een actuele Woonvisie. De Woonvisie Gemeente Bladel 2016 + Actualisaties is hiervoor de basis. Om deze Woonvisie actueel te houden wordt ieder jaar het Woningbouwprogramma opgesteld en wordt aangesloten bij de Begrippenlijst Wonen van Metropoolregio Eindhoven (zie ook beslispunt 16).

<p>huurdersorganisaties moeten de prestatieafspraken (mede) ondertekenen.</p>	
<p>Secundaire doelgroepen/middeninkomens: Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep (1-persoonshuishouden € 21.95, (€ 22.400), meerpersoonshuishouden € 29.800 en € 34.911(€ 30.400 en € 36.798) hebben nauwelijks toegang tot de woningmarkt. Ze verdienen teveel voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning of beschikbare huurwoningen in de vrije sector. Ook voor de groep huishoudens met een inkomen van € 34.911,tot € 43.786 (€ 36.798 tot € 41. 056), de middeninkomens, is het moeilijk om aan woonruimte te komen.</p> <p><i>Op dit moment lopen er verschillende initiatieven voor het realiseren van (huur)woningen voor deze doelgroep, waardoor er voor hen meer mogelijkheden ontstaan. Met de verschuiving van de inkomensgrenzen wordt aangesloten bij de meest actuele begrippenlijst van de MRE en het ministerie.</i></p>	<p>Beslispunt 6: De secundaire doelgroep en middeninkomens vallen tussen de wal en het schip. Daarom zet de gemeente zich in voor het realiseren van woonruimte, vooral huurwoningen, voor deze doelgroep. Dit samen met partners, corporaties en marktpartijen.</p>
<p>Betaalbare woningen: Het moet voor de starters mogelijk zijn om in hun eigen kern te blijven wonen. Dit moet ook financieel haalbaar zijn. Daarom moeten betaalbare huur- en koopwoningen worden gebouwd. [...]</p>	<p>Beslispunt 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A. De gemeente zet zich in om te komen tot het creëren van betaalbare huur- en koopwoningen voor de doelgroep starters. In de Begrippenlijst Metropoolregio Eindhoven is een grens opgenomen dat een betaalbare huur € 586,68 (€ 597,30 en een goedkope woning € 170.000) en een betaalbare koop € 195.000 (€ 200.000) v.o.n. bedraagt. Voor de grens betaalbare koop wordt afgeweken van de regionale begrippenlijst. Als lokale norm voor betaalbare koop geldt een bedrag van € 170.000 v.o.n. • B. Het instrument starterslening op basis van de "Verordening starterslening gemeente Bladel", in ieder geval tot 1 januari 2017, voort te zetten. Het college van burgemeester en wethouders komt vóór 1 januari 2017 met een voorstel naar de gemeenteraad waarin een passend alternatief is opgenomen voor ondersteuning van starters op de woningmarkt. • <i>B. Door vaststelling van de "Verordening starterslening gemeente Bladel 2017" worden de aankoopmogelijkheden voor de starters op de woningmarkt vergroot.</i> • <i>C. De KoopGarantregeling wordt voor de in dit kader al gerealiseerde starterswoningen voortgezet, terwijl de inzet van dit instrument bij nieuwe projecten alleen nog mogelijk is als de marktwaarde van de woning en de koopprijs substantieel uit elkaar liggen.</i> • <i>D. Het bouwen van duurzame starterswoningen (1-en 2 persoonshuishoudens) met een vloeroppervlakte van 85 tot 90 m²; uitgaande van een 3-kamerwoning. Zo mogelijk worden uitbreidingsmogelijkheden beperkt.</i> • E. De gemeente zet zich in om te komen tot het creëren van betaalbare huur- en koopwoningen voor andere doelgroepen binnen onze inwoners, zoals gezinnen met één of meerdere kinderen. Er is behoefte aan woningen die iets groter zijn dan de categorie starterswoningen maar wel binnen de kaders blijven van betaalbare huur en betaalbare koop.

