



19 juli 2016

Herijkte woonvisie 2011 - 2021

19 juli 2016

Auteurs Companen:

Roeland Kreeft
Roy Nieuwenhuis

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Visie op het wonen in Oisterwijk	3
2.1	De Oisterwijkse woningmarkt	3
2.2	Demografische verandering	3
2.3	Toegankelijkheid voor lagere inkomens	4
2.4	Duurzaamheid	5
2.5	Flexibel inspelen op de vraag	5
3	Demografische verandering	6
3.1	Wat speelt er?	6
3.2	Wat willen we bereiken?	8
3.3	Wat gaan we doen?	8
4	Toegankelijkheid voor lagere inkomens	10
4.1	Wat speelt er?	10
4.2	Wat willen we bereiken?	13
4.3	Wat gaan we doen?	13
5	Duurzaamheid	15
5.1	Wat speelt er?	15
5.2	Wat willen we bereiken?	16
5.3	Wat gaan we doen?	16
6	Flexibel inspelen op de vraag	18
6.1	Wat speelt er?	18
6.2	Wat willen we bereiken?	20
6.3	Wat gaan we doen?	20

Bijlage: Betaalbare koop- en sociale huurwoningen, toegevoegd vanaf 2011

1 Inleiding

Sinds de vaststelling van de woonvisie 2011 - 2021 hebben zich de nodige ontwikkelingen voorgedaan op de woningmarkt en in de wetgeving op het gebied van het wonen. Dit is voor ons reden geweest om de woonvisie te herijken. De centrale uitgangspunten zoals die zijn geformuleerd in de woonvisie van 2011 zijn nog onverminderd actueel en blijven daarom de basis van het woonbeleid. Op sommige onderdelen leggen we wel andere accenten of geven we een andere invulling aan de uitgangspunten dan vijf jaar geleden. In de afgelopen maanden hebben we hierover gesproken met de leden van de gemeenteraad en met een brede kring van betrokkenen uit de gemeente. Ook hebben we de uitkomsten van het bewonersparticipatieproces rondom de recent vastgestelde structuurvisie betrokken bij het herijken van de woonvisie.

Centrale uitgangspunten woonbeleid 2011 - 2021

- De hoofddoelstelling van het woonbeleid in Oisterwijk is zorgdragen voor een zodanig groot en gedifferentieerd aanbod van woningen dat dit aansluit bij primair de vraag van de Oisterwijkse woonconsument en secundair de vraag van woonconsumenten elders uit de regio.
- De gemeente zet in op duurzame investeringen in kwaliteit. Voor het wonen betekent dit een streven naar een evenwichtige samenstelling van de bevolking, een hierop afgestemd woningaanbod met ruimte voor jong en oud en specifieke doelgroepen. Oisterwijk, Moergestel en Heukelom moeten hun eigen identiteit behouden.
- De nieuwbouwproductie van Oisterwijk is gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken gemaakt in de regio Hart van Brabant en de ambities geformuleerd in het coalitieprogramma, maar houdt rekening met de actuele marktomstandigheden.
- Woningbouw moet bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke manieren waarop dit gebeurt zijn de herontwikkeling van binnenstedelijke locaties en behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.
- De groep huishoudens met lage inkomens is een belangrijke aandachtsgroep in het woonbeleid. Dat geldt ook voor de groep huishoudens met een laag middeninkomen die door de toewijzingsregels niet meer terecht kan bij Leystromen. Binnen deze primaire en secundaire doelgroepen verdienen starters, senioren en bijzondere doelgroepen extra aandacht.
- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een belangrijke doelstelling van het woonbeleid, zowel vanwege milieudoelstellingen als vanwege beperking van de woonlasten.
- De uitvoering van het woonbeleid wordt gewaarborgd door een nauwe samenwerking tussen de gemeente en de partners in het woonbeleid.

Prestatieafspraken en de Woningwet 2015

In 2015 is de Woningwet herzien. De wet regelt na de herziening veel uitvoeriger de taakafbakening van de woningcorporaties en de relatie tussen gemeente,

woningcorporaties en huurders. Een belangrijk uitgangspunt van de Woningwet 2015 is dat woningcorporaties 'naar redelijkheid' moeten bijdragen aan het gemeentelijk woonbeleid. De Woningwet bepaalt dat hierover jaarlijks prestatieafspraken moeten worden gemaakt tussen Leystromen, de gemeente en de huurdersorganisatie. Met deze cyclus hebben we vorig jaar al een start gemaakt. In de herijkte woonvisie hebben we uitgangspunten geformuleerd over de onderwerpen waarover we de komende jaren afspraken willen maken met Leystromen.

Een andere verandering in de Woningwet is dat het terrein waarop woningcorporaties actief mogen zijn, beperkt is. Woningcorporaties moeten zich zoveel mogelijk beperken tot hun kerntaak: het bouwen en verhuren van sociale huurwoningen. Alleen in uitzonderlijke gevallen waarin marktpartijen niet bereid zijn te investeren, mogen corporaties dure woningen bouwen. Het verhuren van maatschappelijk vastgoed en commercieel vastgoed en investeringen in leefbaarheid zijn aan strengere regels gebonden.

Corporaties moeten een strikte scheiding aanbrengen tussen hun sociale huurwoningbezit en hun duurdere woningen. Leystromen is daardoor niet meer primair de partij die zich kan inzetten voor betaalbare huisvesting van huishoudens met lage middeninkomens (vanaf ca. € 36.000; in de Woonvisie 2011 - 2021 aangeduid als 'secundaire doelgroep'). Wel mag Leystromen (eenmalig) ook woningen overbrengen naar een vrijesectorhuurdeel waarvan zij op termijn (als de huidige huurders verhuizen) de huur willen liberaliseren. De gemeente moet op het voorstel van Leystromen hierover een zienswijze indienen. In de herijkte woonvisie hebben we hiervoor uitgangspunten geformuleerd.

Uitvoeringsagenda

De herijkte woonvisie werken we uit in een uitvoeringsagenda waarin we jaarlijks concreet vastleggen wat we gaan doen in de uitvoering van het woonbeleid. De uitvoeringsagenda is een dynamisch document. Dat wil zeggen dat we niet voor vijf jaar vooruit onze activiteiten plannen, maar jaarlijks kijken welke kansen zich voordoen en welke prioriteiten we (samen met onze partners) stellen. Het college stelt de uitvoeringsagenda vast en stuurt hem ter kennisname aan de gemeenteraad. Zo kan de gemeenteraad goed volgen welke stappen worden gezet in de uitvoering van de visie. De uitvoeringsagenda stellen we op zodra de herijkte woonvisie is vastgesteld.

