

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Evaluatie Woonvisie 2004	4
3.	Een lokale bevolkingsprognose	6
3.1.	Omvang Bevolking Best	6
3.2.	Geboorteoverschot	7
3.3.	Migratiesaldo	8
3.4.	Lokale bevolkingsprognose	11
4.	Starters	12
4.1.	Enquête Leefbaarheid, Veiligheid en Zorg	12
4.2.	Gegevens over huidige woonsituatie jongeren	12
4.3.	Woningaanbod	14
4.4.	Aanknopingspunten voor beleid voor starters en jongeren	14
5.	Senioren	18
5.1.	Vergrijzing	18
5.2.	Huisvesting	19
5.3.	Beschermde, Verzorgde en Geschikte woningen	20
5.4.	Kwalitatieve woningvraag	21
5.5.	Ontzenuwen van de "vergrijzingsopgave"	22
5.6.	Beleidslijn	22
6.	Wonen-welzijn-zorg	24
7.	Bijzondere doelgroepen	26
7.1.	Woonwagenbewoners	28
7.2.	Tijdelijke crisisopvang (gasthuis opvang)	28
7.3.	Mensen met een verstandelijk beperking	29
7.4.	Dementerende ouderen	29
7.5.	DOOR	30
8.	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	31
9.	Nieuwbouwopgave	33
9.1.	Kwantitatief	33
9.2.	Kwalitatief	34
10.	Nieuwe wetgeving en bovenlokaal beleid	39
10.1.	Huisvestingswet	39
10.2.	Wet Stedelijke Vernieuwing	39
10.3.	Besluit beheer sociale-huursector (BBSH 1998)	40
10.4.	Nieuwe Wet Ruimtelijk Ordening en Grondexploitatiewet	40
10.5.	Beleid hogere overheden	41
11.	Duurzaamheid	43
12.	Rol van corporaties	44
12.1.	Rol van corporaties	44

12.2	Woonbedrijf	44
12.3	Domein	45
13.	Samenvatting	46
	Bijlagen bij Hoofdstuk 2	49
	Bijlagen bij Hoofdstuk 4	53
	Verklarende woordenlijst	59
	Literatuurlijst	61
	Wijkprofielen	63
1.	Inleiding Wijkprofielen	65
2	Inwoners	66
3	Huishoudens	67
4	Woningvoorraad	70
5.	Nieuwbouw	72
6	Sociale huursector	73
7	De wijken in één oogopslag	74
	Bijlagen bij de Wijkprofielen	75

1. INLEIDING

De laatste visie op het wonen in de gemeente Best dateert van februari 2004. De gebruikte gegevens over woningmarkt, prognoses, trends en ontwikkelingen dateren echter van een jaar eerder, 2003.

Na ruim 4 jaar ziet de wereld er iets anders uit: zowel Nederland als Best hebben een andere regering gekregen, er zijn veel minder woningen gerealiseerd dan verwacht, naast Schutboom en het Centrum staan ook de locaties Dijkstraten, Aarle en Hokkelstraat in de startblokken en is er een nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening gekomen. Inmiddels zijn in Best de eerste ervaringen opgedaan met startersleningen, is de oude bouwkavelzoekendenlijst opgeheven en hebben enkele groepen woningzoekenden de stap gezet naar collectieve wooninitiatieven. Met de beide grotere woningcorporaties met woningbezit in Best (Domein en Woonbedrijf) zijn inmiddels prestatieafspraken gemaakt en een nieuwe corporatie (Wooninc) is hard op weg de derde corporatie van Best te worden.

Op wijk- en straatniveau zijn de veranderingen minder ingrijpend geweest. Vanwege de beperkte nieuwbouw is de doorstroming sterk verminderd en zijn in veel wijken en buurten de inwoners en de woningen gewoon 4 jaar ouder geworden. In de woningvoorraad is weinig veranderd; er werden weinig woningen toegevoegd.

In de Woonvisie 2008 wordt het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid geactualiseerd naar de huidige ontwikkelingen en toekomstverwachtingen. Op sommige thema's zijn de veranderingen dermate ingrijpend dat nieuw beleid nodig is; deze zijn uiteraard opgenomen in de Woonvisie 2008. Bij andere thema's kan worden volstaan met een kleine wijziging. De doelgroepen starters en senioren komen als thema terug. Ook bijzondere doelgroepen en het beleid ten aanzien van wonen-zorg-welzijn hebben een eigen hoofdstuk gekregen. Actuele onderwerpen zoals (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap en Duurzaamheid worden apart behandeld. Ook ontbreken de cijfers niet voor zowel de gehele gemeente als per wijk en is een lokale visie op de verschillende circulerende prognosecijfers gemaakt. Het wettelijk en bestuurlijk speelveld is verder toegelicht.

De woonvisie 2008 zal zich richten op de meest relevante thema's en geen uitputtende visie omvatten over alle aspecten van het wonen. Een groot gedeelte van het wonen in Best behoeft geen overheidsingrijpen. Daarnaast is in het kader van de "Integrale Wijkontwikkeling" voor vele "woon"-onderwerpen de bevolking eerst zelf aan zet.

In de woonvisie zijn vele overlappings met de visie op maatschappelijke ontwikkelingen (beleidsplan WMO), die tegelijkertijd geformuleerd wordt, onvermijdelijk. Maar liever in beide beleidsvisies iets tweemaal gesteld dan dat er "gaten" vallen. Uiteraard zal in beide visies hetzelfde gesteld worden.

Voor de leesbaarheid van de woonvisie is ervoor gekozen de inhoud van de hoofdstukken te beperken tot de meest relevante informatie. Voor de volledigheid en de uitgebreidere onderbouwing van het gestelde is in de bijlagen voldoende ruimte genomen.

Veel leesplezier.

2. EVALUATIE WOONVISIE 2004

De Woonvisie Best 2004 bestond uit 2 delen. Het eerste deel omvatte de visie op het wonen, een beschrijving van de woningmarkt, een analyse van de ontwikkelingen in die woningmarkt en een beleidsvoorstel om gewenste ontwikkelingen te stimuleren en ongewenste af te remmen. Het pakket maatregelen omvatte 27 beleidsmaatregelen die grotendeels uitgevoerd zijn. In de bijlagen is een overzicht opgenomen met daarin de beleidsmaatregelen en daarbij aangegeven in welke mate het beoogde effect gehaald is.

In alle afgelopen 4 jaren is niet het gewenste aantal woningen (minimaal 180 stuks per jaar) aan de voorraad toegevoegd. "Topjaar" was 2005 met een toename van 147 woningen; dieptepunt was 2006 met slechts 6 woningen. Kwalitatief is er beter nieuws. De nieuwbouw behoorde voor 50% tot de sociale sector; 28% was een sociale huurwoning; 22% van de nieuwbouw was specifiek voor starters en 29% was specifiek voor ouderen.

Het tweede gedeelte van de Woonvisie Best 2004 omvatte wijkprofielen. Per wijk werd een beeld geschetst van de woningvoorraad, de wijkbevolking en de aanwezige voorzieningen. Ook werd een SWOT-analyse gemaakt en per wijk werden aanknopingspunten voor beleid beschreven. Het beeld dat daaruit naar voren kwam is in de loop van de 4 jaar niet veel veranderd. Enerzijds komt dit omdat er in enkele wijken nauwelijks gebouwd is. Anderzijds komt dit omdat de periode te kort was om daadwerkelijk veel te veranderen. In het kader van de nieuwe methode Integrale Wijkontwikkeling zijn nu de wijkbewoners zelf aan zet om hun dromen, wensen en problemen te vertalen naar oplosmaatregelen én de uitvoering daarvan ter hand te nemen.

Figuur 2.1 Gerealiseerde nieuwbouw 2004 t/m 2007

	totaal	Sociaal/vs		huur/koop		type		bouwjaar				Doelgroep				
		sociaal	vs	huur	koop	eg	mg	2004	2005	2006	2007	starters	ouderen	Overig		
• Centrum																
Zonnewende	26		26		26		26		26					26		
Molenwei	6		6		6		6		6					6		
Stationstraat	9		9		9	9		2	3	4						9
• Naastenbest																
De Schakel	58	54	4	9	49		58		58					45		13
• Wilhelminadorp																
Kon.Julianaweg West	25	25		25			25								25	
Kon.Julianaweg Oost (Guld)	43	35	8	27	16	16	27						43	18	17	8
• Heuveleind																
Buseind	6		6		6	6			6							6
Knoteind	10	10		10			10		10					10		
Knikend/Kruipeind	28	19	9	10	18	28			28							28
Spoel-/Tap-/Hef/Vlakeind	39		39		39	39		39								39
Zweefheuvel	6		6		6	6		6								6
Hoekeind	4		4		4	4			4							4
• Heivelden																
Hertvelden	2		2		2	2			2							2
Beekvelden	3		3		3	3		3								3
Pink-, Ree-,Koevelden	10		10		10	10		10								10
Bokvelden	2		2		2	2		2								2
Zwerfvelden	1		1		1	1		1								1
Prinses Margrietlaan	3		3		3	3		1	2							3
Buitengebied																
Overig buitengebied	9		9		9	9		4	3	2						9
Overig buitengebied (sloop)	-4		-4		-4	-4		-2	-2							-4
Valklaan	1		1		1	1			1							1
Subtotaal	286	142	144	80	206	135	151	66	147	6	67	63	83	140		

3. EEN LOKALE BEVOLKINGSPROGNOSE

Macro-economische ontwikkelingen (koopkracht, conjunctuur, globalisering, infrastructuur) zorgen voor verhuisbewegingen (door het hele land, door de regio en van platteland naar stad en omgekeerd) en voor wijzigingen in de betaalbaarheid van woningen (waarde van woningen versus inkomen). Recentelijk geven economische ontwikkelingen op het gebied van grondstoffen (hout, metaal) en arbeidskrachten reden tot bezorgdheid omtrent de nieuwbouwkosten en –tempo. Demografische ontwikkelingen (vergrijzing, ontgroening, verkleuring, immigratie, migratie, geboorteoverschot) zorgen voor wijzigingen in de bevolkingsamenstelling, de huishoudensamenstelling en de prognoses hiervoor. Gezamenlijk zorgen economische ontwikkelingen én demografische ontwikkelingen voor veranderingen in de bewoning.

3.1. Omvang Bevolking Best

Op 1 januari 2007 telde de gemeente Best 29.006 inwoners. Dit waren er 20 minder dan op 1 januari 2006. Dit was voor het eerst in de (bekende) geschiedenis dat er in Best sprake was van een bevolkingsdaling.

Figuur 3.1 Inwonertal 1997-2007

	stand per	Groei t.o.v. vorig jaar	groeipercentage
1-jan-97	24.554	663	2,8
1-jan-98	24.889	335	1,4
1-jan-99	25.448	559	2,2
1-jan-00	25.944	496	1,9
1-jan-01	26.825	881	3,4
1-jan-02	27.450	625	2,3
1-jan-03	28.244	794	2,9
1-jan-04	28.658	414	1,5
1-jan-05	28.925	267	0,9
1-jan-06	29.026	101	0,3
1-jan-07	29.006	-20	-0,1
1-jan-08	29.093	87	0,3

Gemiddeld groeide de bevolking van Best met 1,8 % per jaar maar de laatste jaren nam de groei wat af. De vraag die hierbij meteen gesteld moet worden is of voor de komende jaren gerekend moet worden met de gemiddelde groei van 1,8 % per jaar of dat er rekening gehouden moet worden met een veel lager groeipercentage voor de gehele bevolking.

De groei is de som van het geboorteoverschot (aantal geboorten minus het aantal overledenen) en het migratiesaldo (aantal vestigers minus het aantal vertrekkers). Het geboorteoverschot blijkt de afgelopen 10 jaar redelijk stabiel; de grote verschillen in groei blijken voornamelijk het gevolg van het migratiesaldo.

Figuur 3.2 Bevolkingsgroei

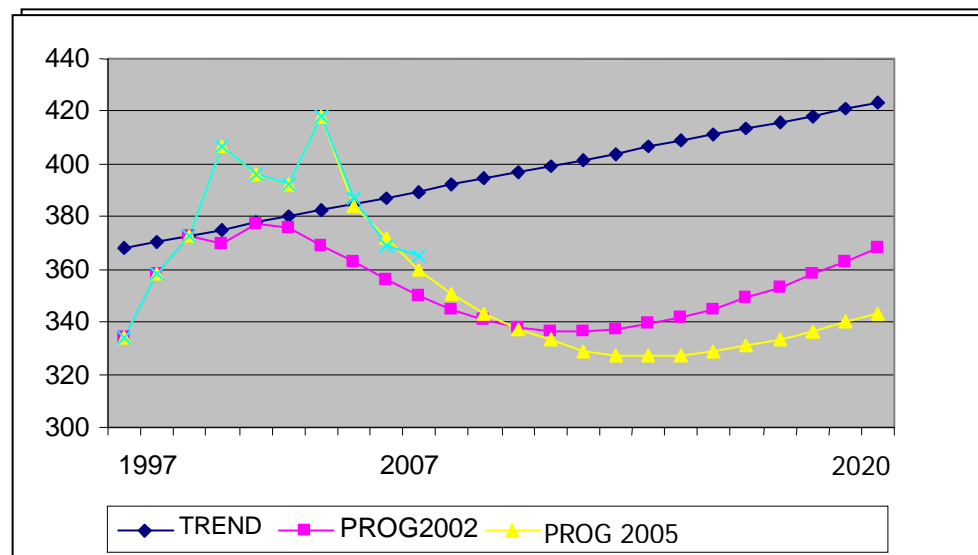
	geboorten	overledenen	overschot	vestiging	vertrek	saldo	Totaal
1997	334	127	207	1066	938	128	335
1998	358	125	233	1294	968	326	559
1999	373	154	219	1167	890	277	496
2000	407	152	255	1547	921	626	881
2001	396	136	260	1325	960	365	625
2002	392	152	240	1650	1096	554	794
2003	418	154	264	1174	1024	150	414
2004	387	169	218	1141	1092	49	267
2005	369	152	217	995	1111	-116	101
2006	365	182	183	1011	1214	-203	-20

3.2 Geboorteoverschot

Het geboorteoverschot is het verschil tussen het aantal geboorten in een jaar en het aantal overledenen. Het aantal geboorten schommelde de afgelopen 10 jaar tussen de 334 en 418 per jaar. In 2000 en 2003 waren er kleine pieken; de laatste 4 jaar was er een dalende trend. Gezien over de afgelopen 10 jaar was er een kleine groeitrend (van ongeveer 2,4 baby's per jaar). De provinciale prognoses van 2002 hadden het mis voor de jaren 2000 tot 2004; het aantal geboorten lag flink hoger. Des te vreemder dat de nieuwe provinciale prognoses voor 2005 een nóg lagere groei van het aantal geboorten laat zien.

In onderstaande grafiek zijn de drie verwachtingen weergegeven.

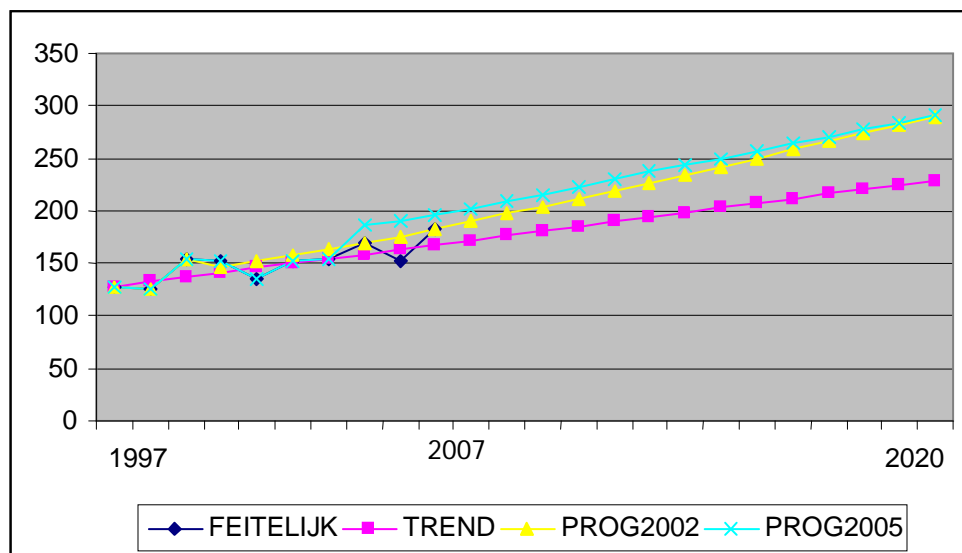
Figuur 3.3 Trend en prognoses 2002, 2005 en feitelijke ontwikkeling geboorten



Het aantal geboorten is afhankelijk van de huwelijksvruchtbaarheid; de hoeveelheid mannen en vrouwen in de leeftijd tussen 25 en 40 jaar. Immers vooral in deze groep worden de meeste kinderen geboren. In Best is een relatief grote groep 25 tot 40 jarigen. De verwachting is dat de omvang van deze groep niet zal afnemen noch zal toenemen omdat enerzijds de aanwezige groep (5600 personen) ouder wordt en het aantal 10-24 jarigen (5117 personen) op dit moment kleiner is. Anderzijds gaat Best voor de Eindhovense behoefte bouwen en vestigers zijn meestal mensen tussen de 25 en 40 jaar. Voor de berekening van de prognoses wordt daarom uitgegaan van een stabiel geboortecijfer van 375 geboorten per jaar; dichtbij het aantal over 2006.