<p>Begrippenlijst wonen Metropoolregio Eindhoven: De Woningwet, Huisvestingswet en de Verordening Ruimte eisen allen regionale afstemming. [...]</p>	<p>Beslispoint 16: Om de Woonvisie Gemeente Bladel 2016 en de Actualisaties actueel te houden wordt de "Regionale Begrippenlijst Metropoolregio Eindhoven" van toepassing verklaard, dit echter met uitzondering van de in deze begrippenlijst opgenomen grens van betaalbare koop. Deze begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd.</p>
---	--

Bron: Woonvisie gemeente Bladel 2016; Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018.

Thema 3: Wonen en zorg

Kempische visie op wonen 2019 - 2023

Speerpunt	Doelstellingen
<p>3: Zorg voor elkaar faciliteren</p> <p>Onze inwoners zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren willen we sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe woningen dienen minimaal te voldoen aan het Basispakket WoonKeur en voor de vijf grote kernen (Bladel, Eersel, Bergeijk, Reusel en Hapert) geldt het Pluspakket als uitgangspunt. Initiatieven die zich aantoonbaar richten op het betaalbare starterssegment krijgen hierbij een uitzonderingspositie. • We streven naar meer bewustwording onder ouderen (vanaf 65 jaar) in de Kempenregio, door ze te adviseren over levensloopgeschikte maatregelen, ze wegwijs te maken over de mogelijkheden met betrekking tot de financiering van aanpassingen aan de woning en het informeren over de mogelijkheden en gevolgen (financieel) bij het verhuizen naar een meer passende (kleiner, levensloopgeschikter) woning. • Met zorgpartijen kijken we naar mogelijkheden om initiatieven om de sociale en fysieke woonomgeving beter in te richten op het langer zelfstandig wonen breder over de regio uit te rollen. • We gaan afspraken maken over de samenwerking in 'DOOR' samen met zorginstanties en corporaties, om zo belemmeringen tussen de overgang van beschermd wonen en zelfstandig wonen te verminderen. • We willen eventuele belemmeringen bij het ontwikkelen van mantelzorgwoningen wegnemen en de mogelijkheden voor deze woonvorm meer onder de aandacht brengen.

Bron: Kempische Visie op Wonen 2019-2023, p. 8 & 19)

Woonvisie gemeente Bladel 2016 en actualisatie 2018 (verwerkt)

Probleemstelling(en)	Doelstelling(en) ofwel beslispunten
<p>Bestaande bouw: De bestaande woningvoorraad in onze gemeente omvat per 1 januari 2016 8.417 verblijfsobjecten met een woonfunctie. Binnen deze bestaande woningvoorraad ligt de grootste uitdaging. Ieder initiatief is anders en vergt maatwerk. [...]</p>	<p>Beslispoint 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • C. De Mantelzorgregeling verruimen met preventieve en sociale zorg met een leeftijdsgrens vanaf 60 jaar. Zie onder Mantelzorg, bladzijde 26. Alleen voor de komende.
<p>Blijvend thuis in eigen huis: De meeste mensen vinden het prettig om zo lang mogelijk zelfstandig in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. Ook het rijksbeleid is daar op gericht. De bestaande woningvoorraad in de gemeente Bladel is voor ongeveer 80% in handen van eigenaars/bewoners. Het is belangrijk om onder deze doelgroep de bewustwording en motivatie te stimuleren om hun woning (alvast) aan te passen c.q. toekomstbestendig te maken. [...]</p>	<p>Beslispoint 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A. Mensen bewuster maken van de mogelijkheden om langer (zelfstandig) in hun huis en vertrouwde omgeving te kunnen blijven wonen en te anticiperen op een mogelijk toekomstig leven met beperkingen, zoals folders, publicaties, www.wonenopleeftijd.nl, etc. • B. In samenwerking met GOW Welzijnswerk kan een gratis en vrijblijvend woonadvies worden aangeboden.
<p>Woonkeur-woningen: Uit de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognoses komt naar voren dat voor de periode 2014-2029 in de gemeente Bladel een forse opgave ligt voor "565"</p>	<p>Beslispoint 3: Over te gaan tot het opleggen van het Basispakket Woonkeur in alle kernen van de gemeente Bladel dat betekent dat wordt meegewerkt aan nieuwe initiatieven mits 100% van de toe te</p>