Leeswijzer

In deze herijkte woonvisie gaan we specifiek in op vier thema's: demografische verandering, de toegankelijkheid van de Oisterwijkse woningmarkt voor huishoudens met lage (midden) inkomens, duurzaamheid en flexibiliteit in de woningbouwprogrammering. In hoofdstuk 2 geven we onze visie op deze thema's. In hoofdstuk 3 tot en met 6 gaan we per thema meer uitgebreid in op de actuele stand van zaken, de doelen die we nastreven en de acties en instrumenten die we willen inzetten om die doelen te behalen.

2 Visie op het wonen in Oisterwijk

2.1 De Oisterwijkse woningmarkt

Het is mooi wonen in Oisterwijk. De gemeente is aantrekkelijk gelegen: in een rustig deel van een bruisende regio. Dicht bij stedelijke centra (Tilburg en Den Bosch) en als een parel in 't groen. Oisterwijk heeft een prachtige dorpskern en de woningvoorraad is van goede kwaliteit. Onder andere op het KVL-terrein realiseren we bijzondere woonmilieus waar in de markt veel vraag naar is. Voor veel huishoudens is Oisterwijk een ideale plek om zich te vestigen. Moergestel is een prettig woondorp met een hechte sociale structuur en een actieve bevolking. Behoud en versterking van de woon- en leefkwaliteit van de dorpen staat centraal in ons beleid.

Oisterwijk maakt deel uit van de bestuurlijke regio Hart van Brabant. Met de andere gemeenten in Hart van Brabant en de provincie maken we afspraken over woningbouwontwikkeling zodat we woonconsumenten zo goed mogelijk kunnen bedienen. Samen werken we aan de verdere versterking van de vitaliteit en aantrekkelijkheid van de regio. Mede door het economische succes van de regio neemt de behoefte aan nieuwe woningen toe. Oisterwijk draagt eraan bij dat deze woningvraag wordt bediend. Door te bouwen voor de aanwas van de eigen bevolking maar ook door bij te dragen aan het opvangen van de regionale woningvraag. We gaan in de komende tijd uit van een (licht) positief migratiesaldo. Groei is geen doel op zich, maar aanwas van nieuwe huishoudens zorgt wel voor een gezonde mix van jong en oud en voor een goed werkende woningmarkt.

2.2 Demografische verandering

De bevolking van Oisterwijk verandert van samenstelling. Het aantal jongeren neemt af, het aantal oudere inwoners neemt toe. Dat is een trend die niet uniek is voor Oisterwijk. Vergrijzing en ontgroening treedt op in heel Nederland. De naoorlogse generatie (de 'baby boom') is inmiddels tussen de 60 en de 70 jaar oud. Deze aankomende groep oudere inwoners verschilt in een hoop opzichten van vorige generaties ouderen. De nieuwe ouderen wonen vaker in een koopwoning, hebben vaker vermogen opgebouwd, hebben vaker een pensioen en hebben andere normen en waarden dan de vooroorlogse generatie. De verhuiscapaciteit van ouderen is de afgelopen jaren sterk afgenomen. Veel ouderen zullen (en willen) oud worden in hun huidige woning. Dit is vaak de woning waar zij hebben gewoond sinds hun gezinsvormende fase. Ook door veranderingen in de zorg zullen ouderen steeds langer zelfstandig wonen.

Als ouderen geen aanleiding zien om te verhuizen is dat prima. We zullen deze huishoudens wijzen op de noodzaak om hun woning hiervoor zo geschikt mogelijk te maken en hen daarin zo goed mogelijk ondersteunen. Voor ouderen die wel willen verhuizen willen we het geschikte woningaanbod vergroten. Enerzijds omdat

dit aansluit bij een groeiende vraag op de woningmarkt, anderzijds omdat hierdoor doorstroming ontstaat en er woningen vrijkomen voor gezinnen. Ook als de vergrijzing over zijn top heen is (naar verwachting na 2040) zal de vraag naar voor ouderen geschikte woningen groter zijn dan nu: mensen worden steeds ouder en ook het bevolkingscohort dat na de 'baby boom' oud wordt, is groter dan de vooroorlogse generatie.

Tegelijk realiseren we ons dat ouderen kritische woonconsumenten zijn. Zij zitten op de top van hun wooncarrière en verhuizen alleen als het woningaanbod goed aansluit bij hun wensen. In de praktijk blijkt de locatie van de woning een belangrijk criterium. Vooral centrumlocaties zijn in trek omdat verhuizende ouderen er rekening mee houden dat zij het in de toekomst zonder auto zullen moeten doen en mogelijk minder goed ter been zullen zijn. We willen die vraag zo goed mogelijk bedienen.

2.3 Toegankelijkheid voor lagere inkomens

De aantrekkelijkheid van de Oisterwijkse woningmarkt heeft een keerzijde. Waar veel vraag is naar woningen, zijn de prijzen relatief hoog. Oisterwijk is daarom niet voor alle huishoudens even toegankelijk. De gemeente heeft weinig invloed op huizenprijzen. Prijsvorming op de koopwoningmarkt ontstaat door vraag en aanbod. Alleen op de prijsvorming in de sociale huursector heeft de gemeente invloed door prestatieafspraken te maken met Leystromen.

We moeten accepteren dat de woningmarkt van Oisterwijk voor veel huishoudens pas de tweede of derde stap in de wooncarrière bedient. De eerste stap(pen) zetten huishoudens in Tilburg of elders in de regio waar de huizenprijzen lager zijn. Dat neemt niet weg dat we graag jonge Oisterwijkse huishoudens willen vasthouden en aantrekken. Deze huishoudens verdienen vaak (nog) niet voldoende om een woning in Oisterwijk te kopen. Als zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoning moeten ze lang wachten. Waar het in ons vermogen ligt zal de gemeente sturen op de toegankelijkheid van de woningmarkt voor deze doelgroep.

Associaties met Oisterwijk in het woonwensenonderzoek van SmartAgent



2.4 Duurzaamheid

Tegenover komende generaties zijn we het verplicht zorgvuldig om te gaan met de aarde. Het is duidelijk dat de uitstoot van CO₂ verantwoordelijk is voor klimaatverandering. We moeten een gezamenlijke inspanning leveren om de effecten daarvan zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast zullen met het schaarser worden van fossiele brandstoffen de kosten van energie een steeds groter deel gaan uitmaken van de woonlasten. Ook om die reden is het verminderen van het energiegebruik van woningen van belang.

Samen met andere Brabantse gemeenten en met lokale partijen (Leystromen, DEC) kijken we hoe we duurzaamheid kunnen stimuleren. We zetten instrumenten in om huiseigenaren bewust te maken van de noodzaak van en de mogelijkheden voor energiebesparing en waar mogelijk helpen we hen. We kijken daarnaast ook kritisch naar het energiegebruik van gebouwen die de gemeente zelf in beheer heeft.