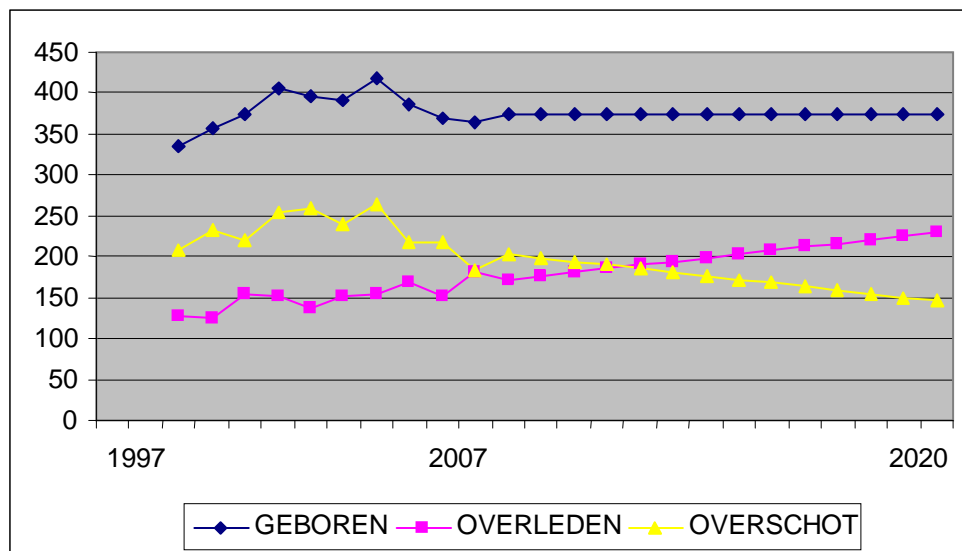
Het aantal overledenen fluctueert per jaar tussen 125 en 182 personen. Er is wel een stijgende lijn te bespeuren. Deze stijging is volledig in overeenstemming met de verwachte vergrijzing. Echter de provinciale prognoses worden steeds niet gehaald; er gaan minder mensen dood dan verwacht werd. Vreemd dus dat nog onlangs de provinciale prognose voor het sterftecijfer naar boven is bijgesteld. Hieronder zijn de verschillende groeicurves weergegeven.

Figuur 3.4 Trend, prognose 2002, 2005 en feitelijke ontwikkeling overledenen



De verwachte groei van het aantal overledenen zal waarschijnlijk, tenzij de levensomstandigheden voor ouderen dermate veranderen dat er een substantieel hogere levensverwachting is óf wanneer grote groepen ouderen de gemeente gaan verlaten, de trendlijn volgen. Dit betekent dat het aantal overledenen elk jaar met 4,4 personen zal toenemen. Voor het geboorteoverschot resulteert de volgende prognose.

Figuur 3.5 Aantal geboorten, overledenen en geboorteoverschot

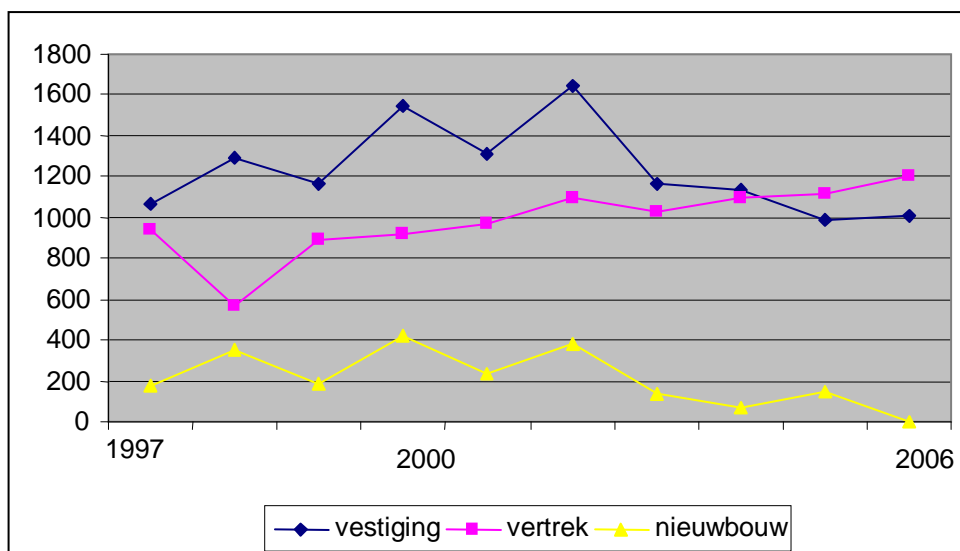


3.3 Migratiesaldo

Moeilijker is het om de ontwikkelingen omtrent het migratiesaldo (het verschil van vestiging en vertrek) te voorspellen. De redenen van vertrekkers om de gemeente te verlaten zijn heel verschillend. Het kan te maken hebben met het woningaanbod (te dure of niet geschikte woningen) of met persoonlijke omstandigheden

van het huishouden (voor baan of studie, vanwege gezondheid of de liefde). Al deze redenen maken het moeilijk voorspellingen te doen over het aantal vertrekkers. Daarnaast zijn de vertrekkers niet altijd gehele huishoudens en laten ook niet altijd een woning achter (b.v. jongeren). Er lijkt wel een relatie te zijn tussen het aantal vestigers en de gerealiseerde nieuwbouw, zie onderstaande grafiek.

Figuur 3.6 Vestiging, vertrek en nieuwbouw ontwikkeling

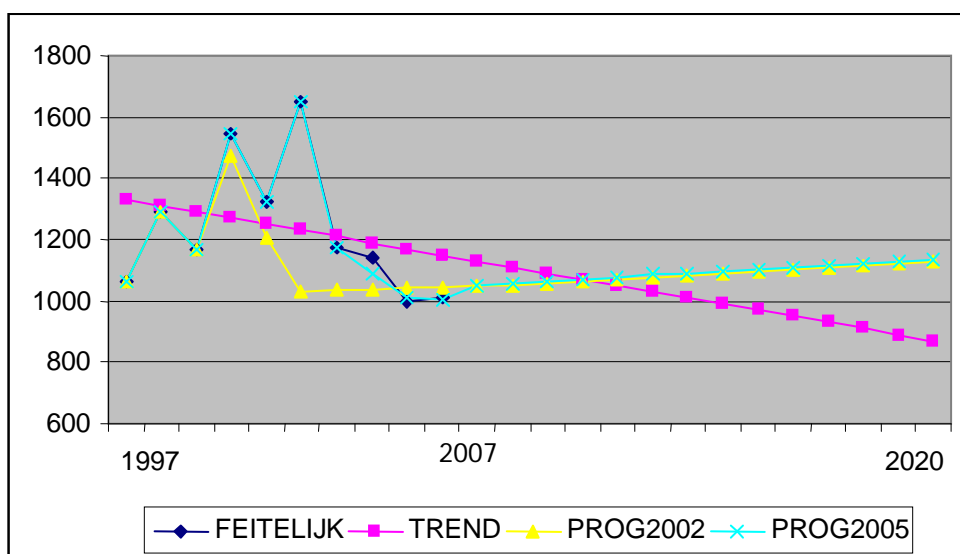


De aanwezigheid van betere nieuwbouwmogelijkheden dan elders in de regio hebben in het recente verleden gezorgd voor een vestigingsoverschot in Best. Deze vestigers kwamen ook waarschijnlijk met gehele huishoudens tegelijk om zich te vestigen in nieuwbouwwoningen of vrijkomende woningen. De laatste jaren was de nieuwbouwtoevoeging veel minder en waren vestigers aangewezen op vrijkomende bestaande woningen. Het aantal vertrekkers is in dergelijke jaren groter dan het aantal vestigers.

Het aantal vertrekkers steeg de afgelopen 10 jaar met gemiddeld 45 personen.

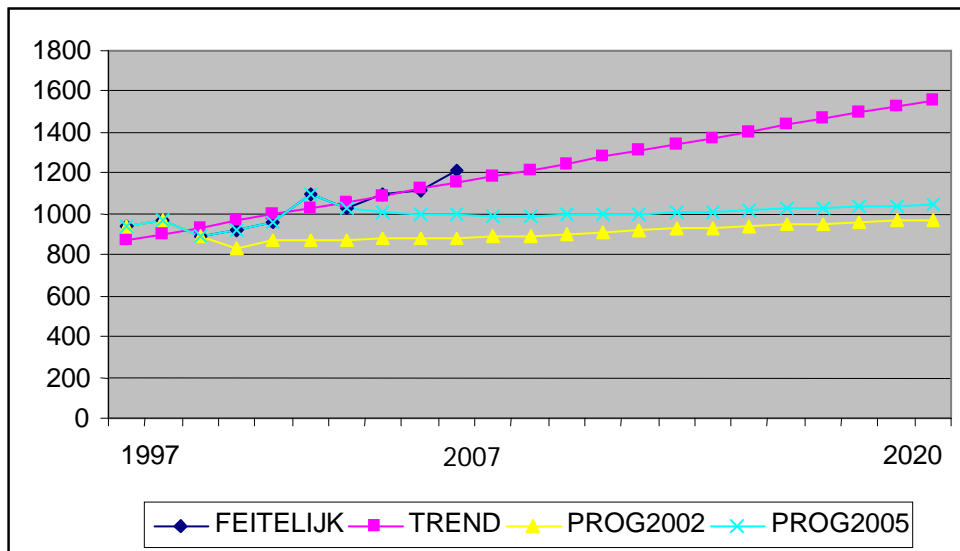
De provincie heeft ook prognoses gemaakt voor het aantal vertrekkers en het aantal vestigers. In onderstaande grafieken zijn de feitelijke cijfers, de lineaire trendlijn en de beide provinciale prognoses verwerkt voor zowel vertrek als vestiging.

Figuur 3.7 Trend, prognose 2002, 2005 en feitelijke ontwikkeling vertrek



Op basis van de laatste 10 jaar is er een dalende trend berekend. Echter beide provinciale prognoses gaan uit van een licht stijgende vestiging waarbij de prognoses van 2005 iets hoger liggen.

Figuur 3.8 Trend, prognose 2002, 2005 en feitelijke ontwikkelingen vestiging



Voor het vertrek geldt het omgekeerde. De trend berekent een stevige jaarlijkse groei van 31,3 vertrekkers; de beide provinciale prognoses gaan uit van een bescheiden jaarlijkse groei van 3,5 vertrekkers per jaar. De provinciale prognoses resulteren in een jaarlijks vestigingsoverschot van 60 tot 80 personen per jaar. Voor de berekeningen wordt met deze provinciale prognose van 80 personen per jaar verder gerekend.

Dit gematigd vestigingsoverschot past bij een "normale" nieuwbouwproductie van ongeveer 200 woningen per jaar. Als, ingevolge de BOR-afspraken, Best een verhoogde nieuwbouwproductie gaat creëren ná 2010 van 80 extra woningen per jaar voor opvang van de Eindhovense behoefte dan zal met een hoger vestigingsoverschot gerekend worden volgens de formule:

Vestigingsoverschot = 80 ("normale" toename bevolking) + (80 x gem.won.bezetting voorafgaand jaar; de toename als gevolg van bouw voor Eindhovense behoefte).

3.4 Lokale bevolkingsprognose

Voorgaande resulteert in een lokale bevolkingsprognose van:

Figuur 3.9 totaal overzicht prognose

	NATUURLIJKE	MIGRATIE	BEVOLKINGS	OMVANG	VOORRAAD	GEM.WON.
	AANWAS	SALDO	GROEI	ULTIMO	ULTIMO	BEZETTING
1997	207	128	335	24889	9495	2,621
1998	233	326	559	25448	9846	2,585
1999	219	277	496	25944	10027	2,587
2000	255	626	881	26825	10448	2,567
2001	260	365	625	27450	10687	2,569
2002	240	554	794	28244	11068	2,552
2003	264	150	414	28658	11209	2,557
2004	218	49	267	28925	11275	2,565
2005	217	-116	101	29026	11418	2,542
2006	183	-203	-20	29006	11422	2,539
2007	203	80	283	29289	11622	2,520
2008	199	80	279	29568	11822	2,501
2009	194	80	274	29842	12022	2,482
2010	190	277	467	30309	12302	2,464
2011	185	276	461	30770	12582	2,446
2012	181	274	455	31225	12862	2,428
2013	177	273	450	31675	13142	2,410
2014	172	272	444	32119	13422	2,393
2015	168	270	438	32557	13702	2,376
2016	163	269	432	32989	13982	2,359
2017	159	268	427	33416	14262	2,343
2018	155	267	422	33838	14542	2,327
2019	150	265	415	34253	14822	2,311
2020	146	264	410	34663	15102	2,295
2021	141	263	404	35067	15382	2,280
2022	137	262	399	35466	15662	2,264
2023	132	261	393	35859	15942	2,249
2024	128	260	388	36247	16222	2,234
2025	123	259	382	36629	16502	2,220
2026	119	258	377	37006	16782	2,205
2027	114	257	371	37377	17062	2,191
2028	110	256	366	37743	17342	2,176
2029	105	255	360	38103	17622	2,162
2030	101	254	355	38458	17902	2,148

In deze prognose zal de bevolkingsomvang eind volgend jaar de 30.000-grens gaan overschrijden en ultimo 2021 de 35.000 grens gaan overschrijden. Het antwoord op de vraag: "Met welk gemiddeld groeipercentage moet de komende 13 jaar rekening gehouden worden?" (dit was over de afgelopen 10 jaar ongeveer 1,8 %) is dan 1,40%.

De bevolkingsomvang zal groeien van 29.000 inwoners in 2007 naar 35.000 inwoners in 2021 (totaal 6.000 inwoners). De woningvoorraad zal groeien van 11.400 woningen in 2007 naar 15.400 woningen in 2021 (totaal 4.000 woningen).

4. STARTERS

In de Woonvisie 2004 was al ruim aandacht voor starters en hun woningvraag. Daarbij werden diverse aannamen gemaakt omtrent de woningvraag van diverse soorten starters en jongeren. Echter concrete maatregelen ontbraken omdat er te weinig informatie was over de woonwensen van starters, de dynamiek en de financiële mogelijkheden van starters. Wel werd al nader onderzoek aangekondigd. In 2005, 2006 en 2007 hebben drie stagiaires afzonderlijk onderzoek gedaan naar de woningvraag onder starters en jongeren. Hun resultaten zijn kort toegelicht in de bijlagen bij hoofdstuk 4.

Daarnaast werd, als uitvloeisel van de hernieuwde belangstelling voor Best van corporatie Woonbedrijf, op 20 november 2006 een werkconferentie belegd voor jonge starters. Doel was om, via een alternatieve benadering, meer zicht te krijgen op de woonwensen van groepen jongeren én om een forum op te richten waar vragers en aanbieders elkaar kunnen treffen. Dit forum is er inmiddels in de vorm van een website (waar tot nu toe minimaal gebruik van gemaakt wordt). Na een kleine poging van enkele jonge Bestenaren is het nog niet tot een toekomstige bewonersgroep gekomen.

In deze woonvisie zijn de gevonden onderzoeksgegevens, de reacties van jongeren zelf én de resultaten van de enquête Leefbaarheid, Veiligheid en Zorg gecombineerd met feitelijke bevolkingsgegevens over jongeren en hun huidige woonsituatie. Deze combinaties leiden tot meer inzicht in de huidige en gewenste woonsituatie voor jongeren en geven een basis voor gemeentelijk beleid om de situatie te verbeteren.

4.1 Enquête Leefbaarheid, Veiligheid en Zorg

Bij de enquête Leefbaarheid, Veiligheid en Zorg waren de jongeren ondervertegenwoordigd (zij hebben de enquête minder vaak ingevuld). De resultaten zijn daarom minder representatief dan gewenst. Voor de jongeren (16 tot 29 jaar) kwam naar voren dat:

- ze zich veel vaker onveilig voelen dan b.v. ouderen;
- de bevolking als geheel vindt de voorzieningen voor 16-23 jarigen onvoldoende (behalve dan in Naastenbest (locatie Todo)).

4.2 Gegevens over huidige woonsituatie jongeren

Om iets meer te kunnen zeggen over de woningvraag onder jongeren en welke woningen er de komende jaren eventueel toegevoegd moeten worden kan gekeken worden naar het huidige aantal jongeren, de huidige huisvesting en het toekomstig aantal jongeren.

Gekeken is naar het aantal jongeren (tot 30 jaar) dat op dit moment:

- zelfstandig woont als alleenstaande (groep 1) of in
- een tweepersoonshuishouden waarbij de oudste onder de 30 is (groep 2) of
- 18-30 jarigen die nog thuis wonen (groep3).

Dit is de potentiële doelgroep; zij kunnen een woning vragen. Personen tussen de 18 en 30 jaar die als partner wonen in een huishouden met een oudste gezinslid boven de 30 worden dus niet als potentiële doelgroep meegeteld.

Van de groepen 1 en 2 is gekeken in welk woningtype men nu woont. Daarbij wordt verondersteld dat degenen die nu in een eengezinswoning wonen minder verhuisgeneigd zullen zijn dan degenen die nu in een flat wonen; jongeren hebben aangegeven uiteindelijk het liefst te willen wonen in een eengezinswoning. Van de groep 18-30 jarigen die nog thuis woont zal een groot gedeelte (noodgedwongen omdat er bijvoorbeeld geen vast inkomen is) thuis willen blijven (vooral de 18-23 jarigen: groep 3a) en een ander gedeelte zal zelfstandig willen gaan wonen (de 23-30 jarigen: groep 3b). Uit deze gegevens kan een normgetal voor de bepaling van het aantal huishoudens n.a.v. het aantal jongeren berekend worden én de huidige restvraag naar woningen.

Figuur 4.1 Jongerenhuishoudens

	alleenst.	tweep.	thuiswonend (aantal jongeren)	
	(huishoudens)		<23 jaar	23 – 30
	1	2	3a	3b
Vrijstaand	8	9		
halfvrijst. rij/hoek	12	23		
flat/app.	45	180		
Overig	162	76		
	6	5		
	233	293	1.237	595

Medio 2007 woonden er 233 18-30 jarigen als alleenstaanden. Hiervan woonden er 65 in een eengezinswoning. Verondersteld wordt dat de overige 168 meer verhuiscapabel zullen zijn vanwege de voorkeur van jongeren voor een eengezinswoning. Hoeveel van deze alleenstaanden daadwerkelijk verhuiscapabel zijn is niet bekend.