<p>(geschikte) woningen, welke geschikt zijn voor ouderen en mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperking. Kwantitatief omvat dit aantal nagenoeg het hele toekomstige woningbouwprogramma. Bovendien ligt het merendeel, ongeveer 50% van het WBP al vast in harde plancapaciteit, waarvan het merendeel ongewijzigd kan worden gerealiseerd.</p>	<p>voegen woningen worden voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur. <i>Binnen de paarse contouren</i> in de centra van de kernen Bladel en Hapert moet bovendien daarvan 50% aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is.</p>
<p>Agenda 22: De Agenda 22 heeft tot doel om de 22 VN Standaardregels vast te leggen in beleidsplannen voor mensen met een functiebeperking van welke aard dan ook. Conclusie uit het Beleidskader Maatschappelijke Ondersteuning 2016-2020 is dat het Beleidskader Maatschappelijke ondersteuning 2016-2020 gemeente Bladel het beleid op het gebied van Agenda 22 verwoord. De Stichting Platform Gehandicapten Bladel wil in de Woonvisie de "lichamelijk beperkten" als aparte doelgroep opnemen. Dit Platform wordt serieus genomen.</p>	<p>Beslispunt 8: Het Beleidskader Maatschappelijke Ondersteuning 2016-2020 verwoordt het beleid op het gebied van Agenda 22. Door toepassing van het Woonkeur-certificaat de uitgangspunten van Agenda 22 <i>wordt</i> op het gebied van Wonen de belangen van "lichamelijk beperkten" voldoende worden gewaarborgd.</p>
<p>Extramuralisatie: Door de veranderende wet- en regelgeving, vooral het scheiden van wonen en zorg, worden er geen (intramurale) wonen-met-zorg-complexen meer gerealiseerd. Als intramurale verzorgingsplaatsen vervallen of mensen die vanuit intramuraal wonen (instelling) extramuraal gaan wonen, is een extra aantal woningen bovenop het woningbouwprogramma mogelijk.</p> <p><i>De 76 intramurale verzorgingsplaatsen in Huize Kempenland vervallen op termijn en moeten extramuraal worden ingevuld. Voorheen waren deze verzorgingsplaatsen opgenomen als capaciteit in bijzondere woongebouwen en telden deze niet mee als een afzonderlijke woning. In de B.A.G. (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) zijn deze wel opgenomen als afzonderlijke "verblijfsobject met een woonfunctie". Hierdoor vindt binnen het WBP automatisch compensatie plaats als deze plaatsen vervallen (gesloopt) worden en vervolgens vervangen door nieuwbouw. Dit beslispunt komt daarom te vervallen.</i></p>	<p>Beslispunt 13: In Huize Kempenland vervallen 76 intramurale verzorgingsplaatsen. Deze 76 plaatsen moeten extramuraal worden ingevuld. Deze 76 plaatsen worden toegevoegd aan het Woningbouwprogramma. [beslispunt vervallen in visie 2018].</p>

Bron: Woonvisie gemeente Bladel 2016; Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018.