2.5 Flexibel inspelen op de vraag

De afgelopen jaren hebben laten zien dat de (kwalitatieve) vraag naar woningen snel kan veranderen. Voorkeuren van woonconsumenten veranderen, als gevolg van rijksbeleid en economische omstandigheden, maar ook door bredere maatschappelijke ontwikkelingen. De opkomst van de deeleconomie, de flexibilisering van de arbeidsmarkt, de toename van het aantal kleine jonge huishoudens zorgen voor nieuwe vragen op de woningmarkt. Een groot deel van de woningbouwplannen die in Oisterwijk op stapel staan, zijn bedacht voor de crisis. We hebben al een slag gemaakt in de verbetering van deze plannen. Ook zijn plannen uitgesteld. We willen in de komende periode een nieuwe stap zetten in de flexibilisering van de woningbouwprogrammering. De ontwikkelingen van de afgelopen jaren laten zien dat het niet mogelijk – en wenselijk – is om te ver vooruit te plannen.

Flexibel programmeren betekent de markt goed volgen, kansen pakken om toevoegingen te doen aan de woningvoorraad die op lange termijn wenselijk zijn (bijvoorbeeld geschikte woningen voor ouderen en woningaanbod in de huur), ruimte bieden voor nieuwe initiatieven, etc. Locaties die in het verleden zijn aangewezen voor ontwikkeling hebben geen voorrang boven nieuwe ontwikkellocaties. Wat telt is de match van vraag en aanbod en de bijdrage van een ontwikkeling aan de kwaliteit van de woningvoorraad in Oisterwijk.

3 Demografische verandering

3.1 Wat speelt er?

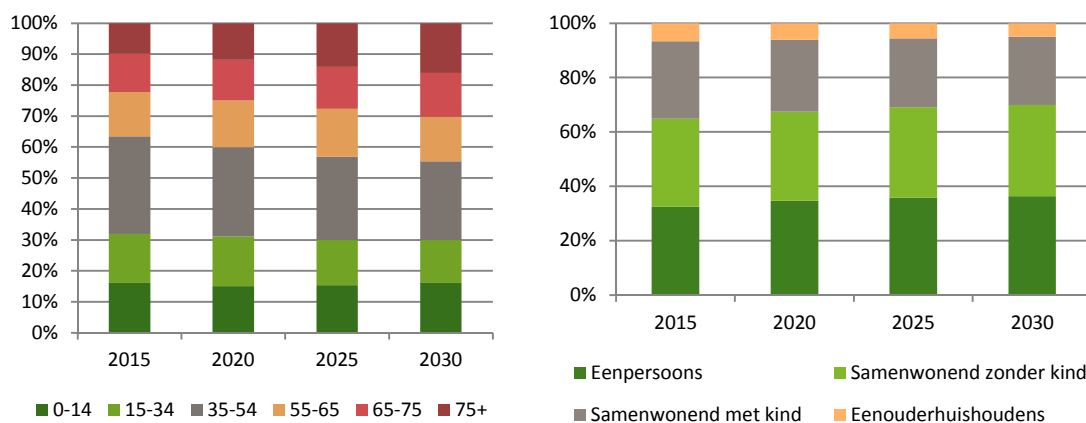
Beperkte groei en krimp

Demografische trends bepalen in belangrijke mate de woningbehoefte in Oisterwijk. In 2015 woonden er in Oisterwijk 25.732 inwoners, verdeeld over 10.865 huishoudens. Uitgaande van de provinciale bevolkingsprognose (2014) groeit de bevolking naar ruim 26.000 inwoners in de periode tot 2025. De huishoudensomvang groeit in dezelfde periode tot bijna 11.800 huishoudens. Het aantal kleine huishoudens neemt toe. Na 2025 krijgen we naar verwachting te maken met een geleidelijke afname van het inwonersaantal.

Vergrijzing en ontgroening

Uit de prognoses blijkt dat het aandeel ouderen binnen de bevolking toeneemt. Het groeiende aandeel kleine huishoudens bestaat grotendeels uit ouderen (55+).

Figuur 3.1: Gemeente Oisterwijk. Bevolking naar leeftijd en huishoudens naar samenstelling, 2015 - 2030



Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2014.

Paradox

Op de woningmarkt leidt de vergrijzing tot een paradoxale situatie. De extra woningvraag wordt grotendeels veroorzaakt door vergrijzing en de daarmee gepaard gaande huishoudensverduunning, maar de vraag op de woningmarkt komt vooral van startende huishoudens, waaronder veel jonge stellen.¹ Deze vraag zou voor een groot deel in de bestaande woningvoorraad kunnen worden geacommodeerd. Het grootste deel daarvan bestaat immers uit gezinswoningen. In deze woningen wonen echter oudere huishoudens.

¹ Meer kleine huishoudens betekent dat er meer woningen nodig zijn om de bevolking te huisvesten. De huishoudensgroei bedraagt in de komende tien jaar bijna 1.000 woningen, terwijl de bevolking toeneemt met nog geen 300 personen.

Kwetsbare ouderen

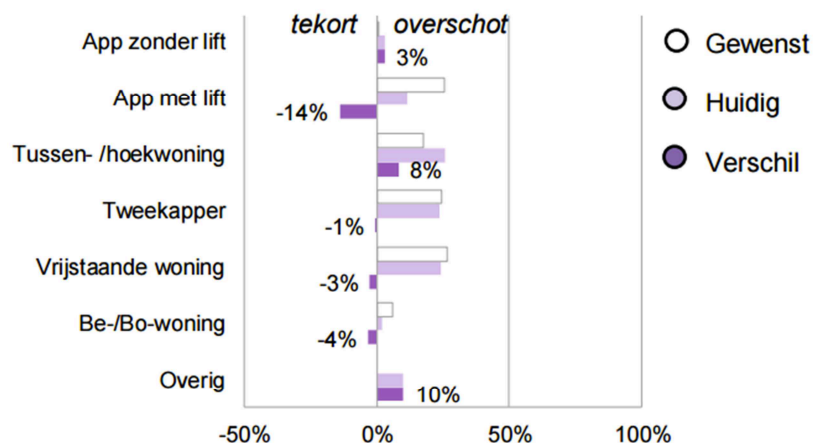
Omdat veel ouderen ervoor kiezen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, is verhuizing voor ouderen vaker een urgente stap in plaats van een preventieve. Deze ouderen verhuizen niet omdat ze dat willen, maar omdat zelfstandig wonen *niet meer gaat*. Vaak is het moment waarop verhuizen urgent wordt, gekoppeld aan een vervelende gebeurtenis zoals het overlijden van de partner of een valincident. Ouderen die op late leeftijd (noodgedwongen) verhuizen, hebben andere verhuishwensen dan jongere preventieve verhuizers. De behoefte gaat op latere leeftijd meer uit naar een woning in de nabijheid van zorg, in een beschutte omgeving, met sociale contacten en eventueel met welzijnsdiensten ('verzorgd wonen'). De vraag naar dergelijke woonvormen zien we toenemen, zowel als gevolg van de vergrijzing als van de sluiting van verzorgingshuizen.