Medio 2007 woonden er 293 stellen (dus $2 \times 293 = 586$ personen) waarvan de oudste tussen de 18 en 30 jaar was, in een zelfstandige woning. Hiervan woonden 212 huishoudens in een eengezinswoning. De overige 81 huishoudens woonden in een flat en daarvan wordt verwacht dat ze zich op den duur liever vestigen in een eengezinswoning.

Er wonen 1832 jongeren tussen de 18 en 30 jaar nog thuis. Vanaf 18 jaar heeft men recht op zelfstandige huisvesting. Echter niet veel jongeren van 18 jaar hebben ook daadwerkelijk een wens om zich zelfstandig te huisvesten; velen studeren nog of hebben onvoldoende eigen inkomen. Daarnaast zijn de woonmogelijkheden voor jongeren tussen de 18 en 23 jaar zeer beperkt. Zij krijgen alleen huursubsidie als de kale huur onder de €343 p.m. bedraagt en deze woningen zijn er maar weinig. Zij moeten dus alleen, of met z'n tweeën, de huur kunnen betalen. Voor een koopwoning zijn ze aangewezen op de goedkope koopwoningvoorraad (deze wordt elk jaar kleiner) en goedkope nieuwbouw wordt mondjesmaat bijgebouwd. In de berekeningen wordt voor de groep 18-23 jarigen, getalsmatig, geen zelfstandige woning voorzien. Dit betekent niet dat jongeren tussen de 18 en 23 geen recht op huisvesting hebben in Best. Hun woningvraag wordt geacht even groot te zijn als de wens van 23-30 jarigen om toch thuis te blijven wonen en zo wordt in de berekeningen deze vraag gecompenseerd.

Er wonen 595 23-30 jarigen nog thuis. Verondersteld wordt dat zij graag zelfstandig willen wonen maar geen geschikte woning kunnen vinden. Gezien de huidige verdeling alleenstaanden/tweepersoonshuishoudens (=50/50) wordt dezelfde verhouding aangehouden bij de thuiswoners. De 595 thuiswoners tussen 23 en 30 jaar bestaan derhalve uit 200 alleenstaanden en 200 tweepersoonshuishoudens (= 400 personen). Het aantal stellen dat een partner van buiten Best heeft wordt geacht even groot te zijn als het aantal Bestenaren dat zich vanwege de partner buiten Best gaat vestigen.

De huidige generatie 18-30 jarigen met een woningvraag bestaat dus uit:

- 233 alleenstaanden (al gehuisvest) waarvan 65 in een eengezinswoning
- 293 tweepersoonshuishoudens (al gehuisvest) waarvan 212 in een eengezinswoning
- 200 alleenstaanden (wonen nu nog thuis)
- 200 tweepersoonshuishoudens (wonen nu nog thuis)

Totaal zijn er ruim 900 woningen nodig om de jongeren tussen 18 en 30 jaar te huisvesten. Er zou op dit moment een restvraag van ongeveer ($900-525=$) 375 woningen zijn.

De komende jaren groeit de groep. Dit is het gevolg van de relatief jonge bevolking van Best. In de jaren 90 van de vorige eeuw hebben veel jonge gezinnen zich gevestigd in Best en 15 tot 20 jaar later zoeken hun kinderen eigen woonruimte.

Figuur 4.2 Groei jongerengroepen

	15-19 jarigen	20-24 jarigen	25-29 jarigen	20-29 jarigen	groei 20-29 jarigen
Anno 2007	1789	1397	1356	2753	
Anno 2012	1931	1789	1397	3186	15,73%
Anno 2017	2073	1931	1789	3720	16,76%
Anno 2022	1853	2073	1931	4004	7,63%

Het aantal 20-29 jarigen zal de komende 5 jaar met 15,7% groeien. In de 5 jaar daarop groeit dit aantal weer met 16,8%. In de 5 jaar daarop wordt de groei minder tenzij zich in Best zich de komende 10 jaar nieuwe gezinnen gaan vestigen met opgroeiende jeugd hetzij dat er in bestaande gezinnen nog kinderen bij komen.

Als deze groeiquote ook op de woningvraag toegepast wordt betekent dit:

- In 2007 zijn er 900 woningen t.b.v. de groep jongeren tussen 18 en 30 jaar nodig;
- In 2012 zijn er 1.040 woningen nodig;
- In 2017 zijn er 1.215 woningen nodig.

Voor deze Woonvisie 2008 wordt als referentiejaar 2012 genomen. In de Bestse voorraad zouden er dan theoretisch ten behoeve van de starters 1040 betaalbare woningen in de voorraad aanwezig moeten zijn. De huidige, door jongeren en starters, bewoonde voorraad omvat 525 woningen. Daarvan waren er 277 een eengezinswoning; hiervan wordt verwacht dat de huidige bewoners er blijven wonen. Tegenover de woningvraag over 5 jaar (1041 woningen) staat er dus een woningaanbod van 238 woningen. De overige betaalbare woningen moeten beschikbaar komen door doorstroming of door nieuwbouw.

In de bestaande voorraad komen betaalbare woningen vrij van b.v. ouderen of starters die gaan verhuizen naar duurdere woningen (huur of koop). Echter de jongeren en starters ondervinden daar concurrentie van echtscheiders, stathouders, doelgroep-gezinnen en doelgroep-ouderen op de betaalbare woningmarkt.

In de Woonvisie 2004 werd voor 2005 gerekend met een woningvraag voor 20-29 jarigen van 1139 woningen en voor 2010 met een woningvraag van 1192 woningen. De nieuwe Woonvisie gaat van een iets lagere vraag uit.

4.3 Woningaanbod

Voor starters en jongeren is de locatie van minder belang. Het belangrijkste is de betaalbaarheid van de woningvoorraad. De gehele woningvoorraad in Best omvat 1.000 woningen met een WOZ-waarde onder de € 150.000. Deze voorraad is echter ook nodig voor andere leeftijdsgroepen met een laag inkomen. De voorraad huurwoningen (2.500; grotendeels overlappend met de woningvoorraad met een lage WOZ-waarden) bestaat voor bijna de helft uit gestapelde woningen. Deze 1.200 huurappartementen zijn ook gedeeltelijk specifiek aangepast voor bewoning door ouderen.

Deze goedkope woningen liggen vooral in Centrum, Hoge Akker, Wilhelminadorp en Naastenbest. In deze wijken zou een instroom van lagere leeftijdsgroepen zorgen voor een evenwichtiger leeftijdsopbouw. In Naastenbest is daar met De Schakel al een begin gemaakt; in plan Schutboom zijn ook enkele betaalbare woningtypen opgenomen. In het nieuwe Centrum is een ruime hoeveelheid betaalbare huur- en koopwoningen opgenomen. In Wilhelminadorp is een begin gemaakt in plan De Guld (10 studio's en 8 starterskoop-woningen). Hoge Akker heeft nog geen concreet project. In de nieuwe uitleggebieden Dijkstraten en Aarle is een substantieel aantal betaalbare woningen ingepland. Deze woningen zijn zowel voor jongeren en starters als voor andere leeftijdsgroepen met een laag inkomen.

4.4 Aanknopingspunten voor beleid voor starters en jongeren

De onderzoeken, enquêtes, en gegevens geven een goed beeld van de startersproblematiek in Best. Duidelijk wordt dat niet alle hindernissen voor starters weggenomen kunnen worden, dat sommige hindernissen van tijdelij-

ke aard zijn, dat de woningmarkt voor starters niet eindigt bij de gemeentegrenzen en dat de doelgroep "starters" zo heterogeen is dat generieke oplossingen niet het gewenste effect gaan hebben.

Enkele problemen waar starters tegenaan lopen zijn hieronder beschreven. Ze kunnen gebruikt worden om beleid(smaatregelen) op te ontwikkelen.

1. De huidige koopwoningmarkt voor starters lijkt (op eigen kracht) bijna onbereikbaar

De grote prijsstijgingen in de Bestse woningmarkt zorgden ervoor dat de voorraad goedkope koopwoningen afnam ondanks dat er de afgelopen 4 jaar 53 starterskoopwoningen werden toegevoegd. De prijsstijgingen waren maar ten dele het gevolg van hogere bouwkosten; de bouwkosten stegen vanaf 2005 met gemiddeld 7%, de prijs van woningen steeg in dezelfde periode met 11%. De inkomensontwikkeling voor starters bleef hierbij duidelijk achter. Het is voor starters steeds moeilijker een koopwoning te verwerven. Zij hebben immers geen koopwoning die ze met winst kunnen verkopen.

Het is nog steeds mogelijk om, uitgaande van een redelijke grondprijs, een goedkope koopwoning te realiseren. Het gaat dan om kleine gestapelde woningen in grotere aantallen waarbij de grondkosten een groot gedeelte van de verkoopprijs uitmaakt. Echter door de huidige snelle prijsstijgingen zullen ook deze woningen snel "weglekken" naar het duurdere marktsegment; volgend jaar behoren ook deze woningen tot het middeldure segment. De grens waarbinnen nog acceptabele (minimum kwaliteitsniveau, duurzame woningen en een zekere mate van levensloopbestendigheid) woningen met een lage marktwaarde gerealiseerd kunnen worden komt in zicht.

Corporaties hebben verschillende instrumenten ontwikkeld om de prijs van goedkope koopwoningen laag te houden, en zo ook voor opvolgend eigenaren betaalbaar te houden. In Best zijn deze constructies (nog) niet toegepast. Echter deze constructies (Koopgarant, Slimmer Wonen, toegelicht in de bijlagen) blijken, vanwege de kosten, maar beperkt inzetbaar. Ook werkt het op grote schaal toepassen van deze constructies prijsopdrijvend; immers het aantal woningen neemt niet toe maar wel het aantal vragers.

2. Hoe ziet de toekomstige koopwoningmarkt voor jongeren/starters eruit

Voor starters zijn er weinig koopmogelijkheden in de woningmarkt. Het betreft dan:

- Vrijkomende koopwoningen onder de € 155.000 in de bestaande woningvoorraad. Komt in Best bijna niet meer voor; regionaal (Eindhoven, Helmond) nog wel. De VROM-koopsubsidie heeft dan ook in Best geen effect; de nieuwe woning mag dan maximaal €158.800 kosten (prijsspeil 2008)
- Nieuwbouw voor starters (met starterslening, zie hoofdstuk Nieuwbouwplanning). Voor de korte termijn (stand van zaken augustus 2008) zijn de 14 geplande appartementen Batalaan voorlopig geschrapt, van de oorspronkelijk aangegeven 25 appartementen in plan Oranjehof zijn er in de huidige plannen nog 9 over en van de 16 geplande woningen in Salderes (Wooninc) zijn er ook maar 9 over. Voor de middellange termijn zijn er nog starterskoopwoningen gepland aan de Molenstraat (55 stuks), Hoofdstraat (20 stuks), Schutboom (19 stuks) en in Dijkstraten en Aarle.
- Verkoop van corporatiewoningen met Koopgarant. Medio 2008 gaat Domein huurwoningen in Naasten best verkopen met de koopgarantregeling.
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. In Best hebben starters zich (nog) niet verenigd in een CPO-Stichting. In de plannen Dijkstraten en Aarle wordt hiermee wel rekening gehouden.

Concluderend kan gesteld worden dat de Bestse starter toch vooral aangewezen blijft op de huurwoningmarkt.

3. Een betaalbare huurwoning voor starters lijkt de beste oplossing te zijn

Van alle starters geeft 2/3 deel aan voorkeur te hebben voor een huurwoning. Dit is gedeeltelijk een eigen keus (ik wil niet "vast zitten"; de "wereldburger") maar ook een reactie op de werkelijkheid (ik kan niet kopen dus moet ik (zolang) een huurwoning). Van het deel (1/3) dat zegt te willen kopen kán waarschijnlijk een aanzienlijk gedeelte niet kopen. Immers er is geconcludeerd dat veel jongeren slecht op de hoogte zijn van hun financiële (on)mogelijkheden.

4. De doorstroming in de huursector verloopt traag

De slechte huisvestings situatie voor starters is ook het gevolg van de beperkte doorstroming uit betaalbare huurwoningen. De prijsstijgingen op de koopmarkt hebben er ook voor gezorgd dat huurders geen aansluiting kunnen krijgen op de koopmarkt. Ook voor hen geldt dat er een vast inkomen van € 45.000 per jaar nodig is om de overstap naar een koopwoning te kunnen maken. Dan moet ook de koopwoning nog een kwaliteitsverbetering inhouden anders blijven de huurders zitten. Dit laatste geldt in nog hogere mate voor de eengezinswoningen. De meeste mensen "vertalen" hun loonsverhoging niet direct in een duurdere woning. Ze betalen liever minder zodat er inkomen overblijft voor andere doelen, zijn gehecht geraakt aan woning en buurt en verhuizen kost geld (overdrachtsbelasting en verhuis- en herinrichtingskosten).

Daar komt bij dat de prijswaardeverhouding vooral in de huursector niet overal gelijk is. Soms betekent een duurdere huurwoning niet een kwaliteitsverbetering. Daarnaast streeft de gemeente vanuit de WMO naar het vasthouden (en herstellen) van sociale netwerken en dus het blijven wonen in de (misschien te goedkope) woning. Dit streven strookt niet met het nastreven van een wooncarrière en belemmert de doorstroming.

De sociale huursector in Best bestaat voor een groot gedeelte (49%) uit gestapelde woningen. Op zich een positief gegeven omdat deze woonvorm voor veel woningzoekenden een eerste mogelijkheid biedt zelfstandig te gaan wonen. Echter ook in de gestapelde bouw is de doorstroming onvoldoende om voor starters en jongeren een oplossing te bieden. Voor flatbewoners is de stap naar een eengezinskoopwoning ook erg groot.

5. De starter/jongere wil "tijdelijk" een goedkope huurwoning (kwaliteit minder van belang) maar uiteindelijk wil men een kwalitatief goede eengezinswoning (om te settelen)

De woningvraag van starters is een tijdelijke vraag; de gewenste woning is niet wat men uiteindelijk nastreeft. Ze willen graag op "zichzelf" gaan wonen en hebben weinig inkomen om te verwonen. Zodra ze wel meer zekerheid hebben over inkomen, samenwonen, vaste baan, etc geven starters aan dat ze dan eerder denken aan een eengezinswoning, liefst koop. Belangrijk voor de gewenste woning op de korte termijn is de lage prijs; huurprijs of koopsom. De woning hoeft niet levensloopbestendig te zijn, men blijft er immers niet.

6. De invloed van startersleningen is beperkt

Met een vast inkomen van € 33.000 kan een alleenstaande starter zelfstandig € 155.000 van de bank lenen. Aangevuld met een maximale starterslening van € 40.000 kan een goedkope koopwoning (tot € 186.000 van) gekocht worden. Echter het aanbod koopwoningen tot € 186.000 is beperkt en wordt elk jaar kleiner. Het aantal woningen waarvoor de gemeente een starterslening beschikbaar stelt is per jaar beperkt en de prijsstijgingen in de bestaande voorraad gaan sneller dan de inkomensstijging van starters. Ook ligt het vaste inkomen van veel starters vóór onder de € 33.000 per jaar.

Uitgaande van een meer realistische woningprijs voor een "goedkope"koopwoning van € 210.000 zal een alleenstaande starter een jaarinkomen van € 45.000 moeten hebben om te kunnen kopen. Samenwoners kunnen dan "volstaan" met beide een inkomen van € 24.000.

Het idee achter de starterslening is dat starters in staat gesteld worden om 5 tot 10 jaar eerder een koopwoning te verwerven dan op grond van hun huidig inkomen mogelijk zou zijn. Een starter staat meestal ook aan het begin van zijn/haar carrière. Kan nu nog geen eigen woning betaald worden, na enkele loonsverhogingen en eventueel een werkende partner is het huishouden beter in staat een koopwoning te verwerven. Door deze starters een starterslening aan te bieden kunnen ze nu (enkele jaren eerder) al kopen, gebruik maken van waardevermeerdering en zich verder zelfstandig voortbewegen op de koopwoningmarkt.

Afgezien van het feit dat dit instrument maar voor enkele starters per jaar ingezet kan worden (de gemeente heeft in het uiterste geval per lening €40.000 voor 30 jaar uitgeleend) zijn er nog enkele kanttekeningen te plaatsen:

- Het aanbod goedkope koopwoningen (tot 186.000, prijspeil 2008: 193.600) neemt elk jaar af, ondanks de realisatie van de "starterswoningen". Door startersleningen beschikbaar te stellen komen er dus meer gegadigden voor steeds minder woningen.
- Nadat het ministerie van VROM aanvullende startersleningen beschikbaar heeft gesteld hoeft de gemeente nog maar 50% van het leenbedrag uit te keren; hierdoor kunnen met hetzelfde budget meer startersleningen verstrekt worden. Echter de voorwaarden voor deze combinatielening zijn verscherpt; er kan nog maar maximaal 20% van de koopsom geleend worden (was 25%).
- De startersleningen worden in Best gebruikt voor specifieke "starterswoningen". Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat huishoudens 30 jaar gebruik blijven maken van de starterslening. Als de starterslening gebruikt wordt voor de aankoop van eengezinswoningen bestaat het gevaar dat huishoudens weliswaar rente gaan betalen over de starterslening maar dat het uitgeleende bedrag "vast" zit en niet door de gemeente aangewend kan worden voor andere doelen.
- De voorwaarden waaraan de aanvrager moet voldoen zorgen ervoor dat grote groepen koopstarters (b.v. degenen zonder vast contract, met een beperking, etc) van de regeling uitgesloten zijn.

7. Starters met een beperking

Het streven is om mensen met een beperking zo normaal mogelijk te kunnen laten leven. Dat betekent dat zij niet alleen aangewezen zijn op sociale huurwoningen (wooneenheden, -kamers) maar, als hun inkomen (of vermogen) dit toelaat ook duurder (en luxer) kunnen wonen. Zij zouden aansluiting moeten krijgen op de reguliere systemen; het doormaken van een wooncarrière kan tot de mogelijkheden behoren. Dit zal niet voor alle mensen met beperkingen gelden. Sommige beperkingen vergen een dusdanige verzorging (zorg en welzijn) dat woningen volledig aangepast moeten worden; een wooncarrière doormaken is dan moeilijk. Hier is maatwerk nodig.