Thema 4: (Bijzondere) doelgroepen

Kempische visie op wonen 2019 - 2023

Speerpunt	Doelstellingen
<p>2: Behoud van betaalbaar wonen</p> <p>De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom willen we de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We maken met woningcorporaties bij voorkeur regionale prestatieafspraken over het huisvesten van vergunninghouders. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke taakstelling primair in de sociale huur wordt ingevuld. Als dat niet mogelijk is, gaan de gemeenten op zoek naar alternatieven binnen de particuliere woningvoorraad.
<p>5: Wonen én werken</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We stellen een regionaal afwegingskader voor huisvesting van arbeidsmigranten op. Daarin nemen we kwaliteitscriteria op waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst.

<p>De regio Eindhoven is de economische koploper van Nederland. Nergens is de economische groei zo groot als hier. Daarmee worden ook veel buitenlandse werknemers aangetrokken die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijssegment. We willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Onwenselijke huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten worden in kaart gebracht. Met werkgevers gaan we in gesprek over het sluiten van deze locaties. • We maken afspraken met Brainport over het intensiveren van de informatie-uitwisseling over de woningbehoefte van kenniswerkers in die werken in de regio Eindhoven Brainport.
--	--

Bron: Kempische Visie op Wonen 2019-2023, p. 8 & 24)

Woonvisie gemeente Bladel 2016 en actualisatie 2018 (verwerkt)

Probleemstelling(en)	Doelstelling(en) ofwel beslispunten
<p>Huurwoningen: [...] Voor de huisvesting van vergunninghouders de reguliere woningzoekenden, die (mogelijk) door de taakstelling langer op hun huurwoning moeten wachten wordt, in samenwerking met de woningcorporaties en/of particuliere verhuurders, gezocht naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden.</p>	<p>Besispunt 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> • B. In samenwerking met woningcorporaties en/of particuliere investeerders wordt gezocht naar extra huisvestingsmogelijkheden voor de reguliere (alleenstaande) woningzoekenden, die (mogelijk) door de taakstelling vergunninghouders langer op hun huurwoning moeten wachten. • C. De aan de gemeente opgelegde taakstelling vergunninghouders wordt verdeeld over de in de gemeente werkzame woningcorporaties. Daarnaast wordt aan particuliere investeerders/verhuurders bij transformatie- en/of nieuwbouwplannen een claim opgelegd dat 10% van de huurwoningen wordt gereserveerd voor vergunninghouders.
<p>Arbeidsmigranten: Het is duidelijk dat de aanwezigheid en inzet van de arbeidsmigrant een structurele vorm begint heeft aangenomen. De gemeente heeft de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0 mede ondertekend. Huisvesting zal moeten voldoen aan een keurmerk. Onlangs is de SNF-keurmerk in het leven geroepen. In de gemeenteraad van 17 december 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met de bestemmingsplanwijziging om een arbeidsmigrantenlogiesgebouw tot 240 personen mogelijk te maken.</p>	<p>Besispunt 17: De gemeente zal initiatieven ondersteunen om, binnen nader te stellen normen, te komen tot het verantwoord huisvesten van arbeidsmigranten, waarbij rekening wordt gehouden met de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0.</p>
<p>Expats c.q. Kenniswerker: De Brabantse Kempen is uitgeroepen tot één van de 21 slimste regio's van de wereld. Het is niet nodig om speciaal voor de doelgroep Expats (extra) woonruimte te realiseren, maar de expat moet wel de gemeente kunnen vinden. De gemeente heeft zich daarom aangesloten bij het Holland Expat Centre South. <i>Op dit moment is een engelstalige website voor de kempengemeenten, namelijk "Greenzone Eindhoven" in ontwikkeling. Hierover heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Dit punt wordt ook meegenomen in de opstelling van het (sub) regionaal Woondocument.</i></p>	<p>Besispunt 18: Om de expat c.q. kenniswerker ook in de landelijke gemeente te laten wonen, dient de gemeente aan deze doelgroep zich te profileren. De gemeenten heeft zich aangesloten bij het Holland Expat Centre Southen overweegt een Engelstalig deel van de website www.bladel.nl of een aparte website voor de Kempengemeenten.</p>

Bron: Woonvisie gemeente Bladel 2016; Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018.