In 2014 maakte ABF-Research een analyse van de verwachte vraag naar verschillende typen woningen voor ouderen. ABF voorspelde dat de vraag naar verzorgd wonen tussen 2015 en 2021 zal toenemen met 125 woningen en in de periode 2015 tot 2030 zelfs met 210 woningen.

Betekenis voor de woningvoorraad

Als ouderen doorstromen naar woningen die meer zijn geschikt voor senioren ontstaat doorstroming op de woningmarkt. Aangezien op termijn de vraag naar gezinswoningen zal afnemen en de vraag naar geschikte woningen voor ouderen toeneemt, is dit een wenselijke ontwikkeling. Tegelijkertijd blijkt keer op keer uit onderzoek dat ouderen moeilijk tot verhuizen te bewegen zijn. Dat neemt niet weg dat in het woonwensenonderzoek dat in 2014 onder de inwoners van Oisterwijk werd uitgevoerd door SmartAgent veel ouderen een verhuishwens aangeven. Dit vertaalt zich in een tekort aan 'appartementen met lift' (zie figuur 3.2). Deze vraag is niet zo eenvoudig te bedienen, omdat uit de praktijk blijkt dat met name de kwaliteit van de locatie van doorslaggevende betekenis is voor de verhuishgeneigdheid van oudere huishoudens. Als de gemeente de volledige vraag naar geschikte woningen voor senioren zou willen bedienen, zou de capaciteit van beschikbare locaties tekortschieten.

Figuur 3.2: Vraag en aanbod woningtypes



Bron: SmartAgent, Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant, 2014.

Voor de meest kwetsbare groep ouderen kan een woning nabij een zorginstelling een goede woonomgeving zijn. Het aanbod aan deze woningen is beperkt.

3.2 Wat willen we bereiken?

We willen de vraag van oudere huishoudens zo goed mogelijk bedienen. Veel oudere huishoudens kiezen ervoor oud te worden in een niet-geschikte woning. Deze huishoudens stimuleren we tijdig na te denken over de veiligheid en geschiktheid van hun woning. Door kleine aanpassingen zijn veel woningen makkelijk geschikt(er) te maken om oud in te worden.

De vraag van oudere huishoudens die wel willen verhuizen, willen we zoveel mogelijk bedienen. Hiermee stimuleren we doorstroming op de woningmarkt en zorgen we voor meer differentiatie in het woningaanbod. Dit is ook op langere termijn belangrijk.

Oudere huishoudens die zelf zoeken naar manieren om hun zelfstandigheid te behouden op latere leeftijd, bijvoorbeeld door het realiseren van een mantelzorgwoning of door hun woning te splitsen met het oog op bewoning door meerdere generaties, willen we zo goed mogelijk faciliteren.

We willen meer woningen voor de zeer kwetsbare groep ouderen die een urgente verhuiscens hebben omdat zij hun woning niet meer kunnen gebruiken.

3.3 Wat gaan we doen?

In samenwerking met de SSPO en andere partijen organiseren we voorlichting om ouderen te wijzen op het belang van en de mogelijkheden voor het geschikter

maken van hun woning. In het Regionaal Woonkader is afgesproken hierbij gezamenlijk op te trekken met de andere gemeenten in de regio, zodat niet iedere gemeente zelf het wiel hoeft uit te vinden.

We onderzoeken of we in samenwerking met de SVn een zogenaamde 'blijverslening' kunnen aanbieden: een laag rentende lening voor ouderen die hun woning willen aanpassen.

We zetten locaties die aantrekkelijk zijn voor ouderen zoveel mogelijk in voor de realisatie van geschikte woningen in verschillende prijsklassen. Dit geldt in ieder geval voor locaties nabij de dorpscentra.

We werken mee aan de plaatsing van mantelzorgwoningen en het splitsen van woningen als daartegen geen overwegende stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

We brengen de vraag van de meest kwetsbare groep ouderen in beeld en maken afspraken met zorgorganisaties en Leystromen over de realisatie van woningen voor deze groep.

4 Toegankelijkheid voor lagere inkomens

4.1 Wat speelt er?

Vraag naar sociale huurwoningen

Woningcorporatie Leystromen is met 2.400 woningen de grootste woningbezitter in Oisterwijk. Nagenoeg haar gehele bezit bestaat uit sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 710). De druk op de sociale huurvoorraad is relatief hoog. In de kern Oisterwijk staan mensen gemiddeld zes jaar bij Leystromen ingeschreven en zoeken zij 8,3 maanden actief voordat zij een woning krijgen. In Moergestel is het beeld iets gunstiger. Hier staan mensen gemiddeld vijf jaar en vier maanden ingeschreven en zoeken zij gemiddeld 7,3 maanden actief.

In de sociale huurvoorraad in Oisterwijk wonen relatief veel huishoudens met een inkomen boven de wettelijke inkomensgrens ('scheefwoners'). Door beperking van de doelgroep voor sociale huurwoningen tot huishoudens met een inkomen van ca. € 36.000 zal een steeds groter deel van de sociale huurvoorraad worden bewoond door huishoudens met een lager inkomen. De 'goedkope scheefheid' bedraagt in Oisterwijk nu 30%.

Tabel 4.1: Gemiddelde inschrijftijd en gemiddelde actieve zoektijd voor een sociale huurwoning en aantal verhuurde woningen in de periode 2013 tot en met 2015 naar kern en naar segment

	Inschrijftijd	Zoektijd	Aantal verhuringen 2013 - 2015
Kern Oisterwijk	72 maanden	8,3 maanden	266
Kern Moergestel	64 maanden	7,3 maanden	65
Gemeente	71 maanden	8,1 maanden	331
Eengezinswoning	74 maanden	9,4 maanden	133
Duplexwoning	53 maanden	8,3 maanden	19
Appartement met lift	62 maanden	6,8 maanden	38
Appartement zonder lift	67 maanden	8,4 maanden	35
Seniorenwoning	95 maanden	8,0 maanden	16
Seniorenappartement	67 maanden	6,2 maanden	82