Inmiddels zijn er diverse hypotheekvormen in de markt waardoor aankoop van woningen door mensen met een beperking mogelijk wordt. Ook voor hen zou een starterslening verstrekt kunnen worden. Echter de kans dat deze lening vóór de einddatum wordt afgelost is klein.

8. Informatie

Naast de maatregelen om het aanbod te vergroten (hetzij direct, hetzij middels doorstroming) en de betaalbaarheid te verbeteren (starterslening, slimmer kopen, koopgarant, huurtoeslag) is het ook belangrijk de informatie aan starters en jongeren te verbeteren zodat zij optimaal gebruik gaan maken van het instrumentarium.

Ten behoeve van de huisvesting van starters is er een voorraad van ongeveer 1000 betaalbare huur- en koopwoningen nodig. Van de op dit moment aanwezige betaalbare voorraad (1000 goedkope woningen en 2500 sociale huurwoningen, gedeeltelijk elkaar overlappend) worden er ongeveer 250 toegerekend aan starters. Resteert een restvraag van 750 betaalbare woningen. Gedeeltelijk ingevuld met 200 te realiseren goedkope koopwoningen (10 per jaar met gemeenteleningen; 20 per jaar zolang de VROM-cofinanciering geldt) en dus nog 550 betaalbare huurwoningen (hetzij in nieuwbouw, hetzij via doorstroming).

Er moet rekening gehouden worden met één of enkele startersprojecten in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap; een groep moet zich nog melden.

5. SENIOREN

In de Woonvisie 2004 was ruim aandacht voor nieuw beleid t.a.v. ouderenhuisvesting. Vrij recentelijk is nog onderzoek gedaan naar de groep ouderen ("Senioren wonen in Best; onderzoek naar ouderenhuisvesting in Best, september 2006). Ook zijn de ouderen zelf erg actief in "55 PLUS BEST" en diverse bewonersoverleggroepen. Hun leef- en woonsituatie wordt regelmatig bevraagd in de Seniorenpeilingen van de GGD en de Leefbaarheid- en Veiligheidsmonitor. Over ouderen, ouderenhuisvesting en hun wensen is dus veel informatie beschikbaar; voldoende om betrouwbare uitspraken over te doen.

5.1 Vergrijzing

Als gevolg van de grote bevolkingsgroei in het recente verleden is de bevolking van Best relatief jong. De vergrijzing zal ook in Best toeslaan maar de top zal verder in de toekomst liggen; vór voorbij 2020. Vanaf 2010 gaat Best formeel een rol krijgen in de opvang van de Eindhovense woningbehoefte; in de praktijk vestigen zich al enkele jaren méér mensen vanuit Eindhoven in Best dan andersom. Verwacht wordt dat ook de extra instroom vanuit Eindhoven niet zal bestaan uit ouderen of jongeren maar vooral uit gezinshuishoudens. De "top" van de vergrijzinggolf verdwijnt dan verder achter de horizon. Niet omdat het absolute aantal ouderen niet gaat toenemen maar omdat er tegenover de groei van het aantal ouderen ook een groei van het aantal jongeren te zien zal zijn. De grijze druk zal laag blijven.

Figuur 5.1 Woonlocatie ouderen (per medio 2007)

	Totaal	55-64	%	65-74	%	75+	%
Centrum – Centrum	1356	176	13%	304	22%	494	36%
Centrum – Salderes	3452	363	11%	196	6%	122	4%
Centrum - Hoge Akker	1715	201	12%	300	17%	140	8%
Centrum - Leeuwerik	1795	230	13%	144	8%	57	3%
Centrum - Speelheide	1460	284	19%	92	6%	20	1%
Naastenbest	3572	528	15%	372	10%	123	3%
Wilhelminadorp-Wilhelminadorp	3646	489	13%	405	11%	251	7%
Wilhelminadorp-Kantonier	1612	167	10%	50	3%	34	2%
Wilhelminadorp-Batadorp	567	95	17%	35	6%	16	3%
Heuveleind	3774	271	7%	83	2%	31	1%
Heivelden	3980	335	8%	150	4%	62	2%
Dijkstraten	174	22	13%	9	5%	7	4%
Buitengebied – De Vleut	1082	172	16%	115	11%	61	6%
Buitengebied – Aarle	751	95	13%	74	10%	38	5%
Bedrijventerreinen	115	19	17%	6	5%	1	1%
Totaal	29051	3447	12%	2335	8%	1457	5%

De groep 55-plussers is geen homogene groep. Niet alle 55-plussers wonen in een huishouden bestaande uit één of twee personen; veel 55-plussers wonen nog in gezinsverband met thuiswonende kinderen. Niet alle 55-plussers hebben een gelijkvloerse woning dichtbij voorzieningen als woonwens. Niet alle 55-plussers hebben te maken met een lager inkomen (de huidige 50-65 jarigen zijn landelijk gezien de rijkste bewoners) of zijn aangewezen op (zorg)voorzieningen.

Wel blijkt uit de onderzoeken dat de kans op kleinere huishoudens, de wens voor een gelijkvloerse woning en de wens voor een betaalbare huurwoning dichtbij voorzieningen, toeneemt naarmate men ouder wordt. Vooral ná de 75^e verjaardag, of bij het overlijden van de partner neemt de vraag naar andere woonruimte toe.

De huidige bevolking bestaat voor 5% uit 75-plussers. Volgens provinciale prognoses zal dit aandeel in 2015 toegenomen zijn tot 6,3% en in 2025 naar 8,3%. Of dit gehaald zal worden is de vraag omdat, als gevolg van de Eindhovense instroom, het aandeel jongeren ook zal stijgen. Het aantal 75-plussers zal de komende jaren echter flink stijgen. De vraag naar specifieke seniorenhuisvesting zal daarom ook stijgen.

Op dit moment herbergt de wijk Centrum de grootste concentratie ouderen. Niet vreemd omdat zich hier ook de meeste voorzieningen voor ouderen bevinden en de woningvoorraad het meest geschikt lijkt voor bewoning door ouderen. In enkele wijken vlakbij en rondom het Centrum is het percentage ouderen veel lager (Salderes, Leeuwerik). Ten dele is dit te verklaren uit de woningvoorraad in deze wijken; het type eengezinswoning is veel aanwezig

De wijk Hoge Akker is, qua percentage ouderen, een goede tweede. Ook als gekeken wordt naar de "echte" senioren (de 75+) kent het Centrum daarvan de grootste populatie en is Hoge Akker een goede tweede. Hoge Akker is pilotwijk geworden voor de nieuwe aanpak voor Integratie Wijkontwikkeling. De burgers zijn hier aan zet om verbetering te bewerkstelligen. In de meest recente gegevens wordt door de bewoners de huisvesting voor ouderen niet als knelpunt aangegeven.

5.2 Huisvesting

De huidige 55-plussers wonen gedeeltelijk in geschikte woningen maar grotendeels in eengezinswoningen in de koopsector. Ongeveer 23% woont in een gelijkvloerse woning (of nultredenwoning). Toch is maar 16% van de ouderen verhuiscapabel. Dit zijn vooral 75-plussers, alleenstaanden of mensen met een zorgvraag die niet in hun huidige woning vervuld kan worden. Aannemende dat dit vooral de ouderen zullen zijn die in een "ongeschikte" woningen wonen (té duur, té groot of té ver van voorzieningen zoals welzijns- en zorgvoorzieningen) zal er voor deze doelgroep geschikte huisvesting geboden moeten worden.

In de nota "Senioren wonen in Best" is berekend wat voor de huidige, en toekomstige, generaties 55-plussers nodig zou zijn. Uit het onderzoek kwam naar voren dat er op dit moment een tekort van ruim 700 woningen voor ouderen is. Dit betreft dan gelijkvloerse woningen en betaalbare huurwoningen dichtbij voorzieningen. In 2010 is dit tekort gedeeltelijk ingelopen door nieuwbouw aan de Koningin Julianaweg (42), Paardenhei (40), Oranjestraat (32), Salderes (30) en de eerste woningen Centrum (Molenstraat, 15). Daarnaast zijn ook hopelijk de eerste (semi)bungalows in Schutboom (34) opgeleverd. Het tekort is dan echter ook verder opgelopen met 192 woningen.

Voor de periode tussen 2010 en 2020 wordt verwacht dat de vraag zal oplopen met 583 woningen. In deze periode zal het geschikte aanbod echter ook toenemen met gelijkvloerse woningen in Centrum, Dijkstraten, Aarle en Hokkelstraat. Daarnaast zal er op diverse inbreidingslocaties ruimte gezocht moeten worden voor 125 gelijkvloerse woningen. Hierbij moet men bedenken dat alles berekende vraag en aanbod-cijfers zijn. De daadwerkelijke vraag kan minder zijn, of een vraag naar andere woningtypen. Het aanbod aan gelijkvloerse woningen is ook geschikt voor andere doelgroepen.

Voor wat betreft de nabijheid van voorzieningen kan in plaats van het vergroten van het aantal woningen nabij voorzieningen ook gekozen worden voor het aanbrengen van meer voorzieningen in wijken waar al veel 55-plussers wonen. Voor de wijken Aarle, De Vleut en de Bedrijventerreinen lijkt dit moeilijker (misschien mobiele voorzieningen?); voor de wijken Naastenbest en Heivelden is dit een reële mogelijkheid.

Figuur 5.2 woningbouwlocaties

Seniorenhuisvesting	tekort *	aanbod*
2007	700	
- Koningin Julianaweg (oost en west)		41
- Paardenhei		40
- Oranjehof		32
- Molenstraat		15
- Schutboom		34
- Salderes		30
2010	700+192	192
- Overig Centrum (netto)		325
- Hoofdstraat		57
- Kruisparkweg		6
- Schutboom		30
- Dijkstraten		250
- Aarle/Hokkelstraat		500
- Diverse inbreidingslocaties		125
2020	892+580	
	1472	1486

* berekend tekort/aanbod aan gelijkvloerse, betaalbare voor senioren geschikte woningen

Daarnaast zorgt de zeer snelle technische vooruitgang voor steeds meer mogelijkheden om in de huidige woning te kunnen blijven wonen. Of anders gezegd: de bestaande woningvoorraad wordt steeds beter geschikt voor ouderenbewoning.

Uit de enquête Leefbaarheid en Veiligheid blijkt dat de gekozen wijkgrenzen voor de bewoners niet erg hard zijn. Mensen voelen zich wel behorend tot een bepaalde wijk maar het is de vraag of men voorzieningen en doorstroommogelijkheden ook zoekt binnen de wijkgrenzen. Een voorbeeld is de wijk Hoge Akker. Ouderen uit deze wijk geven aan graag hier te willen blijven wonen. Tot voor kort behoorde de gelijkvloerse woningen aan het Raadhuisplein tot de wijk Hoge Akker. Toch wordt betwijfeld of de ouderen uit Hoge Akker bedoelen dat ze liever aan het Raadhuisplein wonen dan aan de Lidwinahof. Meestal wil men voorzieningen etc. binnen een acceptabele afstand van de woning. Door de centrale ligging en grillige grens van de wijk Centrum kan deze wijk een rol vervullen voor het gehele gedeelte Best-Centrum (alles gelegen ten oosten van het spoor en de randweg).

De verwachting is dan ook dat de geplande nieuwbouw van ouderenwoningen in het Centrumplan voornamelijk ouderen zal trekken uit de wijken Salderes, Leeuwerik, Speelheide en Heivelden/Heuveleind. Deze laatste meer vanwege het ontbreken van geschikte nultredenwoningen en voorzieningen ter plekke. Ouderen uit de uitbreidingswijken Heivelden en Heuveleind wonen pas redelijk kort in hun wijk. De bewoners zijn zeer gehecht aan de woning (veel zelfbouw) maar blijken minder gehecht aan sociale structuur of bewonersorganisatie. Naarmate de wijk ouder wordt zal deze gehechtheid toenemen. Voor de korte en middellange termijn is de verwachting dat ouderen met een verhuwenswens deze niet persé in Heivelden/Heuveleind gerealiseerd willen zien. Ouderen uit de wijken Naastenbest, Wilhelminadorp en Aarle/De Vleut zullen veelal willen verhuizen naar een woning in de eigen wijk.

5.3 Beschermde, Verzorgde en Geschikte woningen

De provincie en de regio hanteren een driedeling in de woonopgave voor wonen met zorg en welzijn.

In "**geschikte**" woningen kan iedereen die enige vorm van beperking heeft wonen. Deze woningen zijn door de ligging, door technologie en ICT-voorzieningen (domotica) of kleine dan wel grote aanpassingen geschikt voor bewoning door ouderen, gehandicapten en mensen met een psychische beperking.

"Verzorgd" wonen heeft betrekking op woningen of wooneenheden waar "zorg-op-afroep" mogelijk is. In deze woningen is het mogelijk extramurale verzorging, verpleging en welzijnsdiensten te ontvangen. Er is extra ruimte voor verzorging en voorzieningen en diensten bevinden zich in de directe nabijheid. Vaak gaat het om geclusterde woonvormen.

De derde vorm betreft **"beschermd"** wonen; woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Veelal gaat het om niet zelfstandige woningen met zowel fysieke aanpassingen als de aanwezigheid van zorginfrastructuur.

Voor alle vormen van wonen heeft de provincie (2003-2015) een minimumopgave (uitbreiding op het huidige aanbod) en een plusvariant berekend.

Voor Best gaat het dan om:

Figuur 5.3 Berekende provinciale restvraag

	Minimum	plusvariant
Geschikt wonen	760	790
Verzorgd wonen	180	240
Beschermd wonen	10	10

Gezien de nieuwbouwplanning zal makkelijk aan deze woningvraag worden voldaan.

5.4 Kwalitatieve woningvraag

Een belangrijke voorwaarde voor ouderen om lang te kunnen blijven wonen in de huidige woning is de woonomgeving. Zowel de fysieke woonomgeving (een aantrekkelijke en veilige woonomgeving) als de sociale woonomgeving (netwerken, mantelzorgrelaties, zorg- en welzijnsvoorzieningen) moet voor ouderen geschikt zijn. Deze omgeving is vaak belangrijker dan de woning zelf. Men woont liever in een "ongeschikte" woning in een "geschikte" buurt dan andersom. Dat verklaard ook waarom er zoveel ouderen wonen in wijken waar het woningaanbod objectief gezien minder geschikt is; b.v. wijken met veel eengezinsrijwoningen. Dergelijke wijken zijn wel minder in trek als nieuwe vestigingsplaats voor ouderen. Is de keuze voor verhuizen eenmaal gemaakt dan zoekt de oudere toch een geschikte woning in een geschikte buurt.

Een belangrijk element met betrekking tot de huisvestingsproblematiek van ouderen is het feit dat ouderen, in tegenstelling tot starters, al ergens wonen. Ouderen baseren hun woonwensen en verhuisbesluit niet alleen op wat ze zouden willen maar ook op wat ze achterlaten. De nieuwe woning moet een verbetering ten opzichte van de huidige situatie betekenen. Die verbetering kan bestaan uit een betere woning of woonomgeving, maar ook meer financiële ruimte of dichterbij de kinderen wonen. Dat maakt het moeilijk om de vraag naar woningen onder ouderen te vertalen in een nieuwbouwprogramma. Er zijn veel voorbeelden van goed bedoelde nieuwbouwprojecten voor ouderen die na realisatie moeilijk aan de doelgroep te slijten zijn. In het project 55-PLUS BEST komt bijvoorbeeld naar voren dat veel ouderen graag "gelijkvloers" zouden willen wonen; waarmee ze niet een appartement bedoelen maar meer een bungalow. Het is de vraag of men ook bereid is de marktconforme prijs daarvoor te betalen, of dat men dan toch nog maar even een paar jaar wacht. Bij projecten specifiek voor ouderen moet men continue waken voor vraagtuitval.

Ook kan nieuw aanbod een vraag genereren. Leuke betaalbare projecten kunnen dermate attractief zijn dat tevreden bewoners zich toch gaan oriënteren op een andere woning. Zij worden "verleid" om te gaan verhuizen.

Dit (onnodig) verhuizen van ouderen uit hun huidige woningen kan ook een positief effect hebben. Het blijkt dat er nog veel ouderen wonen in een eengezinsrijwoning. Deze woningen lijken minder geschikt voor bewoning door ouderen. Het woningoppervlak is vaak te klein om in ruimten draaicirkels te maken, de toiletten en doucheruimten zijn te klein, de trapopgang is ongeschikt voor b.v. een traplift, etc. De perceelsoppervlakte is te klein voor b.v. een aanbouw. Een gedeelte van de ouderen in dit soort woningen zal, indien er een zorgvraag ontstaat, noodgedwon-

gen moeten uitzien naar andere huisvesting. Juist deze goedkope rijtjeswoningen zijn bij uitstek geschikt als woonruimte voor starters. Nieuwbouw kan dan ingezet worden om vooral dit woningtype vrij te krijgen. De grootste kansen daarop zijn, door in de wijken Wilhelminadorp en Hoge Akker ouderenwoningen in het goedkope huursegment te realiseren. Voor Wilhelminadorp zijn er al enkele dergelijke initiatieven. Voor Hoge Akker is er nog geen concreet initiatief ontwikkeld. Bouwen voor doorstroming heeft als gunstig bijeffect dat er verjonging van een buurt kan optreden met nieuwe sociale netwerken en dus mantelzorgkansen.

Het risico van "bouwen voor doorstroming" is dat ook vanuit andere gemeenten kan worden doorgestroomd (er komen elders woningen vrij) of dat niet het gewenste woningtype vrijgemaakt wordt. De sturing van doorstroming is erg moeilijk af te dwingen (zie ook paragraaf over woningtoewijzing).