Thema 5: Leefbaarheid

Woonvisie gemeente Bladel 2016 en actualisatie 2018 (verwerkt)

Probleemstelling(en)	Doelstelling(en) ofwel beslispunten
<p>Leefbaarheid: Wonen is meer dan huisvesting, wonen doe je niet alleen. Naast eventuele huisgenoten zijn er de burens, de buurt, de vereniging of het dorp die zorgen voor de sociale omgeving. De gemeente wil de (kleinere) kernen bewoonbaar en leefbaar houden en stimuleren dat er geen leegstand meer is. In de kleine kernen staan relatief veel grote, dure woningen, die niet meer voldoen aan de woonwensen van deze tijd. Deze belemmeren de doorstroming.</p>	<p>Besispunt 15: De leefbaarheid van de (woon)omgeving, zowel in nieuwbouwwijken als in bestaande wijken, dient blijvende aandacht te hebben. De leefbaarheid in de kleine kernen verdient extra aandacht. De verbetering van de leefbaarheid dient (gezamenlijk) opgepakt te worden met bewoners, eigenaren, dorpsraden, verenigingen en woningcorporaties.</p>
<p>Klimaatadaptatie/Groen <i>Bovenop de gestelde eisen in onder andere het GRP is naar aanleiding van de klimaatopgave en het geringe groen in de kernen besloten om bij nieuwe plannen minimaal 20% groen te eisen. Bij grote ontwikkelingen kunnen aanvullende eisen ten aanzien van groen gesteld worden met bijvoorbeeld een speelveld.</i></p> <p><i>De eisen met betrekking tot klimaatadaptatie/groen zijn bovenwettelijk en daarom niet op te leggen bij (ver)bouwplan die passen binnen het geldende bestemmingsplan. Deze eisen kunnen we wel stellen waar het gaat om (ver)bouwplannen waarvoor eerst een ruimtelijke procedure doorlopen moet worden. Hierbij kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt in een anterieure overeenkomst.</i></p>	<p>Besispunt 19: <i>Bij iedere nieuwbouwwontwikkeling moet minimaal 20% groen zijn ingericht. Dat wil zeggen dat niet het gehele perceel verhard kan worden. Bij grotere ontwikkelingen kunnen aanvullende eisen worden gesteld.</i></p>

Bron: Woonvisie gemeente Bladel 2016; Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018.

Thema 6: Duurzaamheid

Kempische visie op wonen 2019 – 2023

Speerpunt	Doelstellingen
<p>4: Klaar voor de toekomst!</p> <p>Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduurzamen van onze woonomgeving. In 2025 willen we als gemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moeten we de komende jaren een stapje extra zetten. Met elkaar willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoningvoorraad komen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We gaan met energieleveranciers in gesprek om te kijken of de benodigde randvoorwaarden om deze duurzaamheidseisen in de nieuwbouw te realiseren, aanwezig zijn. • Gezamenlijke, regionale aanpak om particuliere eigenaren bewust te maken van belang en mogelijkheden om woningen energiezuiniger te maken en bewust met energie verbruik om te gaan. • Opstellen Warmtevisie voor het aardgasloos maken van bestaande wijken. • Onderzoeken aanpak bestaande huurvoorraad: 1) Met concrete aanpak, meetbare doelen en instrumenten per buurt, 2) Bewustwording energiegedrag in de woning, en 3) In overleg met commerciële verhuurders over verduurzaming particuliere huurvoorraad.