Bron: Leystromen

Instroom vergunninghouders

De opgave om huisvesting te bieden aan asielzoekers met een verblijfsvergunning ('vergunninghouders') zorgt voor een toegenomen druk op de sociale huurwoningmarkt. De gemeente vindt het vanzelfsprekend dat mensen die hun land ontvluchten voor oorlog en geweld een veilig heenkomen vinden in Nederland. Oisterwijk levert daaraan graag een bijdrage. Tegelijkertijd wil de gemeente voorkomen dat door de huisvesting van vergunninghouders de kans van andere woningzoekenden op een woning in Oisterwijk onacceptabel afneemt. De

huisvestingsopgave vraagt om creativiteit van de gemeente en van andere partijen in de gemeente. De gemeenteraad heeft uitgesproken vergunninghouders te willen huisvesten in reguliere woningen en niet in tijdelijke voorzieningen. Deze uitspraak vormt het uitgangspunt van de gemeentelijke inspanningen. Dat betekent dat met Leystromen wordt bekeken welke mogelijkheden er zijn voor de permanente uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen. Alleen als deze weg onvoldoende (of niet tijdig) soelaas biedt, overwegen we de inzet van tijdelijke of semipermanente oplossingen. Deze zouden in dat geval moeten openstaan voor alle woningzoekenden, zodat concentratie van vergunninghouders wordt voorkomen.

Extramuralisering en Jeugdwet

De rijksoverheid streeft naar extramuralisering van de zorg. Dit wil zeggen dat mensen minder snel terecht kunnen in een intramurale instelling (verzorgingshuis, beschermd wonen). Deze maatregelen raken ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening. Zij moeten zelfstandig blijven wonen of sneller doorstromen vanuit een beschermde woonvorm naar zelfstandig wonen. Deze verandering in de regelgeving heeft tot gevolg dat ouderen minder snel doorstromen op de woningmarkt en dat de groep woningzoekenden die uitstroomt uit beschermd wonen groeit. De huisvesting van jongvolwassenen (18 tot 23 jaar) binnen deze groep brengt een bijzondere opgave met zich mee omdat zij geen aanspraak kunnen maken op volledige huurtoeslag.

De vraag naar sociale huurwoningen tot 2026

Deze ontwikkelingen zorgen op korte termijn voor een toenemende druk op de woningmarkt. Op langere termijn zal de druk juist afnemen door het verminderen van de goedkope scheefheid. Naast het percentage scheefwoners is ook de economische ontwikkeling een belangrijke factor. Als de economie groeit, zal de doelgroep van de sociale huursector in omvang afnemen. Is de economische ontwikkeling laag, dan blijft de groep in omvang gelijk of neemt de groep toe (zoals de laatste jaren het geval was).

Aangezien het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente relatief laag is en de druk op de sociale huursector hoog, is het realistisch ervan uit te gaan dat er op dit moment sprake is van een tekort aan sociale huurwoningen. Als de druk afneemt, zullen meer huishoudens besluiten een woning in Oisterwijk te zoeken. Zou het aandeel sociale huurwoningen groter zijn, dan zou ook het aantal huishoudens met lage inkomens in Oisterwijk groter zijn. Ook is de huisvestingsvraag van vergunninghouders (ca. 60 personen in 2016 en 2017) in deze berekening niet (volledig) meegerekend.²

² De demografische effecten van de instroom van vergunninghouders is nog niet volledig verwerkt in de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant.

Figuur 4.1: Gemeente Oisterwijk. Gewenste omvang van de sociale voorraad bij verschillende economische scenario's en bij verschillende gradaties van goedkope scheefheid, 2016 - 2026

SITUATIE 2016	SITUATIE 2026	
Sociale huurvoorraad: 2.400 woningen Goedkope scheefheid: 28% Tekort: 200 woningen	Positieve economische ontwikkeling (1,2%)	
	Scenario A <i>Behoefte sociale huur:</i> 2.500	Scenario B <i>Behoefte sociale huur:</i> 2.100
	Scenario D <i>Behoefte sociale huur:</i> 2.800	Scenario C <i>Behoefte sociale huur:</i> 2.400
	Stagnatie economische ontwikkeling (0%)	
	Stabiele scheefheid (28%)	Afname scheefheid tot 14%

Bron: CBS RIO, CBS, bewerking Companen.

In figuur 4.1 hebben we de vraag naar sociale huurwoningen weergegeven bij twee economische scenario's en bij twee scenario's voor de ontwikkeling van de goedkope scheefheid. In alle scenario's is uitgegaan van een huidig tekort aan sociale huurwoningen van 200 woningen.³ De vraag naar sociale huurwoningen ontwikkelt zich afhankelijk van het gekozen scenario tussen de 2.100 en 2.800 woningen. In het eerste geval is er de komende tien jaar sprake van een geleidelijke economische groei (van 1,2% per jaar) en halveert de goedkope scheefheid in de woningvoorraad van Leystromen. In het tweede geval is de economische groei in de komende tien jaar gemiddeld 0% en blijft de goedkope scheefheid zoals die nu is. De werkelijkheid zal tussen deze twee uitersten liggen.

Inkomensgrenzen sociale huursector

Sinds 2015 mogen woningcorporaties geen duurdere sociale huurwoningen meer toewijzen aan huishoudens met een inkomen die huurtoeslag ontvangen ('passend toewijzen'). Daarmee is de betaalbaarheid van het wonen voor nieuwe toetreders op de sociale huurwoningmarkt gegarandeerd.⁴ Het vinden van een betaalbare woning is echter niet alleen een probleem voor de laagste inkomens. Ook voor huishoudens die vanwege inkomenseisen net geen aanspraak maken op een sociale huurwoning (huishoudens met een inkomen boven de € 36.000) is het moeilijk een passende woning te vinden. Deze 'lage middeninkomens', waaronder veel starters en jonge huishoudens, zijn aangewezen op de koopsector of op de vrijhuursector. In 2015 werden maar 68 woningen verkocht met een koopprijs tot € 200.000, doorgaans (kleine) appartementen. In 2016 worden ruim 70 betaalbare koopwoningen (nieuwbouw) toegevoegd aan de woningvoorraad (oplevering). De gemeente heeft in het verleden met ontwikkelaars afspraken gemaakt over de bouw van goedkope woningen (zie bijlage). De marktwaarde van deze woningen

³ Dit is een conservatieve inschatting. In 2016 bedroeg het aantal te huisvesten vergunninghouders 66. Naar verwachting zal de opgave in 2017 minstens even groot zijn. De 'latente vraag' naar sociale huurwoningen in Oisterwijk is moeilijk te kwantificeren, maar het aandeel sociale huurwoningen op de totale woningvoorraad is laag (22%). Bij een aandeel van 25% zou het aantal sociale huurwoningen 400 meer bedragen.