5.5 Ontzenuwen van de "vergrijzingsopgave"

In beleidsnota's wordt vaak het ouder worden van de bevolking gepresenteerd als een probleem waar middels nieuwbouw een antwoord op gegeven moet worden. Uit onderzoek blijkt dat dit maar ten dele waar is. De grote meerderheid van de 55-plussers heeft geen andere woonwensen dan andere bewoners.

Ze hebben wel andere wensen t.a.v. welzijnsvoorzieningen en/of zorgvoorzieningen i.v.m. een veranderde tijdsbesteding. De afstand en/of toegankelijkheid van dergelijke voorzieningen kan voor ouderen wel een rol spelen bij een verhuiswens.

Van belang is de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad. Kan de woning tot op hoge leeftijd (en met beperkingen) bewoont blijven? Door technische ontwikkelingen is deze levensloopbestendigheid steeds beter te waarborgen. Daar komt bij dat niet alle ouderen een gelijkvloerse woning nodig hebben.

Eigenlijk kan het gemeentelijk ouderenhuisvestingsbeleid als apart thema komen te vervallen. Immers het "ouder" zijn heeft geen specifieke woonwens tot gevolg. Het feit dat men een beperking heeft die bewonen van een "normale" woning onmogelijk maakt komt ook onder jongeren en middengroepen voor. Het beleid voor dergelijke "bijzondere doelgroepen" komt uitdrukkelijk aan de orde in het volgende hoofdstuk. Voor deze groepen moet vraaggestuurd maatwerk geleverd worden.

5.6 Beleidslijn

De beleidslijn ten aanzien van de huisvesting van ouderen kan als volgt kort worden samengevat.

Prioriteit 1

Ouderen moeten de kans hebben zo lang mogelijk in de huidige woning te blijven wonen.

Om dat mogelijk te maken kan ingezet worden op:

- a. opplussen (geschikt maken van woningen middels kleine aanpassingen, door anderen of doe-het-zelf)
- b. aanbieden zorgvoorzieningen aan huis (hulp in de huishouding, alarmering)
- c. aanbieden welzijnsvoorzieningen aan huis (tafeltje-dekje, klussendienst, boodschappenservice)
- d. aanbieden zorgvoorzieningen in de woonomgeving (eerstelijnsvoorzieningen, apotheek)
- e. aanbieden welzijnsvoorzieningen in de woonomgeving (wijkcentrum, cursussen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer)
- f. veilige en aantrekkelijke woonomgeving (ontmoetingsplekken, veilige looppaden, goede verlichting)
- g. informeren over alle mogelijkheden en hoe men deze kan ontvangen c.q. zelf kan uitvoeren
- h. met hulp van de corporaties koopwoningen verhuren aan de zittende huurders (koop-en-huur-terug constructie; zodat onderhoud geregeld is, de bewoners kunnen blijven wonen en ze de meerwaarde van de woning kunnen verzilveren) of alleen aanbieden van een onderhoudscontract.

Prioriteit 2

Ouderen die noodgedwongen niet meer in de eigen woning kunnen blijven zouden in hun eigen woonomgeving geschikte woonruimte moeten kunnen vinden. Voor een gedeelte van deze ouderen zal de nieuwe woning te vinden zijn in "normale" woningen in het nieuwe Centrum. Voor een gedeelte zal vraaggestuurd maatwerk geleverd moeten worden. Dit geldt vooral voor de ouderen die aangewezen zijn op specialistische zorgvoorzieningen.

Om dat mogelijk te maken moet worden ingezet op:

- a. rekening houden met kleine (qua omvang) woningcomplexen, specifieke zorgwoningen op zowel inbreidings- als uitleggebieden.
- b. rekening houden met woningvraag naar geschikte woningen in diverse prijklassen in het Centrum
- c. stimuleren van burgerinitiatieven voor dergelijke projecten (vraaggestuurd)
- d. proberen deze groep zo klein mogelijk te houden door de oorzaken van het noodgedwongen verhuizen weg te nemen.

Prioriteit 3

Ouderen die willen verhuizen (wensverhuizers) vooral faciliteren als de vrijkomende woningen geschikt zijn voor andere doelgroepen. Deze ouderen zijn in principe zelfredzaam. Het woningaanbod zal voor hen de komende jaren zowel kwantitatief als kwalitatief toenemen. Het extra inzetten op deze groep is vooral in het belang van b.v. starters of huishoudens met een laag inkomen.

Je kunt dan actief wensverhuizers in goedkope woningen opsporen en inspelen op hun woonwensen of passief initiatieven van ouderen afwachten en medewerking laten afhangen van de woningen die ze achterlaten. De instrumenten om de gewenste doorstroming daadwerkelijk te realiseren zijn beperkt (overheidsbemoeienis met woningverdeling is zeer beperkt mogelijk) en doorstromingsmechanismen zijn moeilijk voorspelbaar.

Het reguleren via doorstroming heeft daarom de minste prioriteit.

Om tegemoet te komen aan de wens van veel ouderen om zo lang mogelijk in de eigen woning te kunnen blijven wonen kan de gemeente de zelfredzaamheid van ouderen faciliteren en verbeteren. Voor 75-plussers wordt gerekend met een verhuiswens naar een gelijkvloerse, voor ouderen geschikte, woning. Deze levensloopbestendige woningen moeten zich bevinden in alle wijken van Best.

Specifieke zorgwoningcomplexen voor ouderen zijn vooral gelegen in de wijk Centrum met enkele decentrale locaties in de andere wijken. De ontwikkeling van nieuwe specifieke zorgwoonvormen moet vraaggestuurd gebeuren.

6. WONEN-WELZIJN-ZORG

In de afgelopen jaren is, onder invloed van de extramuralisering van de ouderenzorg, de gehandicaptenzorg en de geestelijke gezondheidszorg steeds meer aandacht gekomen voor de afstemming tussen volkshuisvesting, zorg en welzijn op lokaal niveau. Het initiatief lag vaak bij zorginstellingen die vanuit het perspectief van vermaatschappelijking van zorg het wonen voor ouderen of mensen met een lichamelijke, verstandelijke en/of psychiatrische beperking deinstitutionaliseerden en deconcentreerden. Van grootschalige intramurale voorzieningen werd de ontwikkeling in gang gezet richting moderne kleinschalige woonzorgcomplexen en zorg-aan-huis.

Alles wat er op dit moment gebeurt op het terrein van wonen-zorg-welzijn, wordt beïnvloed door de Wet Maatschappelijke Ondersteuning die per 1 januari 2007 in werking is getreden.

De WMO is in eerste plaats bedoeld als "participatiewet". Het is een wet die burgers, waaronder mensen met (functie)beperkingen, in staat moet stellen om deel te nemen aan het maatschappelijk verkeer; deelnemen in de buurt, zelfstandig blijven wonen, deelnemen aan sport, betaalde arbeid en vrijwilligerswerk, je eigen sociale netwerk kunnen blijven onderhouden.

In de tweede plaats wordt de WMO gezien als een wet die de eigen verantwoordelijkheid van burgers stimuleert. Mensen moet zoveel mogelijk in staat worden gesteld om zelf verantwoording te nemen voor zichzelf, hun familie en de buurt of gemeenschap waarin ze leven. Het idee is om:

1. mensen daartoe te faciliteren (via informatie en advies, mantelzorgondersteuning, etc.), om
2. mensen die dat niet kunnen te ondersteunen, en
3. mensen die dat niet willen daartoe te stimuleren.

In de derde plaats wordt de WMO gezien als een instrument voor kostenbeheersing, met name vanwege de oplopende kosten als gevolg van de vergrijzing. De invoering van de WMO is gepaard gegaan met een beperking van de AWBZ tot de kosten van langdurige zorg.

Gemeenten hebben met de WMO een instrument in handen om de integratie van wonen, zorg en welzijn op lokaal niveau te sturen. Deze sturing is samen met bewoners(organisaties) en maatschappelijke instellingen ter hand genomen. In september 2007 is de eerste stap, de Inventarisatie Prestatievelden WMO, gezet. Momenteel wordt door het college goedgekeurde WMO-beleidsplan aangeboden aan de raad.

Om de samenhang tussen wonen, zorg en welzijn optimaal vorm te geven worden verschillende schaal-niveaus onderscheiden. Voorzieningen zoals een bibliotheek, een verpleeghuis, een jongerencentrum hebben een lokale schaal nodig om optimaal te kunnen functioneren. Voor eerstelijnsvoorzieningen lijkt een schaalniveau van 10.000 inwoners het meest optimaal. Voor andere voorzieningen zoals een wijkcentrum en basisscholen is een wijkschaal optimaal. Door moderne technische ontwikkelingen treedt er enerzijds een schaalvergroting op; een goede alarmering kan gemeentebreed geregeld worden. Anderzijds is er een trend om voorzieningen op een lagere schaal aan te bieden; zorgcomplexen niet langer geconcentreerd in het centrum maar ook in de wijken. In de beleidsnota WMO 2008-2011 zal voor diverse voorzieningen een optimale schaal aangegeven worden.

In de huidige praktijk vervult de gemeente Eindhoven voor wat betreft de beleidsterreinen maatschappelijke opvang, vrouwenopvang, (deels) OGGZ en verslavingsbeleid de rol van centrumgemeente. Deze situatie is het gevolg van de voorkeur van het rijk om de financiële middelen toe te delen aan de gemeenten waar de voorzieningen geconcentreerd zijn. De regiogemeenten die ook aangewezen zijn op de voorzieningen in Eindhoven zijn (nog) nauwelijks betrokken in de beleidsbepaling. Zowel in Best als in Eindhoven wordt de huidige situatie niet als optimaal ervaren. Voor cliënten zou het beter zijn tijdelijk opgevangen te worden in de eigen gemeente. Ook is de concentratie van dergelijke voorzieningen in de centrale stad vanwege efficiëncyredenen niet meer nodig.

In de beleidsnota WMO 2008-2011 wordt het gemeentelijk beleid op 9 prestatievelden geformuleerd. Het betreft:

1. Bevorderen van de sociale samenhang en leefbaarheid van dorpen, wijken en buurten.
2. Op preventie gerichte ondersteuning van jeugdigen met opgroei problemen en hun ouders
3. Het geven van informatie, advies en cliëntondersteuning zoals in Bestwijzer.
4. Het ondersteunen van mantelzorgers en vrijwilligers.
5. Het bevorderen van de deelname aan het maatschappelijk verkeer en van het zelfstandig functioneren van mensen met een beperking.
6. Het verlenen van voorzieningen aan mensen met een beperking.
7. Het bieden van maatschappelijke opvang waaronder vrouwenopvang.
8. Het bevorderen van de openbare geestelijke gezondheidszorg.
9. Het bevorderen van verslavingsbeleid.

De prestatievelden omvatten bijna het gehele beleidsveld van welzijn en sociale zaken en hebben effect op het beleidsveld wonen. In het volgende hoofdstuk wordt verder ingezoomd op deze effecten en waar mogelijk vertaald in een concrete huisvestingsbehoefte van diverse zorgontvangers.

De ontwikkelingen op het gebied van Wonen-Zorg-Welzijn gaan snel. Bijvoorbeeld op het gebied van zorgarrangementen, financiering, schaalvergroting en –verkleining bij zorgaanbieders. Maar ook ontwikkelingen die de zelfredzaamheid van mensen bevorderen (domotica, mantelzorg, sociale netwerken).

De snelheid vergt van de gemeente een flexibele houding en snel inspelen op veranderende omstandigheden. De gebouwde omgeving, de fysieke infrastructuur, kan deze veranderingen moeilijk bijhouden.

7. BIJZONDERE DOELGROEPEN

In de WMO zijn "bijzondere doelgroepen" gedefinieerd als mensen waarvoor aanvullende maatregelen en activiteiten nodig zijn; woonwagenebewoners of mensen met een somatische, psychogeriatrische of psychiatrische of anderszins chronische psychische aandoening of beperking, of een verstandelijke, lichamelijke of zintuiglijke handicap. Voor de Woonvisie wordt beleid geformuleerd voor bijzondere doelgroepen voor zover de aanvullende maatregelen en activiteiten een bijzondere vorm van huisvesting of een bijzondere huisvestingslocatie inhoudt.

Alle inwoners van Best, ook woonwagenebewoners of mensen met een beperking, hebben gelijke rechten en plichten op het vlak van wonen. Iedereen heeft het recht binnen de mogelijkheden van aanbod, eigen financiële mogelijkheden en zorgbehoefte een woonplek te kiezen die het beste past.

Het SRE heeft recentelijk de behoefte aan specifieke huisvesting voor bijzondere doelgroepen met een beperking in beeld gebracht. Als bijzondere doelgroepen worden onderscheiden: GGZ-cliënten met een psychische stoornis (gedrag, depressie, gebruik genotsmiddelen), mensen met een lichamelijke beperking (LG) en mensen met een verstandelijke beperking (VG). Als woonvormen worden onderscheiden: beschermd, verzorgd en geschikt wonen.

Voor GGZ-cliënten is de ideale woonsituatie een zelfstandige woning met steun naar behoefte en in een gewone woonbuurt. Dit vraagt een flexibele manier van zorg leveren (flexibel in soort zorg én flexibel in zorgmoment). Voor GGZ-cliënten is het belangrijk om ook weer los te komen van zorg. Sociale en maatschappelijke voorzieningen en een zinvolle dagbesteding zijn nodig om isolement te voorkomen.

Voor mensen met een lichamelijke beperking is een goed toegankelijke woning nodig met specifieke aanpassingen voor de bewoner (meestal in keuken en badkamer). Voor mensen met een verstandelijke beperking zijn de woonvormen de laatste jaren enorm toegenomen, variërend van wonen binnen een instelling, wonen in een zorgcomplex van een zorgaanbieder met een integraal pakket van wonen, zorg en levensonderhoud tot wonen in een eigen huur- of koopwoning met zorg aan huis vanuit een zorgsteunpunt. Ook voor het SRE blijkt het moeilijk voor een bijzondere doelgroep één huisvestingsvorm te formuleren.

Het formuleren van een bijzondere doelgroep naar hun specifieke zorgbehoefte (ze hebben dezelfde aandoening of kunnen op dezelfde manier zorg ontvangen) betekent niet automatisch dat cliënten dezelfde woonbehoefte hebben. Er zijn bijzondere doelgroepen waarbij de cliënten een wooncarrière doormaken. Bijvoorbeeld: een bewoner in crisisopvang zal toch na diverse graden van behandeling (waarbij ook verhuizing noodzakelijk kan zijn) terug geleid worden (met misschien wat tussenstappen) naar een reguliere woning. Het bepalen van de omvang van een bijzondere doelgroep geeft maar beperkt inzicht in de benodigde woningtypen.

Ten aanzien van bijzondere doelgroepen kan het huisvestingsbeleid worden samengevat met:

- zelfredzaamheid bevorderen
- zo "gewoon" mogelijk
- vraaggestuurde specifieke woonvormen

Zelfredzaamheid

In principe is iedereen in eerste instantie verantwoordelijk voor de eigen huisvestingssituatie. Het mogelijk maken dat men woont op een plek en in een woonvorm van eigen keuze moet door de bewoner zelf (of de wettelijk vertegenwoordiger) ter hand genomen worden. Het verzinnen van oplossingen, het zoeken naar mogelijkheden en eventuele partners zijn activiteiten die de bewoners zoveel mogelijk zelf moeten doen.

Toepassing van woontechnologie (Domotica) voor onder meer alarmering, sociale veiligheid en zorg kan het langer zelfstandig wonen bevorderen zonder dat verhuisd hoeft te worden. Hierbij is belangrijk dat in de gehele (ver)nieuwbouw rekening wordt gehouden met toekomstige technische toepassingen; voor zover dat mogelijk is.

Bij de inrichting van de openbare ruimte dient het principe van "Integrale toegankelijkheid" voorop te staan: de openbare ruimte moet, zoveel mogelijk, voor iedereen bruikbaar en toegankelijk zijn. Het gaat dan om maatvoering, afwerking voetpaden, overbrugging van hoogteverschillen, straatmeubilair, oversteekplaatsen en halteplaatsen openbaar vervoer.

Om het zelfstandig wonen langer mogelijk te maken, en de noodzaak om te verhuizen uit te kunnen stellen, moet de gemeente erop toezien dat alle burgers (ouderen, mensen met lichamelijke of verstandelijke beperkingen én "gewone" mensen in de wijk, b.v. gezinnen met kinderen) binnen een acceptabele afstand gebruik kunnen maken van welzijns- en zorgvoorzieningen. Doel is te zorgen voor leefbaarheid, comfort en veiligheid, zodat alle mensen zich prettig voelen en fijn wonen en zodat de sociale samenhang in wijken wordt gestimuleerd. In Best noemen we dat: "Levensloopbestendige" wijken.

Zo "gewoon" mogelijk

De meest gehoorde opmerking onder bijzondere doelgroepen is dat men zo "gewoon mogelijk" wil leven. De groep zal zelf, met hulp van zorgleveranciers en bouwers, moeten onderzoeken wat er "gewoon" mogelijk is in hun situatie. Dit zal per groep en per initiatief verschillen; maatwerk !

Mensen met een handicap of zorgvraag waarbij geen bijzondere huisvesting nodig is (wel is er dan sprake van aanvullende zorg- welzijnsvoorzieningen of andere vorm van hulp) kunnen dus gehuisvest worden in de reguliere woningvoorraad. Woonwagendwoners worden met voorrang gehuisvest in woonwagens. Zij zullen zich wel als woningzoekenden moeten melden bij een woningcorporatie (eventueel met aanvraag van een urgentieverklaring) of zelf een woning moeten kopen in bestaande bouw of de nieuwbouw. Een gevarieerd woningaanbod (zowel qua woningtype als qua prijs) is daarvoor voldoende.

Niet elke zorgvrager heeft een nultredenwoning nodig. Soms wordt aan de woning zelf geen bijzondere eisen t.a.v. de toegankelijkheid gesteld, maar veelal wel (gelet op het inkomensniveau van deze doelgroepen) aan de betaalbaarheid ervan, of de locatie (in elkaars nabijheid of bij voorzieningen).