Bron: Kempische Visie op Wonen 2019-2023, p. 8 & 22)

Woonvisie gemeente Bladel 2016 en actualisatie 2018 (verwerkt)

Probleemstelling(en)	Doelstelling(en) ofwel beslispunten
<p>Duurzaamheid: De Kempengemeenten hebben zich ten doel gesteld om energieneutraal te zijn in 2025. Dat ook woningbouw bij</p>	<p>Besispunt 11: • A. Het onderzoeken en ontwikkelen van aansprekende projecten om te komen tot stimulering van de duurzaamheid/isolatie van</p>

<p>kan en moet bijdragen aan deze doelstelling, staat buiten kijf. Huishoudens zijn verantwoordelijk voor 20% van het totale landelijke energieverbruik. [...]</p> <p><i>Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad de subsidieregeling duurzame energie voor particulieren gemeente Bladel vastgesteld. Voor deze subsidieregeling is een bedrag van € 100.000 gereserveerd. Dit bedrag was per 19 juni 2017 geheel beschikbaar. In de Perspectiefnota is in de vergadering van 6 juli 2017 voor het jaar 2018 een bedrag van € 50.000 gereserveerd.</i></p>	<p>woningen in de bestaande bouw en nieuwbouw. Voorlichting vervult daarbij een grote rol.</p> <ul style="list-style-type: none"> • B. Er wordt opnieuw een subsidieregeling duurzame energie voor particulieren ingevoerd. Door het college van burgemeester en wethouders wordt vóór 1 januari 2017 een voorstel voorbereid. • <i>B. In de Perspectiefnota is in de vergadering van 6 juli 2017 voor het jaar 2018 een bedrag van € 50.000,00 gereserveerd. Bij de evaluatie van deze subsidieregeling wordt onderzocht of en op welke manier een dergelijke subsidieregeling haalbaar en/of nodig zal zijn.</i> • <i>C. De gemeente Bladel heeft het regionaal GPR-convenant ondertekend. De gemeente ontwikkelt instrumenten om zoveel mogelijk van de nieuwbouw via GPR Gebouw te realiseren en streeft daarbij een ambitieniveau van 7,0 na, die vanaf 2017 wordt verhoogd naar een 8,0. Iedere toe te voegen woning dient minimaal Energieneutraal te zijn. Hiermee wordt ook voldaan aan het GPR-convenant. De initiatiefnemer moet dit in zijn planvorming aantonen.</i> • <i>D. Bij voorkeur maakt iedere toe te voegen woning geen gebruik van een gasaansluiting.</i>
<p>Woningbouwprogramma (WBP): Een Woningbouwprogramma is geen statisch document en moet flexibel zijn. [...] Belangrijk: Het kwalitatief WBP moet passen binnen het kwantitatief WBP en de (sub)regionale afstemmingen omdat de provinciale prognose bindend is. Dit kan betekenen dat aan een (nieuw) initiatief geen medewerking kan worden verleend of dat medewerking ten koste gaat van een ander project/initiatief.</p>	<p>Beslispunt 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>A3. Woning moet energieneutraal zijn en heeft bij voorkeur geen gasmeter.</i> • <i>A4. Het plan dient minimaal te voorzien in 20% groen. Bij grotere ontwikkelingen kunnen aanvullende eisen worden gesteld.</i>

Bron: Woonvisie gemeente Bladel 2016; Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018.