⁴ Huurders die al in een huurwoning wonen waarvan de huur te hoog is voor hun inkomen blijven de hoge huur betalen.

ligt echter doorgaans boven de verkoopprijs aan de eerste koper. Deze woningen blijven dus niet als betaalbare woning beschikbaar in de voorraad. Het aantal vrijesectorhuurwoningen in Oisterwijk is beperkt. De vrijesectorhuurwoningen die er zijn, hebben vaak een hogere huur dan huishoudens met een laag middeninkomen kunnen betalen.

4.2 Wat willen we bereiken?

De gemeente wil meer doorstroming op de woningmarkt. Dit geldt zowel voor de koop- als voor de huurwoningmarkt. De bouw van woningen kan bijdragen aan de doorstroming en daarmee aan het beschikbaar komen van woningen voor huishoudens met lage (midden) inkomens. Woningen die specifiek worden gebouwd voor huishoudens met lage (midden) inkomens moeten ook duurzaam in dit prijssegment blijven. Het heeft geen zin om koopwoningen (direct of indirect via een projectontwikkelaar) te subsidiëren.

We streven ernaar in de komende jaren het tekort aan sociale huurwoningen op te lossen (ca. 200 woningen). De slaagkans van huishoudens die recht hebben op huurtoeslag mag niet afnemen als gevolg van de plicht passend toe te wijzen.

Een toename van het aantal vrijesectorhuurwoningen – bij voorkeur in het prijssegment tussen de € 700 en de € 900 – kan een belangrijke bijdrage leveren aan de slagingskansen van jonge huishoudens op de woningmarkt. Hetzelfde geldt voor het werken met tijdelijke huurcontracten voor jonge huishoudens. Deze huurcontracten lopen vijf jaar en gaan niet ten koste van de inschrijftijd. Dit verbetert de kansen van jonge (startende) huishoudens op de woningmarkt.

De piek in de huisvestingsvraag van vergunninghouders en bijzondere (zorg-)doelgroepen vangen we bij voorkeur op door toevoeging van sociale huurwoningen. Alleen in het uiterste geval kiezen we voor tijdelijke of semi-permanente woningen.

4.3 Wat gaan we doen?

We maken in het woningbouwprogramma ruimte voor woningsegmenten die de doorstroming bevorderen. Dit geldt in het bijzonder voor seniorenwoningen.

Voor de groep (startende) lage middeninkomens willen we de voorraad vrijesectorhuurwoningen in het prijssegment tussen de € 700 en de € 900 laten toenemen. We maken afspraken met Leystromen over de overheveling van een deel van de sociale huurwoningvoorraad naar het vrijemarktsegment. Om te voorkomen dat dit leidt tot een hogere druk op de sociale huurwoningmarkt vragen we van Leystromen de afname van het aantal sociale huurwoningen als gevolg van de liberalisatie te compenseren met nieuwbouw van sociale huurwoningen in segmenten waarin zich nu tekorten voordoen (seniorenwoningen en

starterswoningen). We nodigen ontwikkelaars actief uit om samen te werken met beleggers in locatieontwikkelingen.

We onderzoeken of de gemeente zelf woningen kan verkopen in 'maatschappelijk gebonden eigendom' waarbij woningkopers een woning kopen tegen een gereduceerde prijs en verplicht zijn de woning bij verkoop aan te bieden aan de gemeente, waarna de waardeontwikkeling wordt gedeeld.

Met Leystromen maken we afspraken over het labelen van woningen voor jongeren en de verhuur van deze woningen met een tijdelijk huurcontract. We streven hiertoe naar de realisatie van kleine (studio-)appartementen (40 - 60 m²).

Om de druk op de sociale huurwoningmarkt te verminderen streven we ernaar het aandeel sociale huurwoningen te laten toenemen tot 2.600 woningen. Met Leystromen maken we afspraken over de (snelle) realisatie van nieuwe sociale huurwoningen, zodat deze toevoegingen ook een rol kunnen spelen bij het opvangen van de piek als gevolg van de huisvestingsopgave van vergunninghouders en andere bijzondere doelgroepen.

We zoeken samen met Leystromen naar kansrijke locaties voor sociale woningbouw. Als dat nodig is voor het bereiken van onze volkshuisvestelijke doelen, sluiten we niet uit dat we gronden actief verwerven.

We spreken met Leystromen af dat het aantal woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen minimaal op het huidige niveau blijft.

We monitoren samen met Leystromen hoe de goedkope scheefheid in en de druk op de sociale huurvoorraad zich de komende jaren ontwikkelt. Als we een substantiële afname zien van de druk kan Leystromen de voorraad sociale huurwoningen verkleinen door woningen te liberaliseren of te verkopen.

De verantwoordelijkheid voor de verdeling van het budget voor beschermd wonen ligt bij centrumgemeente Tilburg. Met Tilburg en de andere gemeenten in de regio maken we afspraken over het deel van de vraag dat we opvangen in Oisterwijk.

5 Duurzaamheid

5.1 Wat speelt er?

Een duurzame regio

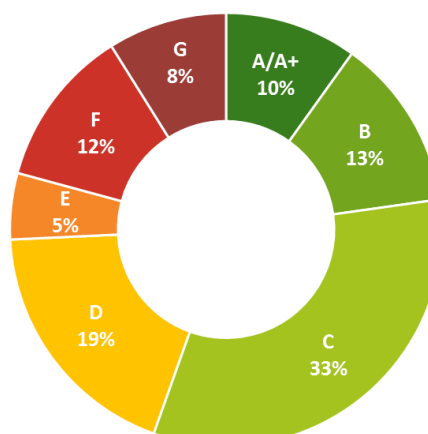
Samen met de provincie Noord-Brabant, Brabantse gemeenten en andere betrokkenen werken we aan verduurzaming van de woningvoorraad met het project *De Brabantse Stroomversnelling*. Doel is te komen tot *businesscases* voor duurzaamheidsinvesteringen. Om de hele bestaande voorraad in Noord-Brabant (800.000 woningen) energieneutraal te maken, zijn innovatieve technieken nodig, nieuwe financieringsconstructies en slimme manieren om woningeigenaren te verleiden. In de komende jaren (tot 2018) willen de deelnemers de randvoorwaarden ontwikkelen om marktconform op grote schaal woningen te kunnen renoveren tot 'nul-op-de-meter'. De gemeente Oisterwijk neemt vanzelfsprekend aan het project deel.

In regionaal verband maakt de gemeente onderdeel uit van de *Deal Nul op de Meter*, een samenwerkingsverband waarin partijen willen bijdragen aan het versnellen van de energietransitie in de regio Hart van Brabant. De gezamenlijke ambitie binnen de deal is het energetisch verbeteren van 3.000 woningen in de regio, waarvan 200 naar nul-op-de-meter, in de periode van medio 2015 tot eind 2017. De uiteindelijke doelstelling is om in 2050 alle woningen in de regio Hart van Brabant energieneutraal te maken.