Vraaggestuurd

Voor alle bijzondere doelgroepen zullen specifieke voorzieningen nodig zijn, afhankelijk van de (mate van) beperkingen en hulpbehoefte. Te denken valt aan aangepaste woningen, woningcomplexen of aanpassingen in reguliere woningen afhankelijk van de levering van benodigde zorg of diensten. De totale opgave aan huisvesting ten behoeve van bijzondere doelgroepen kan dan ook niet los worden gezien van de bijbehorende zorg- en welzijnsarrangementen. De samenhang is noodzakelijk om ook daadwerkelijk langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Maatgevend voor de huisvesting van deze bijzondere doelgroepen is de vraag. Het initiatief voor realisatie van een bijzondere woonvorm zou idealiter de bijzondere doelgroep zelf of hun wettelijke vertegenwoordigers moeten zijn. Er zijn inmiddels al dergelijk initiatieven genomen voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking of met een Autisme Spectrum Stoornis (ASS).

Uitgangspunt is meestal het scheiden van wonen en zorg. Men koopt de zorg in op basis van een persoonsgebonden budget (PGB) en wil zo gewoon mogelijk gaan wonen in een huurwoning of appartement in de wijk. Onderscheiden worden:

1. Ouderinitiatieven

Een aantal ouders gaat met elkaar aan de slag om voor hun kinderen een passende woonvoorziening te organiseren en kopen de benodigde zorg in bij een zorgaanbieder die past bij de gezamenlijke en individuele zorg en ondersteuningsvraag. Het kan gaan om geclusterd wonen en om zelfstandig onder begeleiding wonen.

2. Cliëntinitiatieven

Hierbij nemen cliënten zelf het initiatief om groepsgewijs een woonproject van de grond te tillen. Het gaat meestal om mensen met een lichamelijke beperking of een vorm van autisme en een normale tot hoogbegeerdheid die beschikken over een redelijke sociale zelfredzaamheid

3. Wooninitiatieven

Hierbij wordt door een groep ouders reeds bij de start contact gezocht met een zorgaanbieder om samen in gedeelde regie en verantwoordelijkheid een woonproject op te zetten. Voordelen zijn de financiële mogelijkheden en de doorlooptijd wordt aanzienlijk korter.

Wat bij elke bijzondere doelgroep overeenkomt is:

- gesloten toewijzing (via indicatiestelling, eigen wachtlijst, of eigen criteria)
- de woonvorm is dermate afwijkend dat niet volstaan kan worden met het reguliere woningaanbod
- naast de woonvorm is de woonomgeving van groot belang i.v.m. dagbesteding, veiligheid, deel uitmaken van gemeenschap én de betekenis van deze mensen vóór de gemeenschap.
- veelal wordt huisvesting gezocht in het betaalbare marktsegment
- er is vaak een zorgleverancier nodig
- inschakeling van zowel de zorgleverancier als de bouwer bij de beginfase van het project is belangrijk
- initiatiefgroep blijft opdrachtgever

De gemeente Best gaat de komende jaren, voor zover bekend, voor de volgende bijzondere doelgroepen een extra inspanning leveren. Andere bijzondere initiatieven (van andere groepen of voor andere cliëntgroepen) blijven welkom.

7.1 Woonwagenbewoners

Bij het ontwikkelen van aanbod houden gemeente en corporaties binnen de randvoorwaarden zoveel mogelijk rekening met de wensen van de bewoners (zoveel mogelijk vraaggestuurd). Daarmee erkennen de corporaties de woonwagenbewoners als een specifieke doelgroep met een eigen identiteit, namelijk in groepsverband wonen in een eigen woonvorm. Deze woonvorm en groepsidentiteit moet ook in de toekomst een plaats krijgen. De corporaties onderschrijven daarbij wel de noodzaak van een brede normalisatie. Dat betreft zeker niet alleen de huisvesting. De al eerder geïnventariseerde problematiek op het gebied van wonen, werken en inkomen, scholing en welzijn zijn daar onlosmakelijk onderdeel van.

In 2007 zijn gemeente en Domein als beheerder van de woonwagenlocaties in Best gestart met het samen ontwikkelen van een toekomstvisie voor de woonwagenlocaties in Best. Deze visie wordt uitgewerkt in een meerjarenplan van aanpak met een financiële onderbouwing.

Domein gaat voor goede woningen op een passende locatie waar mensen in willen wonen. Om maximaal resultaat te krijgen moet er zoveel mogelijk met bewoners worden opgetrokken en respect getoond worden voor de opvattingen van de doelgroep.

7.2 Tijdelijke crisisopvang (gasthuis opvang)

Soms is het nodig dat iemand tijdelijk uit huis geplaatst wordt. Door iemand tijdelijk alternatieve huisvesting aan te bieden met daarbij hulp om het leven weer op de rails te krijgen kan veel leed voorkomen worden. Tot op dit moment zijn er geen dergelijke huisvestingsmogelijkheden in Best. Mensen die het nodig hebben worden, vaak later dan gewenst, tijdelijk geplaatst in Eindhoven. Maar dan is er al sprake van crisisopvang.

Neos verzorgt in Eindhoven de tijdelijke huisvesting en hulp aan mensen die zich in een acute urgentie-situatie van psychosociale aard bevinden. Deze opvang wordt gefinancierd met gelden voor de regio; de opvang bedient dus een regionale vraag. Op dit moment is de bijdrage voldoende voor 40 plaatsen; onvoldoende om aan de vraag te voldoen.

Urgente gevallen uit Best worden tot nu toe in Eindhoven door NEOS opgevangen. Dit betekent dat de mensen uit hun normale leefomgeving gehaald worden. Het onderhouden van sociale netwerken, lidmaatschap van verenigingen en sportclubs is dan tijdelijk niet mogelijk. Beter lijkt het om mensen in de eigen gemeente op te vangen. Ook om het terugplaatsen en de reïntegratie makkelijker te laten verlopen.

Het idee is om ook in Best een opvanghuis te creëren voor 10 plaatsen. De begeleiding die deze mensen krijgen is minder intensief dan in Eindhoven. Na een periode van 3 tot 6 maanden in de opvang wordt bekeken of men terug naar huis kan of dat doorverwijzing nodig is.

Wat is ervoor nodig? Woningcorporatie Domein is bereid een (of twee) woning(en) aan te kopen waar 10 mensen tijdelijk huisvesting en begeleiding kunnen krijgen. De begeleiding wordt geregeld door NEOS in samenwerking met Dommelregio. Bekeken wordt welke rol het steunpunt hierin kan vervullen.

7.3 Mensen met een verstandelijk beperking

Voor de huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking (een verzamelbegrip waaronder veel gradaties beperkingen vallen) lijkt maatwerk nodig te zijn. Omdat de mensen er vaak lang blijven wonen is de samenstelling van de groep erg belangrijk. De mensen moeten elkaar liggen, ze moeten elkaar aanvullen en de benodigde zorg moet te organiseren zijn. De gemeente hanteert als uitgangspunt de scheiding van wonen en zorg; wonen zo "gewoon" mogelijk in de wijken; zorg op maat aan huis.

De drie vormen van particulier initiatief (ouder-, cliënt- en wooninitiatieven) komen alle drie in Best al voor en vinden weerklank bij de gemeente. De komende jaren is er ruimte voor nieuwe (aanvullende) initiatieven.

Recent zijn er twee wooninitiatieven van ouders van gehandicapte jongeren gestart. Het eerste initiatief betreft een groep van ongeveer 10 autistische jongeren die, samen met hun ouders, de realisatie van een woningcomplex met 10 appartementen aan de Raadhuisstraat onderzoekt.

Het tweede initiatief betreft een groep ouders van verstandelijk beperkten die, samen met zorgleverancier Cello én Domein in Dijkstraten een groepswoning wil realiseren. Voor beide initiatieven geldt dat, naast de woningen, ook de sociale woonomgeving erg belangrijk is. De omgeving moet deze mensen accepteren, helpen, toelaten en een (liefst betaalde) taak geven. Kortom: de omgeving moet deze mensen een zo "normaal" mogelijk leven geven.

Binnen de nieuwbouwplannen voor de komende jaren zijn er voldoende mogelijkheden om te kunnen inspelen op de woningvraag. Bekeken wordt of de woonvorm voor mensen met een verstandelijke beperking altijd een apart woongebouw moet zijn of dat verspreiding binnen een bepaald gebied ook mogelijk is.

7.4 Dementerende ouderen

Groepswonen voor dementerenden is een nieuwe vorm van zorg en huisvesting. Dit komt enerzijds uit noodzaak: er zijn te weinig intramurale verpleeghuisplaatsen beschikbaar. Anderzijds hebben mensen die zelf niet meer thuis kunnen wonen behoefte aan voorzieningen zo dicht mogelijk bij huis. Deze groeps-woningen kenmerken zich door een kleinschalige aanpak die zoveel mogelijk een huiselijke uitstraling biedt met betrokkenheid van de bewoners bij de dagelijkse gang van zaken (boodschappen doen, koken). Nadruk ligt op verbetering van de kwaliteit van leven voor de bewoners met oog voor de veiligheid (voor zowel de omgeving als voor henzelf) en met toepassing van technische voorzieningen.

Aan de Molenstraat wordt binnen enkele jaren nieuwbouw gerealiseerd voor de bijzondere doelgroep ouderen met een beperking. Gedeeltelijk is de nieuwbouw vervangend voor de huidige verzorgingsplaatsen in "Oud-Nazareth" en ook een gedeelte is extra capaciteit voor de ouder wordende Bestse bevolking. De lokale zorgleverancier, Stichting Verpleging en Verzorging Eindhoven (SVVE) De Archipel, heeft in november 2006 een visierapport gemaakt waarin de behoefte in Best aan psychogeriatrische, somatische verzorging en verpleging berekend is.

Voor Best wordt daarbij gerekend op:

- 7 kleinschalige groepswoningen voor 6 psychogeriatrische cliënten rondom De Kanidas
- 60 plaatsen voor individueel verblijf licht en zwaar somatiek in een flexibele woonvorm die kan uitdijen en inkrimpen naar gelang de vraag rondom De Kanidas.
- 20 geïndiceerde extramurale zorgplaatsen in de directe omgeving van de Kanidas
- een zorgsteunpunt nabij de Kanidas
- voorzieningen voor dagbehandeling/ dagverzorging elders in de gemeente (Wilhelminadorp)
- 4 kleinschalige groepswoningen voor 6 cliënten (licht of zwaar) in Heivelden/Heuveleind met daarbij een steunpunt en 20 geïndiceerde extramurale zorgplaatsen
- 4 kleinschalige groepswoningen voor 6 cliënten (licht of zwaar) in Dijkstraten/Aarle met daarbij een steunpunt en 20 geïndiceerde extramurale zorgplaatsen

Voor de geplande locatie nabij De Kanidas , de Molenstraat, wordt in de nieuwbouwplanning rekening gehouden met 200 woningen variërend van zelfstandige woonvormen tot groepswoningen en verzorgingsplaatsen.

In de uitleggebieden Dijkstraten en Aarle, maar ook op diverse inbreidingslocaties in andere wijken is nog ruimte voor een groepswoning voor geïndiceerde ouderen. Echter voor een dergelijk project heeft zich nog geen initiatiefnemer gemeld.

7.5 Project DOOR

Personen met psychiatrische problemen aan zelfstandige woonruimte helpen is vaak een ingewikkelde aangelegenheid. Buurten zijn vaak onbekend met de achtergronden van deze groep en de aibaarheidsfactor van cliënten is gering. De geplaatste cliënten kunnen eigenlijk ook (nog) niet zelfstandig functioneren. Het plaatsen in tijdelijke geschikte huisvesting is geen optie omdat er dan uiteindelijk verhuisd moet worden naar zelfstandige woonruimte met grote kans op terugval. De Eindhovense corporaties en 7 á 8 instellingen in de maatschappelijke opvang, verslavingszorg en psychiatrie, hebben als antwoord het project DOOR! gestart.

Op initiatief van een corporatie of een maatschappelijke instelling krijgt een cliënt een geschikte woning toegewezen onder voorwaarde dat de benodigde begeleiding en zorg gegeven kan worden. De woonbegeleiding is gericht op het zelfstandig kunnen wonen van de cliënt. Op het moment dat geen woonbegeleiding meer nodig is, komt het huurcontract op naam van de cliënt te staan ("omgeklapt"). Hij/zij kan dan op eigen benen verder zonder van woonomgeving te hoeven veranderen. Problemen worden onderling opgelost door de deelnemende partijen, er is geen "grijs" gebied waardoor mensen in een gat vallen.

Woningcorporaties Domein en Woonbedrijf, beide werkzaam in Best, hebben al aangegeven de DOOR constructie ook te willen uitbreiden naar Best.

Ten aanzien van bijzondere doelgroepen kan het huisvestingsbeleid worden samengevat met:

- zelfredzaamheid bevorderen
- zo "gewoon" mogelijk
- vraaggestuurd realiseren van specifieke woonvormen

8. COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

In de Nota Wonen (2000) kwam het ministerie van VROM met de doelstelling dat in 2005 1/3 deel van de nieuwbouw via particulier opdrachtgeverschap tot stand moest komen. Het doel paste in het streven naar meer zeggenschap van bewoners over de eigen leefomgeving en, in het kielzog daarvan, meer zelfredzaamheid.

Zelfbouw, al dan niet met vrienden en familie, maakt deel uit van een Brabantse traditie. In Best zijn er veel woningen gerealiseerd door bewoners. De vinex-wijken Heivelden en Heuveleind zijn de laatste grote uitleggebieden waar grote aantallen zelfbouwers een bouwkael konden kopen.

Het zelf vorm en inhoud geven aan je toekomstige woning is de wens van heel veel vragers en woonconsumenten. De twee belangrijkste redenen om zelf te bouwen zijn:

1. het woningaanbod is niet betaalbaar, door zelf en samen te bouwen worden kosten bespaard.
2. de kwaliteit van het aanbod sluit niet aan op de vraag, door zelf opdrachtgever te zijn kan men 'op maat' bouwen. Groepen die tot nu toe op de reguliere markt buiten de boot vielen kunnen ook bediend worden

In de praktijk lopen beide motieven door elkaar; starters beginnen met een 'kosten-motief', maar ontdekken later dat zeggenschap een belangrijk winstpunt is. Anderen willen een woning 'op maat' en ontdekken dat zij gaande de weg kosten bespaard hebben. Veronderstelde bijkomende (neven) effecten zijn volgens VROM:

1. collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) bevordert de sociale samenhang door gezamenlijk aan een project te werken en er later samen te gaan wonen
2. meer diversiteit in woonvormen omdat er meer ruimte is om individuele woonwensen te verzilveren
3. positieve uitstraling op de woonomgeving.

Of deze effecten zich ook daadwerkelijk gaan voordoen is twijfelachtig.

De vraag naar invloed en keuze bij de indeling en uitrusting van de eigen woning en de directe omgeving ervan kan op verschillende manieren beantwoord worden:

- **Particulier opdrachtgeverschap:** een particulier koopt zelf grond en bepaalt zelf met welke partijen zijn of haar woning wordt gerealiseerd. Daarbij moet zowel de keuze voor een architect als een bouwer vrij zijn.
- **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap:** particulieren verwerven in groepsverband (meestal vastgelegd in een stichting) een bouwkael en treden als opdrachtgever op naar architect en aannemer.
- **Mede-opdrachtgeverschap:** een professionele ontwikkelaar of corporatie beschikt over bouwgrond en werft bewoners om gezamenlijk woningen te ontwikkelen. Of een ontwikkelaar krijgt, op basis van een (door hem) verzamelde groep toekomstige bewoners een grondpositie toegewezen.
- **Consumentgerichte projectontwikkeling:** De ontwikkelaar heeft de grondpositie en maakt de keuze voor bouwpartners; de koper krijgt keuzeopties met bijbehorende prijsopgave.

De eerste twee varianten worden gezien als (C)PO. De laatste twee varianten worden niet geschaard onder CPO, maar zijn voor woonconsumenten zeker waardevol. De provincie Noord-Brabant heeft onlangs middelen gereserveerd waaruit initiatiefgroepen een bijdrage in de begeleidingskosten kunnen ontvangen.

Beleid ten aanzien van CPO als voorwaarde bij realisatie bestemmingsplan

In de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (nWRO) wordt het mogelijk in het bestemmingsplan vast te leggen dat (een gedeelte van) de nieuw te bouwen woningen middels particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd. PO wordt in de nWRO gedefinieerd als: "situatie dat de burger of een groep van burgers (in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk) volledige juridische zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning".

Deze eis voor (C)PO kan vastgelegd worden op de plankaart of als percentage voor een groter gebied. De (project)ontwikkelaar die een bestemming wil realiseren zal er zelf moeten gaan wonen of de grond (zonder voorwaarden t.a.v. ontwerp en bouw) verkopen aan een toekomstig bewoner. De gemeente Best gaat dit instrument toepassen bij de bestemmingsplannen Dijkstraten en Aarle. Gedacht wordt aan één of enkele collectieve initiatieven

(veelal resulterend in een woongebouw) en een aantal bouwkavels voor particulieren (veelal resulterend in vrijstaande woningen).

Beleid ten aanzien van initiatieven

Voorals bekend wordt dat de gemeente de komende jaren meer vraaggestuurd wil gaan werken, open wil staan voor initiatieven van toekomstige bewonersgroepen zullen meer mondige burgers zich met een initiatief melden. Het is aan de gemeente om dan te beoordelen of medewerking aan de groep gegeven gaat worden en om te bepalen waar die medewerking uit zal bestaan.