Bronnenlijst

- BMC i.o.v. De Kempen, Ontwikkelstrategie De Kempen, 8 december 2021.
- Bladeltransparant, Versnelling woningbouw, 31 december 2020.
- Bladeltransparant, Amendement wijzigingen CPO Beleidskader, 8 juli 2021.
- Companen, Kempische visie op wonen 2019-2023, maart 2019.
- De Kempen Gemeenten, 1^e managementrapportage 2022/ 2^e bestuursrapportage 2021 en bijlagen (betreffende Wmo, Jeugdhulp, Bijzondere bijstand, Schuldhulpverlening, Sociaal raadsliedenwerk).
- De Kempen Gemeenten, Uitvoeringsprogramma Kempische visie op wonen 2019-2023, 2019
- Gemeente Bladel, Amendement gewijzigd, Kempische visie op wonen 2019-2023, 19 maart 2019.
- Gemeente Bladel, Beantwoording Vragen artikel 41 RvO Bladeltransparant inzake versnelling woningbouw.
- Gemeente Bladel, Beantwoording Technische vragen CPO Beleidskader, 29 september 2020. 18 maart 2021, 8 juni 2021, 10 juni 2021, 12 januari 2022.
- Gemeente Bladel, Beleidskader CPO, 8 juli 2021.
- Gemeente Bladel, Beleidskader Maatschappelijke Ondersteuning 2022-2025.
- Gemeente Bladel, Bijlage bij raadsvoorstel Evaluatie Woonvisie 2016.
- Gemeente Bladel, Evaluatie Koopgarant-constructie in gemeente Bladel, 2022.
- Gemeente Bladel, Evaluatie starterslening 2018, 2019, 2020 en 2021.
- Gemeente Bladel, Evaluatie subsidieregeling subsidie duurzame energie voor particulieren 2020-2021.
- Gemeente Bladel, Gereed gemelde woningen 2018-2021.
- Gemeente Bladel, Kadernota Energie en Klimaat, 5 november 2020.
- Gemeente Bladel, Nota grondbeleid 2019, 9 mei 2019.
- Gemeente Bladel, Notitie afdeling Ontwikkeling, Zelfbewoningsplicht bij verkoop grond, 21 januari 2020.
- Gemeente Bladel, Verordening starterslening 2017, 25 oktober 2016.
- Gemeente Bladel, Voorstel Starterslening en Verordening starterslening 2017, 25 oktober 2016.
- Gemeente Bladel, Voortgang ouderenconsulent, 2022.
- Gemeente Bladel, Woonvisie gemeente Bladel 2016, 2016.
- Gemeente Bladel, Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018.
- Gemeente Bladel, Stand van zaken woningbouw, 18 maart 2020.
- Gemeente Bladel, Mantelzorgbeleid 2019-2020, Januari 2019.
- Gemeente Bladel, Mededeling Interpretatie van het woonbeleid 22 september 2020.
- Gemeente Bladel e.a., Transitievisie Warmte, 2021.
- Gemeente Bladel, Mededeling Prestatieafspraken 2022 met corporaties en huurdersorganisatie, 14 december 2021.
- Gemeente Bladel, Mededeling Resultaten projecten Regeling Reductie Energieverbruik, 1 juni 2021.
- Gemeente Bladel, Mededeling Versnellen woningbouw, Februari 2019
- Gemeente Bladel, Mededeling Voortgangsrapportage pilot ouderenconsulent en gemeentelijk ouderenbeleid, 4 mei 2021.
- Gemeente Bladel, Motie Continueren Koopgarantregeling en technische vragen, februari 2022.
- Gemeente Bladel, Motie Stimuleren versnellen woningbouw, 21 maart 2019.
- Gemeente Bladel, Prestatieafspraken 2022 Wooninc., november 2021.
- Gemeente Bladel, Prestatieafspraken 2022 WSZ.
- Gemeente Bladel, Raadsbesluit aanpassen gemeentelijk ouderenbeleid, 14 mei 2020
- Gemeente Bladel, Reactie visiedocument gemeentelijk Ouderenbeleid Cluster Senioren Bladel, 30 januari 2020.
- Gemeente Bladel, Woningbouwprogramma 2016-2025, 2017-2026, 2018-2027, 2018-2027, 2019-2028, 2020-2029, 2021-2030, 2022-2031.
- Gemeente Bladel, Woningbouwmatrix 2022.
- Het PON, CPO bouwen in de gemeente Bladel, november 2020.
- Oktober, Oktober werkt aan plan voor nieuwbouwlocatie Kempenland in Bladel, maart 2021.
- Stichting Cluster Senioren Gemeente Bladel, Visiedocument op gemeentelijk ouderenbeleid, 10 september 2019.