Woningcorporaties hebben zich – vertegenwoordigd door brancheorganisatie Aedes – verplicht om de voorraad sociale huurwoningen in 2020 gemiddeld op label B te brengen.

Energetische kwaliteit in Oisterwijk

Binnen de gemeentelijke woningvoorraad heeft meer dan de helft van de woningen een energielabel C of beter.⁵ Oisterwijk is hierin redelijk vergelijkbaar met haar buurgemeenten. Een kwart van de woningen heeft label E of slechter. Deze woningen zijn met relatief eenvoudige ingrepen te verbeteren. Zowel in Oisterwijk en Moergestel als in het buitengebied zijn deze woningen terug te vinden.



Bron: www.energielabelatlas.nl mei 2016

De koopsector

Binnen Oisterwijk behoort twee derde van de woningen tot de koopsector. Het verduurzamen van de woningvoorraad is sterk afhankelijk van de bereidheid van particuliere woningeigenaren om duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Bij

⁵ Op basis van schattingen. Van de particuliere woningen heeft slechts een minderheid een vastgesteld energielabel.

nieuwbouw worden duurzaamheidseisen gesteld vanuit het bouwbesluit. Binnen de bestaande bouw zullen particulieren verleid moeten worden om hun woning te verduurzamen. Dit geldt overigens ook voor de particuliere huursector. Het kostenplaatje vormt voor woningeigenaren de belangrijkste afweging. De praktijk toont dat energetische verbetering tot label C doorgaans rendabel is binnen afzienbare terugverdientijd. Om woningen op label B en hoger te brengen, zijn aanzienlijk grotere investeringen nodig.

De sociale huursector

Voor het bezit van Leystromen in Oisterwijk geldt dat 47% van de woningen een energielabel C of beter heeft, 27% van de woningen heeft een label D en 18% een label E, F of G (van 8% van de woningen is het label niet bekend). Gemiddeld genomen is de energetische kwaliteit in de gemeente lager dan in het totale werkgebied van de corporatie.

5.2 Wat willen we bereiken?

We willen een energiezuinigere woningvoorraad. We willen dat woningeigenaren zich bewust zijn van de mogelijkheden om hun woning energetisch te verbeteren en daarvan ook het nut inzien.

In de sociale huurwoningvoorraad moet een verduurzamingsslag worden gemaakt, waardoor woonlasten voor huurders afnemen. Dat betekent dat we vragen van Leystromen om de investeringen niet volledig door te berekenen in de huur als de huurverhoging daarmee hoger zou zijn dan de verwachte kostenbesparing aan energie.

We nemen concrete effecten van investeringen op het energiegebruik als uitgangspunt en niet de energielabels omdat energielabels lang niet altijd maatgevend zijn voor het feitelijke energiegebruik.

5.3 Wat gaan we doen?

Samen met DEC stellen we een programma op voor de voorlichting aan huiseigenaren over verduurzaming van hun woning en voor alle inwoners over zuinig energiegebruik. We zetten hierbij instrumenten in zoals een 'Zonneatlas' waarmee inwoners kunnen zien hoe geschikt hun dak is voor zonnepanelen en een 'Warmtescan' waarmee we laten zien hoeveel energie woningen uitstralen.

We onderzoeken of we in samenwerking met de SVn een 'duurzaamheidslening' ter beschikking kunnen stellen: een laagrentende lening voor investeringen in isolatie en energieopwekking.

In de prestatieafspraken tussen de gemeente, Leystromen en de Huurdersvereniging Oisterwijk is voor 2016 een aantal duurzaamheidsmaatregelen

vastgelegd. Zo zet de gemeente in op het stimuleren van bewoners tot woningverduurzaming, onderzoekt Leystromen de mogelijkheden voor de plaatsing van zonnepanelen en voorziet de HVO in energiecoaches. Ook de komende jaren willen we met Leystromen afspraken maken over verduurzaming.

We spreken met Leystromen af dat energiebesparing ten goede komt aan verlaging van de woonlasten van huurders.

We monitoren het feitelijk energiegebruik van Oisterwijkse huishoudens op basis van de data van netbeheerders. Op deze wijze kunnen we volgen hoe effectief onze inzet is.

6 Flexibel inspelen op de vraag

6.1 Wat speelt er?

Toenemende woningvraag

De vraag naar woningen neemt in de komende tien jaar volgens de provinciale prognose met ca. 700 toe. Hierin is de huisvestingsvraag van vergunninghouders nog niet volledig meegerekend. De woningbouwafspraken die Oisterwijk heeft gemaakt met de provincie houden rekening met een licht positief migratiesaldo. In totaal willen we in de periode 2016-2025 de woningvoorraad uitbreiden met ca. 900 woningen. Dit betekent dat er jaarlijks ca. 90 nieuwe woningen moeten worden opgeleverd.

Crisis en herstel

De afgelopen jaren is de dynamiek op de woningmarkt laag geweest. Na het begin van de crisis is het aantal opgeleverde woningen snel afgenomen. In 2010 werden bijna 170 woningen opgeleverd in 2014 waren dit er nog maar 24. Inmiddels is de woningmarkt weer aan het herstellen. In 2015 was het aantal opleveringen weer terug op 85 woningen. We verwachten dat het herstel aanhoudt en de afzet van woningen de komende jaren nog wat verder zal toenemen naar het gewenste niveau. In de jaren 2016 en 2017 zullen jaarlijks ca. 100 woningen worden opgeleverd.

Tabel 6.1: Aantal opgeleverde woningen 2006-2015

Jaar	Opgeleverde woningen
2006	166
2007	90
2008	150
2009	103
2010	169
2011	87
2012	59
2013	69
2014	24
2015	85

Bron: CBS

Flexibilisering plancapaciteit

De actuele plancapaciteit bedraagt 837 woningen.⁶ Van deze plannen is 70% 'hard', dat wil zeggen vastgelegd in bestemmingsplannen. De locaties en projecten zijn voor het grootste deel nog voor de crisis gepland. De marktvraag is in de crisisjaren flink veranderd. Door de taskforce Wonen die in 2013 knelpunten op de Oisterwijkse woningmarkt onder de loep nam, werd geconstateerd dat flexibilisering van bouwplannen noodzakelijk was: 'Een grotere flexibiliteit maakt het mogelijk om

⁶ Peildatum 1 januari 2016.

plannen in een laat stadium aan te passen aan de veranderende vraag op de woningmarkt. Dit vraagt veel creativiteit van de ontwikkelaar, architect en bouwer.' Naar aanleiding van de analyse van de taskforce zijn projecten in 2013 geprioriteerd en deels geherprogrammeerd.