Initiatieven die passen in het gemeentelijk beleid (op allerlei terreinen) zullen meer kans maken; dit geldt trouwens ook voor initiatieven van projectontwikkelaars. Ook groepen die bestaan uit Bestenaren die onvoldoende zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien maken meer kans; b.v. starters die gezamenlijk betaalbare woningen willen realiseren. Deze afwegingen kunnen per initiatief en per jaar of locatie verschillen. Immers alle groepen zijn verschillend (structuur, leden, wervingsmethode, gekozen rechtspersoon), de locatie kan om een andere invulling vragen, het initiatief kan op het verkeerde moment komen en gemeentelijke doelstellingen kunnen veranderen. Vooral naarmate er al enkele initiatieven gerealiseerd zijn.

In het kader van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap staat de gemeente open voor initiatieven die passen binnen het gemeentelijk beleid (doelgroepenbeleid) en streeft ernaar in de komende jaren enkele tientallen kavels voor zelfrealisatie uit te (laten) geven. (C)PO is géén doel op zich; initiatieven die passen binnen het gemeentelijk beleid en die eerder onder "consumentgericht" bouwen vallen kunnen ook gehonoreerd worden.

9. NIEUWBOUWOPGAVE

In de Woonvisie 2004 had de gemeente zich als taak gesteld de woningvoorraad met ongeveer 200 woningen per jaar te laten groeien (netto toename= toevoegingen minus sloop). Dit zijn er in 2004 t/m 2007 in totaal maar 286 geworden; 71 per jaar. Belangrijkste oorzaak was het gebrek aan harde bestemmingsplancapaciteit. Na het afronden van de grotere uitleggebieden Heivelden en Heuveleind wilde de gemeente vanaf 2003 meteen door in de gebieden Schutboom en Dijkstraten. Beide ontwerp-bestemmingsplannen werden echter (geheel en gedeeltelijk) afgewezen door GS waardoor de planvorming opnieuw gedaan moest worden. Dit betekende een flinke rem op de gewenste nieuwbouw maar tevens een kans om meer kwaliteit in de plannen te brengen. Met de inmiddels gewijzigde planologische procedure is de doorlooptijd voor een BP-procedure flink toegenomen. In Schutboom is dit jaar gestart met de bouw van de eerste woningen; Dijkstraten staat in de startblokken.

9.1 Kwantitatief

Met de andere gemeenten in het stedelijk gebied (BOR-gemeenten) heeft Best afgesproken om vanaf 2010 een gedeelte van de Eindhovense woningbehoefte op te vangen. Voor de periode 2005-2010 resulteerden de BOR-afspraken in een nettowoningbouwtaak van 1250 woningen (390 sociaal en 860 vrije sector). Voor de periode 2010-2015 omvatten de afspraken 2180 woningen waarvan 640 in het sociale segment.

Figuur 9.1 BOR-afspraken

	2005-2010	perc.	2010-2015*	perc.	2015-2030	perc.
Sociaal	390	31	640 (80)	29	430 (220)	18
Vrij	860	69	1540 (400)	71	1950 (1300)	82
Totaal	1250	100	2180 (480)	100	2380 (1520)	100

* tussen haakjes staan de aantallen woningen voor de eindhovense behoefte

Gezien het aantal gerealiseerde woningen van de afgelopen jaren, dat vooral een gevolg was van een gebrek aan harde plancapaciteit en niet van een gebrek aan bouwinitiatieven of een verminderde vraag, kunnen de BOR-afspraken beter wat lager bijgesteld worden. In de woningmarkt kunnen té weinig gebouwde woningen in het verleden niet "ingeaald" worden in één of twee jaar; de woningvragers van vorig jaar hebben elders woonruimte gevonden net zoals in de jaren 1998-2002 mensen van elders in Best hun droomhuis vonden. Het bestse "tekort" op 1 januari 2010 zal "ingeaald" worden door het verder uitsmeren in de toekomst en niet door het optellen bij het toch al ambitieuze programma voor 2010-2015.

Gezien de meest recente prognoses waarin de bevolking vooral op langere termijn minder hard gaat groeien en zelfs kan gaan dalen, lijkt een groei van 436 woningen per jaar (voor de jaren 2010 -2015) erg ambitieus. Vooral als voor de jaren 2015 tot 2030 een daling naar 160 woningen per jaar wordt voorzien. Voor zowel de bouwsector als het bedienen van de woningvraag is een meer gelijkmatige verdeling van nieuwbouw over de jaren te verkiezen boven de "BOR-pieken en -dalen".

In de berekende prognoses (hoofdstuk3) wordt uitgegaan van een groei van 200 woningen tot 1 januari 2010 en een groei van 280 woningen per jaar in de periode 2010 tot 2030. Om deze nieuwbouwtaak gerealiseerd te zien is een minimale planningcapaciteit van $1,5 \times 280 = 420$ woningen per jaar nodig. Het blijkt dat, vanwege allerlei omstandigheden, er altijd minder woningen gebouwd worden dan waarvoor planologische processen werden ingezet. Uit praktijkcijfers blijkt dat er een overmaat aan harde plancapaciteit nodig is.

De provincie hanteert een benodigde overmaat van 40%; de gemeente Best hanteert liever een minimale overmaat in planningscapaciteit van 50%.

Figuur 9.2 BOR-afspraken nieuwe versie

	2005-2010	perc.	2010-2015*	perc.	2015-2030	perc.
Sociaal	300	50	420 (80)	30	840 (220)	20
Vrij	300	50	980 (400)	70	3360 (1300)	80
Totaal	600	100	1400 (480)	100	4200 (1520)	100

* tussen haakjes staan de aantallen woningen voor de eindhovense behoefte

In de BOR-afspraken nieuwe stijl is het woningbouwprogramma iets verder uitgesmeerd in de tijd. In het kader van een efficiënte inzet van capaciteit (zowel ambtelijk als bij de bouwers) en een maximaal inspelen op veranderende woonbehoeften is een constante nieuwbouwstroom te prefereren boven pieken en dalen. De geplande piek in de jaren 2010-2015 is uitgesmeerd in de jaren daarna zonder dat dit ten koste gaat van de opvangtaak voor de eindhovense behoefte en zonder dat dit ten koste gaat van het totaal aantal te realiseren woningen. Dit worden er zelfs meer. Ook het sociaal aandeel blijft gehandhaafd. Verder fungeren de BOR-afspraken als een minimum; er kan altijd meer gerealiseerd worden. Hierbij wordt verder opgemerkt dat alle taakstellingen en planningen "netto"-toevoegingen zijn; nieuwbouw als vervanging van sloop wordt niet meegerekend.

Om de minimum-aantallen te realiseren is een overcapaciteit van 50% nodig. De nieuwbouwplanning ziet er dan als volgt uit:

Figuur 9.3 Planningsaantallen nieuwbouw

	2005-2010	perc.	2010-2015*	perc.	2015-2030	perc.
Sociaal	300	50	630	30	1260	20
Vrij	300	50	1470	70	5040	80
Totaal	600	100	2100	100	6300	100

Voor de (middel)lange termijn planning moet de ambitie 150% van de te realiseren aantallen zijn. Voor de korte termijn ligt deze dichterbij de 100%. Immers voor de geplande nieuwbouw van het volgende jaar moeten dit jaar de bouwvergunningen verleend zijn. Overigens constateert de provincie dat de termijn tussen verlenen bouwvergunning en realisatie ook steeds groter wordt. Vroeger kon goed voorspeld worden dat als er 100 bouwvergunningen verleend werden er het jaar daarop 100 woningen gerealiseerd waren (start bouw kwam direct na verlenen bouwvergunning en de bouw duurt ongeveer één jaar). Steeds meer bouwbedrijven wachten met bouwen tot een groot gedeelte van de nieuw te bouwen woningen verkocht is of stellen de bouw om bedrijfstechnische redenen (diverse projecten komen in tijd ná elkaar en niet tegelijkertijd) even uit.

In de nieuwbouwplanning tot 2016 zijn in totaal 3740 woningen opgenomen. Ruim voldoende om de minimum-taakstelling te halen.

9.2 Kwalitatief

Voor de korte termijn wordt gerekend met een sociaal aandeel van 30% in de netto toevoeging. Als er dus veel sociale huur- of koopwoningen worden gesloopt moeten er extra nieuwe sociale woningen bij. Op korte termijn geldt dit voor de sloop van de appartementen Tussen de Torens, appartementen Boterhoek (Woonzorg Nederland, etc.) en de woningen Molenstraat. Voor de langere termijn geldt een sociaal aandeel van 20%. Tot "sociaal" worden gerekend alle huurwoningen tot de aftoppingsgrens en koopwoningen met een prijs tot € 186.000 van. In de huidige nieuwbouwplanning is 33% in de sociale sector opgenomen.

Door vergrijzing en de beperkte ontgroening (ten opzichte van landelijke trends) is de woningbehoefte het grootst onder starters en ouderen. Echter voor beide groepen is geen éénduidig woningtype te realiseren. Voor ouderen

wordt dan vaak gedacht aan: (semi)bungalowtypen, gestapelde woningen (in huur- en koopsegment) met minimaal 2 slaapkamers en voldoende buitenruimte en specifieke zorgwoningen. In Best geven ouderen aan niet persé een gelijkvloerse woning te willen, wel zou er makkelijk een traplift geplaatst moeten kunnen worden. In de nieuwbouwplanning voor ouderen gaat het om integraal toegankelijke woningen en levensloopbestendige woningen. Deze woningen hoeven niet gestapeld te zijn; veel ouderen stellen prijs op een (kleine) buitenruimte en extra ruimte en luxe in de woning.

In de nieuwbouwplanning worden alle gestapelde woningen gerekend tot de gelijkvloerse woningen (een lift is overal verplicht) en zijn ook de bungalows gelijkvloers. Het overgrote deel van de te realiseren nieuwbouw is daarom geschikt voor bewoning door ouderen; het gehele nieuwe centrum, de "hoog"bouw in Dijkstraten, Schutboom en Aarle, diverse projecten in Heivelden, op inbreidingslocaties en de bungalows in Schutboom en later in Dijkstraten en Aarle.

Voor starters is het belangrijk dat de woningen betaalbaar zijn. Veel starters zijn bereid tijdelijk genoegen te nemen met kwalitatief minder geschikte woningen (kleine flatwoningen, zonder lift, gelegen op minder gewilde woningen, anti-kraakwoningen, studentenhuisvesting) omdat zij verwachten snel carrière te kunnen maken en dan een kwalitatief betere woning te verwerven. Kwalitatief slechte woningen met een lage prijs (de "kippenhokken") zullen dus vooralsnog gretig aftrek vinden onder de jeugd. Maar zodra er een ontspanning in de markt volgt zullen deze woningen als eerste leeg komen te staan. Beter lijkt het voor starters kwalitatief goede kleine woningen te realiseren die, hetzij via een financiële constructie door starters bewoond kunnen worden, hetzij (tijdelijk) verhuurd kunnen worden. De voorraad goedkope woningen gaat de komende tijd toenemen (33% van het gehele programma is sociaal). Ook is er goede hoop dat via het vrije sector programma er een doorstroming uit goedkope woningen zal plaatsvinden.

In het Centrum worden de komende jaren 87 verzorgingsplaatsen bij Oud Nazareth vervangen door enkele groepsverblijven voor 42 nieuwe verzorgingsplaatsen (wooneenheden) in de Molenstraat aangevuld met 85 zelfstandige woningen waar ouderen met een (ver)zorg(ings)vraag kunnen gaan wonen. Verder worden er 25 grondgebonden woningen aan de Molenstraat en 45 appartementen in complex De Boterhoek en 61 appartementen in Tussen de Torens gesloopt. Daarvoor in de plaats komen er in het gehele centrumgebied tussen Hoofdstraat, Molenstraat en Raadhuisplein 450 nieuwe woningen, grotendeels gestapeld, in diverse prijsklassen, met diverse kwaliteitsniveaus en voor verschillende doelgroepen.

In de periferie van het Centrumplan liggen nog 2 grotere bouwlocaties aan de Hoofdstraat (Jongengebied) en aan de Oranjestraat (Oranjehof) waar combinaties van gestapelde en grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Aan de H.Hartstraat komt nieuwbouw voor zorgleverancier Cello (verstandelijk gehandicapten) als vervanging voor het gezinsvervangend tehuis aan de Raadhuisstraat. Het pand aan de Raadhuisstraat zal worden verkocht aan een ouderinitiatiefgroep voor autisten.

Figuur 9.4 Woningbouwprogramma realisatie 2004 t/m 2007

	totaal	aantal sociaal		Huur/koop		type		bouwjaar				doelgroep		
		sociaal*	vs	huur	koop	eg	mg	2004	2005	2006	2007	starters	ouderen	overig
• Centrum														
Zonnewende	26		26		26		26		26					26
Molenwei	6		6		6		6		6					6
Stationstraat	9		9		9	9		2	3	4				9
• Naastenbest														
De Schakel	58	54	4	9	49		58		58				45	13
• Wilhelminadorp														
Kon.Julianaweg West	25	25		25			25							24
Kon.Julianaweg Oost (Guld)	43	35	8	27	16	16	27						18	17
• Heuveleind														
Buseind	6		6		6	6			6					6
Knoteind	10	10		10			10		10					10
Knikend/Kruipeind	28	19	9	10	18	28			28					28
Spoel-/Tap-/Hef-/Vlakeind	39		39		39	39		39						39
Zweefheuvel	6		6		6	6		6						6
Hoekeind	4		4		4	4			4					4
• Heivelden														
Hertvelden	2		2		2	2			2					2
Beekvelden	3		3		3	3		3						3
Pink-, Ree-, Koevelden	10		10		10	10		10						10
Bokvelden	2		2		2	2		2						2
Zwerfvelden	1		1		1	1		1						1
Prinses Margrietlaan	3		3		3	3		1	2					3
• Buitengebied														
Overig buitengebied	9		9		9	9		4	3	2				9
Overig buitengebied (sloop)	-4		-4		-4	-4		-2	-2					-4
Valklaan	1		1		1	1			1					1
Totaal	286	142	144	80	206	135	151	66	147	6	67	63	83	140

Figuur 9.5 Nieuwbouwplanning 2008-2030 (per 3 maart 2008)

Omschrijving	koop/ Huur	sociaal h+k*	Totaal	2008	2009	2010	2011	2012	2013- 2016	2017- 2030
Centrum										
sloop Molenstraat	00/-25	-25	-25			-25				
Molenstraat kopgebouw (sociaal) M'	00/15	15	15		15					
Molenstraat (noord) koopwoningen M	55/00	55	55			55				
Molenstraat (noord) soc.huurwon. M	00/35	35	35			35				
Molenstraat (zuid) groepsverblijf M'	00/42	(42)	0			(42)				
Molenstraat (zuid) soc.huurwon. M'	00/85	85	85			85				
Boterhoek sloop D	00/-23	-23	-23			-23				
Boterhoek D soc.huurwoningen	00/40	40	40			40				
Spoorstraat (locatie K)	35/00		35						35	
Locatie E huurwoningen	00/30	30	30						30	
Locatie E koopwoningen	40/00		40						40	
Nazareth (locatie E) groepsverblijf	00/-87	(-87)	0				(-87)			
Tussen de Torens (sloop) E	00/-61	-61	-61				-61			
Boterhoek sloop A	00/-22		-22						-22	
Locatie A huurwoningen	00/100	100	100						100	
Locatie A koopwoningen	100/00		100						100	
H.Hartstraat/Raadhuisstraat										
Cello/Domein beschermd wonen appartementen ipv wooneenheden	00/24	24	24		24					
Afbraak H.Hartstraat 18/22	00/-3	-3	-3	-3						
Raadhuisstr. 282/286 (zorgappartement.)	00/10	10	10			10				
Raadhuisstr. 282/286 (wooneenheden)	00/-28	(-28)	0		(-28)					
Hoofdstraat-Noord/Jongen gebied										
starters	00/20	20	20			20				
sociale woningen	00/06	6	6			6				
Vrije sector	57/00		57			57				
Salderes/Wooninc.										
16 sociale koop	16/00	16	16		16					
33 vrije sector	33/00		33		33					
30 appartementen huur	00/30	30	30		30					
Oranjehof										
eengezinswoningen	24/00		24		24					
appartementen	57/00	25	57		57					
Koetshuistuin	06/00		6		6					
Project Molen/Molenstraat	06/00		6		6					
Paarden- en Wolvenhei	00/40	40	40	40						
SOHO/Heivelden	14/00		14	14						
Heuveleindseweg	80/00		80			80				
Zessprong	16/00		16	6	5	5				
Batalaan 12	14/00	14	14		14					
Kruisparkweg 40/42: Afbraak	-02/00		-2			-2				
Kruisparkweg 40/42: patiobungalows	06/00		6			6				
Kruisparkweg 20	10/00		10				10			
Kruisparkweg 25	15/00		15				15			
Babystunter	-	-	p.m							
Max de Bossstraat (Tejaterke e.o.)			p.m							
Esdoornstraat			p.m							
Europaplein			p.m							
Schutboom										
Sociale koop	19/00	19	19			19				
Vrije sector	126/00		126	20	30	29	47			
Vrije sector appartementen	30/00		30			30				

Omschrijving	koop/ Huur	sociaal h+k*	Totaal	2008	2009	2010	2011	2012	2013- 2016	2017- 2030
<u>Dijkstraten</u>	-	-								
Sociale huur/koop	200/66	266	266			53	53	53	107	
Vrije sectorwoningen	666/00		666			133	133	133	267	
<u>Aarle</u>	-	-								
Div. woningtypen		500	1.750				350	350	1050	
<u>Hokkelstraat</u>	-	-								
Div. woningtypen		375	1.250							1250
		1.593	4.990	77	260	613	547	536	1.707	1.250

*sociaal = huur tot aan huurtoeslaggrens plus koopwoningen tot 186.000 von

In 2007 is gestart met het bouwrijp maken van Schutboom. Ook in Schutboom wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma gerealiseerd met gestapelde woningen, vrijstaande woningen, rijwoningen, tweekappers en bungalows in diverse prijklassen. Ook is er ruimte gereserveerd voor maatschappelijke doeleinden.