In de komende periode willen we een nieuwe stap zetten in de flexibilisering van onze woningbouwprogrammering. Flexibiliteit is nodig om te zorgen dat we voldoende woningen bouwen om de woningvraag te kunnen accommoderen. Dit betekent dat we geen 'wachtlijst' van plannen hanteren. Plannen die aansluiten bij de vraag, die stedenbouwkundig wenselijk zijn en die bijdragen aan differentiatie van de woningvoorraad krijgen voorrang. Dit kunnen bestaande plannen zijn of nieuwe. Zolang bestaande plannen niet zijn vastgelegd in bestemmingsplannen hebben zij geen voorrang boven nieuwe initiatieven. Als we instemmen met nieuwe woningbouwplannen schuift de ontwikkeling van locaties waarvoor nog geen plan is vastgesteld in de tijd door naar achteren. Hierover maken we jaarlijks harde afspraken met de gemeenten in de regio en de provincie Noord-Brabant.

Trends op de woningmarkt

We zien een aantal trends op de woningmarkt waarvoor we in de woningbouwprogrammering bijzondere aandacht hebben.

- Jongeren kiezen vaker voor huren dan voor kopen. Een deel van hen heeft behoefte aan een klein appartement waarin zij tijdelijk kunnen wonen om meettijd op te bouwen voor een reguliere sociale huurwoning of om in te wonen in de periode dat zij nog geen vaste baan hebben en hun inkomen nog ontoereikend is om een woning te kopen.
- Er is een toenemende vraag naar woningen in de vrijhuursector. Huishoudens met lage middeninkomens kunnen niet meer terecht bij woningcorporaties en hebben vaak onvoldoende inkomen om een woning te kopen. Huurwoningen met een huur tussen de € 700 en de € 900 zijn voor deze groep een aantrekkelijk aanbod.
- Oudere woonconsumenten worden kritischer in hun woonkeuze. Een deel van de oudere huishoudens wil verhuizen, maar zoekt een geschikte woning in de directe nabijheid van voorzieningen. Ook is de inkomenspositie van ouderen steeds gevarieerder.
- De vergrijzing zorgt ook voor een toenemende vraag naar het splitsen van woningen. Ouderen die niet willen verhuizen, maar waarvoor de woning te groot is geworden, willen een deel verkopen of verhuren, bijvoorbeeld aan hun kinderen. Het aantal kleine huishoudens neemt toe. Dit zal op termijn gevolgen hebben voor de vraag naar grote en dure woningen. Woningssplitsing kan ook vanuit dit oogpunt aantrekkelijk zijn.
- Tot slot is er de afgelopen jaren een toenemende belangstelling voor bijzondere woonvormen: meergeneratiehuizen, meegroeiwoningen, ecowoningen, tiny houses, CPO, etc.

Plannen die (aantoonbaar) in deze vraag voorzien, kunnen op onze steun rekenen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen over 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze regels moeten ervoor zorgen dat de schaarse ruimte in Nederland zo zorgvuldig mogelijk wordt ingericht. Op grond van de ladder gaat inbreiding voor uitbreiding en is de multimodale ontsluiting van locaties een belangrijk criterium voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Ook schrijft de ladder voor dat gemeenten nieuwbouwvoornemens regionaal afstemmen, zodat nieuwbouw in de regio aansluit bij de vraag van woonconsumenten en op de juiste plek wordt gebouwd. In het Regionaal Woonkader hebben we afgesproken in regionaal verband meer met elkaar af te stemmen; niet alleen over aantallen te bouwen woningen, maar ook over de kwalitatieve invulling van woningbouwprogramma's.

6.2 Wat willen we bereiken?

We willen dat er in de periode 2016 - 2021 gemiddeld 100 woningen per jaar worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

We willen een meer flexibele woningbouwprogrammering zodat we snel kunnen inspelen op vraag in de markt en kansen die zich voordoen kunnen verzilveren.

We willen meer differentiatie in het woningaanbod. Met het oog op de toekomst is er behoefte aan woningtypes die in de gemeente nog weinig beschikbaar zijn, terwijl de vraag naar de standaard gezinswoning zal afnemen.

We willen meer mogelijkheden voor jongeren, gezinnen en huishoudens met lage middeninkomens om in Oisterwijk een woning te vinden.

6.3 Wat gaan we doen?

We maken duidelijk aan grondeigenaren dat kwaliteit richtinggevend is in onze woningbouwplanning. We nemen in bouwvergunningen een realisatieverplichting op.

We geven voorrang aan projecten die bijdragen aan de gewenste differentiatie in het woningaanbod. We willen meer aanbod voor jongeren, gezinnen en huishoudens met lage middeninkomens.

We maken afspraken met de provincie en met de andere gemeenten in Hart van Brabant op basis van onze flexibele programmering.

We gaan samen met Leystromen op zoek naar nieuwbouwlocaties voor de ontwikkelingen zoals we die beschrijven in hoofdstuk 4 en maken waar nodig gebruik van de mogelijkheid om actief grond te verwerven.

We maken afspraken met marktpartijen (ontwikkelaars en beleggers) over de realisatie van woningen in de door ons gewenste categorieën.

Bijlage: Betaalbare koop- en sociale huurwoningen, toegevoegd vanaf 2011

Project	Type	Aantal	Vergunning	Oplevering
Bibliotheek Mg	Grondgebonden	5	2010	2011
Swaenhof	Gestapeld	9	2009	2011
Raadhuisstraat	gestapeld	3	2010	2011
Van Beugenkwartier	Gestapeld	25	2011	2012
Oude nest	grondgebonden	4	2013	2014
Moers Midden	gestapeld	7	2013	2014
PBuiten walwoningen	grondgebonden	19	2013	2014
Park Heeregoed	grondgebonden	17	2014	2015
PB Parkzicht	gestapeld	17	2015	2016
KVL-fase 1 zuid	grondgebonden	12	2015	2016
Meesterlijk wonen	grondgebonden	14	2015	2016
Molenveld moergestel	grondgebonden	15	2015	2016
KVL-lakfabriek	Grond + gestapeld	20	2015	2017
KVL-fase 1 noord	grondgebonden	5	2016	2017
Betaalbare koop		172		
Catharinenberg	gestapeld	52	2010	2011
PB-Leystromen	Grondgebonden huur	25	2010	2011
Goed wonen	Gestapeld huur	19	2013	2014
Sociale huur		96		

Daarnaast voorzien onder meer de projecten KVL, La Hollande Fase II en Meesterlijk wonen in **middeldure huurwoningen**. Dergelijke woningen werden in het verleden ook al gerealiseerd in Moers Midden fase I.

Met de woonstichting zijn we in overleg over de realisatie van ca. 50 **sociale huurwoningen** op het KVL-terrein.