Voor het plan Dijkstraten (ruim 900 woningen) is ook een breed gedifferentieerd woningbouwprogramma voorzien met één of enkele bijzondere woonvormen en een (ver)brede school. Zo ook voor Aarle.

Daarnaast zijn er diverse inbreidingslocaties (Salderes, Heivelden, Heuveleind, Naastenbest, Batalaan, etc.) waar per locatie een optimaal haalbaar woningbouwprogramma wordt gepland.

De nettotoename in de woningvoorraad zou idealiter 280 woningen per jaar moeten zijn. Om dit te kunnen realiseren is een nieuwbouwplanning op de (middel)lange termijn van 420 woningen per jaar nodig. Het sociaal aandeel ligt op minimaal 30% voor de middellange termijn en 20% voor de lange termijn. Nieuwbouw heeft vooral een functie bij het verruimen van huisvestingsmogelijkheden voor de doelgroepen starters en ouderen; hetzij direct in het woningbouwprogramma, hetzij indirect via doorstroming.

10. NIEUWE WETGEVING EN BOVENLOKAAL BELEID

Op het gebied van bouwen, wonen en bewonen zijn veel wetten werkzaam. Ruimte is schaars in Nederland en moet zo effectief mogelijk gebruikt worden. Nederlanders leven in een dichtbevolkt gebied en het samen wonen op een relatief klein gebied vergt wettelijke regels, zorgvuldige procedures en gedegen afwegingen. Vandaar dat er veel wetten op het gebied van wonen zijn, er in veel wetten zijdelings naar verwezen wordt en veel regels een effect hebben op het (samen) wonen.

Onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen worden wetten regelmatig aangepast of geheel herzien. De meest recente wijzigingen (in formele zin zowel als in uitleg van de wet) betreffen de Huisvestingswet en de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening.

10.1 Huisvestingswet

Goedkope woningen zijn (relatief) schaars in Nederland. De vraag is groter dan het aanbod. De overheid vindt dat die schaarse woningen evenwichtig en rechtvaardig moeten worden verdeeld. Daarom is in 1993 de Huisvestingswet aangenomen. Uitgangspunt van deze wet is de vrije vestiging van burgers. Tegelijkertijd geeft de wet gemeenten de mogelijkheid om regels te stellen aan de verdeling van de woonruimte. Dat moet dan gebeuren middels de gemeentelijke huisvestingsverordening. De regels mogen slechts gelden voor huurwoningen onder de huurprijsgrens (€ 632 p.m.; peildatum juli 2007) en koopwoningen onder de koopprijsgrens (€ 158.850; peildatum juli 2007): in Best zou het dan gaan om ongeveer 971 koopwoningen (= aantal woningen met een WOZ-waarde onder de € 150.000) en de sociale huurwoningvoorraad. Wie een woning met een huur of koopsom onder deze grenzen wil betrekken moet eerst een huisvestingsvergunning aanvragen.

Aan een vergunning kunnen passendheidseisen gekoppeld worden (voorbeelden zijn passendheid prijs/inkomen, of huishoudensgrootte/woninggrootte) en/of bindingseisen (economische en/of maatschappelijke binding). Doel is om de schaarse woonruimte rechtvaardig en eerlijk te verdelen én om in gebieden die maar beperkt mogen groeien voorrang te kunnen verlenen aan mensen met een binding. Aan werklozen, 65-plussers en vluchtelingen met een status mogen geen economische of maatschappelijke bindingseisen gesteld worden, zij kunnen zich dus overal vrij vestigen.

Best heeft geen huisvestingsverordening en kent dus het principe van vrije vestiging voor iedereen. Ook de, in Best werkzame, corporaties passen geen bindingseisen toe bij toewijzing. Zij hanteren wel passendheidseisen d.w.z. de goedkope woningvoorraad wordt met voorrang toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. De passendheid voor wat betreft huishoudensgrootte is onlangs losgelaten.

Het met voorrang toewijzen van woningen of kavels met daarbij een volkshuisvestelijk doel (b.v. scheefwoners verleiden om te verhuizen, of huurders voorrang verlenen) is ingevolge de huisvestingswet mogelijk. Hierbij moet wel bedacht worden dat geen onderscheid gemaakt mag worden in WAAR deze goedkope woning vrijkomt of WAAR de woningzoekende vandaan komt. Huurders voorrang verlenen betekent dat ook huurders uit andere gemeenten voorrang krijgen boven eigen (koop)inwoners.

10.2 Wet Stedelijke Vernieuwing

De Wet stedelijke vernieuwing is sinds 1 januari 2000 van kracht. De wet richt zich op het scheppen van voorwaarden voor het verbeteren van de kwaliteit van het woon-, werk- en leefmilieu in stedelijk gebied. Deze kwaliteitsverbetering moet plaats vinden door het treffen van maatregelen, die vooral gericht zijn op de aard en het beheer van de fysieke leefomgeving. Voor het uitvoeren van de maatregelen heeft het Rijk het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) beschikbaar gesteld. Met de intrede van het ISV zijn er, behoudens de huursubsidie, geen specifieke subsidiestromen meer voor het wonen. De voormalige BWS-gelden (Besluit Woninggebonden Sub-

sidies) en een deel van de BLS-gelden (Besluit Locatiegebonden Subsidies) maken nu deel uit van het ISV. Dit betekent dat beleid t.a.v. bouwen en wonen onderdeel moet zijn van een integrale gebiedsgerichte aanpak, en dus geïntegreerd moet zijn in een totaalaanpak gericht op de verbetering en instandhouding van de leefbaarheid van een gebied. Het betekent ook dat beleid t.a.v. bouwen en wonen om de beschikbare middelen moet concurreren met andere beleidsvelden als welzijn, zorg, economie, verkeer etc.

Best is in 2005, samen met alle andere SRE-gemeenten, programmagemeente geworden. Dit betekent dat voor de ISV2-periode Best een programma heeft gemaakt waarin voor enkele gebieden een integrale gebiedsgerichte aanpak voorgesteld werd. Prioriteit is daarbij gegeven aan het Centrumplan.

De ISV1-periode is inmiddels afgerond. Het SRE heeft vanuit de BLS-middelen nog budget over; dit wordt, zolang de voorraad strekt, ingezet per gerealiseerde woning.

10.3 Besluit beheer sociale-huursector (BBSH 1998)

Dit is een uitvoeringsbesluit van de Woningwet en geeft spelregels voor de verhouding tussen rijk, gemeenten, corporaties en huurders. Het beschrijft op welke terreinen de corporaties actief mogen zijn en wat de eisen zijn om een woningbouwcorporatie te worden. Verder regelt het zaken als toezicht door de minister en de verplichting tot het opstellen van een jaarrekening, een jaarverslag en een volkshuisvestingsverslag.

Gemeenten treden op als regisseur door het formuleren van de lokale woonvisie en het afstemmen daarvan in regionaal verband. Voor de uitvoering van het beleid heeft de gemeente instrumenten tot haar beschikking, zoals het grondbeleid, subsidies en de instrumenten van de Huisvestingswet. Bij de uitvoering van het beleid is de gemeente afhankelijk van de samenwerking met lokale partijen, waarvan de corporaties de belangrijkste zijn. Gemeenten en corporaties spreken af en leggen vast (in gemeentelijke woonvisie, ondernemingsplan, prestatieafspraken én bilaterale overeenkomsten) welke inzet zij plegen t.a.v. het huisvesten van verschillende doelgroepen, kwaliteit(-verbetering) van de woningvoorraad, het betrekken van bewoners bij beleid en beheer, financieel beleid en leefbaarheid.

Het BBSH kent verder de gemeenten een adviserende rol toe t.a.v. het Rijk. Het Rijk moet gemeenten om een standpunt vragen bij de beoordeling van een meldingsplichtig verkoopbesluit van een corporatie, indien gemeente en corporatie niets hebben afgesproken. Verder kan het rijk de gemeente om een standpunt vragen bij andere meldingsplichtige besluiten, zoals fusies, statutenwijzigingen, inzake uitbreidingen van het werkgebied van corporaties, en/of het geven van een aanwijzing aan een corporatie.

Het Rijk heeft een nieuwe wet aangekondigd: de Woonwet. Deze wet zal (delen van) de Woningwet en de Huisvestingswet vervangen. Onder meer zullen de positie en rechtszekerheid van burgers, taken van overheden en van woningcorporaties erin geregeld worden, alsmede de wijze van toezicht en handhaving. Vooralnog zijn echter de Woningwet en de Huisvestingswet en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten (o.a. Besluit Beheer Sociale Huurwoningen) van kracht.

10.4 Nieuwe Wet Ruimtelijk Ordening (nWRO) en Grondexploitatiewet (GREXwet)

De nWRO wordt ingevoerd per 1 juli 2008. Met deze nieuwe wet wordt gestreefd naar een samenhangend pakket van regels voor de ruimtelijke ordening. De wet biedt een nieuw stelsel om beleid voor een duurzame leefomgeving mogelijk te maken en te normeren. De nWRO draagt bij aan vereenvoudiging en versnelling van procedures en beroepsprocedures. Zo wordt de duur van de bestemmingsplanprocedure gehalveerd (van 58 naar 22-24 weken). Het wetsvoorstel bevat een nieuwe rolverdeling (verantwoordelijkheden) tussen rijk, provincie en gemeente. Efficiëntie wordt bevorderd door bundeling van rechtsbescherming (besluiten worden bij beroep als één besluit aangemerkt) en door beroep in één instantie. Ook zal er scherpere handhaving zijn door betere toezichts- en handhavingmogelijkheden, uitbreiding van het instrumentarium en koppeling aan het strafrecht.

Rijk, provincies en gemeenten stellen straks een structuurvisie op. Dit is een strategisch beleidsdocument over de ruimtelijke ontwikkelingen in een bepaald gebied. Een structuurvisie komt in de plaats van de planologische kernbeslissing (Rijk), het streekplan (provincie) en het structuurplan (gemeente); een structuurvisie is, in tegenstelling tot de oude structuurplannen, wel verplicht.

Beleidsdoelen uit de structuurvisie worden gerealiseerd in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt in principe opgesteld door de gemeente. Rijk en provincie kunnen gemeenten algemene regels geven (in een verordening), die de gemeente in acht moet nemen. Vinden Rijk en provincie dat ze zelf verantwoordelijk zijn voor een bepaalde ontwikkeling of gebied, kunnen ze zelf het bestemmingsplan vaststellen. Daarbij moet wel aangetoond kunnen worden dat er sprake is van een duidelijk boven lokaal belang; het "niet eens" zijn met de inhoud van het gemeentelijk plan is niet voldoende. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven vertrouwen te hebben in de zorgvuldigheid en integriteit van de gemeenten en ziet er (vooralsnog) vanaf "provinciaal belang" in een verordening vast te stellen.

De Grondexploitatiewet is in de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen en treedt ook op 1 juli 2008 in werking. De Grondexploitatiewet is van toepassing bij de ontwikkeling van bouwlocaties. Alle partijen die betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling zullen hun werkwijze en soms ook hun strategie moeten aanpassen. Particuliere eigenaren krijgen te maken met een nieuw gemeentelijk instrument, dat in een verbeterd gemeentelijk kostenverhaal moet resulteren. In overeenkomsten wordt soms verevening mogelijk. Ook kan de gemeente publiekrechtelijke locatie-eisen en eisen aan enkele woningbouwcategorieën stellen. Dit alles eist van particuliere eigenaren dat ze een nieuwe afweging maken bij onderhandelingen. Ook zal de transparantie toenemen.

De grootste gevolgen zijn er voor de beleidsterreinen grondzaken en het grondbedrijf. Ruimtelijke ordening zal voortaan bij het opstellen van ruimtelijke besluiten moeten bekijken of een exploitatieplan nodig is en daarvoor grondzaken, ingenieursbureau, volkshuisvesting en enkele andere gemeentelijke beleidsterreinen moeten raadplegen. De afdeling, belast met de verlening van bouwvergunningen, krijgt er een taak bij: de toetsing van bouwvergunningen aan het exploitatieplan.

De GREXwet biedt de gemeente instrumenten om kostenverhaal beter te regelen, locatie-eisen te stellen en de realisatie van enkele woningbouwcategorieën af te dwingen. Voor (C)PO zal mondjesmaat gebruik gemaakt worden van de GREXwet; CPO is voor de gemeente Best geen doel maar een middel. Om realisatie in het sociale segment af te dwingen gaat wel gebruik gemaakt worden van deze nieuwe beleidsinstrumenten. Om er optimaal gebruik van te kunnen maken is er nog wel wat werk te verzetten. Te beginnen met het opstellen van een structuurvisie. De Woonvisie 2008 kan als (mede)onderlegger dienen voor deze op te stellen Structuurvisie.

10.5 Beleid hogere overheden

Rijk

Minister Vogelaar heeft veertig wijken geselecteerd die extra ondersteuning zullen krijgen om problemen met wonen, werken, leren, integreren en veiligheid het hoofd te bieden. Het zijn de zogeheten krachtwijken.

Voor de uitvoering van projecten in de krachtwijken zijn investeringen nodig. Om daadwerkelijk de benodigde activiteiten in de wijken aan te pakken. Alle woningcorporaties zouden daarvoor een solidariteitsbijdrage van in totaal 750 miljoen euro moeten leveren. Die bijdrage zou lopen via een investeringsfonds, waar de corporaties die actief zijn in de aandachtswijken gebruik van kunnen maken. In het akkoord is verder afgesproken dat de corporaties in de veertig aandachtswijken gedurende tien jaar 250 miljoen euro per jaar in deze wijken investeren. In totaal gaat het dus om een bedrag van 2,5 miljard euro.

Ook de woningcorporaties met woningbezit in Best zullen moeten bijdragen aan investeringen in de krachtwijken. De gemeente Best heeft zelf geen "krachtwijk", maar ook hier wordt van de corporaties een substantiële bijdrage in herstructurering en nieuwbouw voor de doelgroepen verwacht. Het afromen van winsten of vermogen van corporaties ten behoeve van investeringen in de grote steden kan nadelig werken voor kleinere gemeenten zoals Best.

In het huidige huurbeleid zijn verhuurders nog verplicht bij nieuwe verhuringen rekening te houden met het inkomen van het huishouden. Woningen met een huurprijs onder de "aftoppingsgrens" (€492 p.m. voor één en tweepersoonshuishoudens en €527 p.m. voor drie- of meerpersoonshuishoudens) kunnen aan alle woningzoekenden vanaf 23 jaar worden toegewezen; de nieuwe huurder kan huurtoeslag aanvragen. Huurwoningen met een huurprijs boven de "aftoppingsgrens" worden in principe niet toegewezen aan huishoudens behorende tot de doelgroep.

Doelgroep:

Alleenstaand 65-	inkomen onder de € 20.600 p.j.
Meerpersoons 65-	inkomen onder de € 27.950 p.j.
Alleenstaand 65+	inkomen onder de € 18.525 p.j.
Meerpersoons 65+	inkomen onder de € 24.625 p.j.

Wordt er toch een dergelijke té dure woning aan een doelgroepshuishouden aangeboden dan kan de gemeente fatteren (=toch toestaan). De gemeente Best doet dit om b.v. aangepaste woningen voor ouderen (die meestal vanwege de extra voorzieningen duurder zijn dan de aftoppingsgrens) ook aan ouderen te kunnen toewijzen. Voor meer dan 2 á 3 fatteringen per jaar betaalt de gemeente een boete van ongeveer €1.000 per fattering. Nieuw is dat de minister voornemens is deze fatteringspraktijk af te schaffen met terugwerkende kracht tot 1 januari 2008. Zij acht verhuurders goed in staat zelf te beoordelen of een huurder in staat is de huur te betalen.

Provincie

De rol van de provincie in de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening is al besproken. Daarnaast is de provincie vooral enthousiasmerend en stimulerend bezig. Ze houdt via monitoring de geplande nieuwbouw bij in de gemeenten en rapporteert hierover middels een korte analyse. De provincie heeft onlangs twee nieuwe stimuleringsregelingen in het vooruitzicht gesteld.

Stimuleringsregeling goedkope koop: Per woning met een koopprijs tot €170.000, te bouwen tot uiterlijk 1 januari 2011 kan een subsidie verkregen worden. De kans dat er in Best een kwalitatief goede woning gerealiseerd kan worden met een vrije-verkoop-waarde onder de €170.000 is bijzonder klein; de kans op een uitkering uit deze regeling is daarom minimaal.

Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap: Groepen die via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor zichzelf een woning willen bouwen kunnen (onder voorwaarden) rekenen op een bijdrage in de begeleidingskosten (€6.000 per woning, gedeeltelijk lening, gedeeltelijk subsidie).

Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

Op het gebied van wonen zijn er in regionaal verband 4 belangrijke convenanten afgesloten:

Regionaal Structuurplan: een integrale visie per locatie op het ruimtelijk gebruik (wonen, werken, verkeer, recreatie, water, etc.) voor de middellange termijn.

Woningbouwafspraken: een doorvertaling van de rijksafspraken over nieuwbouwcijfers naar een regionaal, subregionaal en lokaal woningbouwprogramma.

Regionale Woonvisie: De regionale woonvisie concentreert zich op 7 ambities n.l.: meer keuze en zeggenschap voor de burgers, meer evenwicht in de huur-koopverhouding tussen steden en dorpen, meer capaciteit en kwaliteit in wonen-zorg-welzijn, meer samenwerking tussen marktpartijen, meer aandacht voor de doelgroepen en de betaalbaarheid van woningen, meer zorg voor de kwaliteit van woning en woonomgeving en monitoring van wat er gebeurt. Deze ambities komen grotendeels overeen met de gemeentelijke ambities.

BOR-convenant: In het Convenant Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Regio Eindhoven (BOR) hebben 8 stedelijke gemeenten afspraken gemaakt om vanaf 2010 gezamenlijk de Eindhovense vraag naar woningen en bedrijventerreinen op te vangen. Voor Best betekent dit dat de "eigen" woningvraag van 200-250 woningen per jaar bijna verdubbelt (440 woningen per jaar). De Eindhovense vraag die opgevangen moet worden bestaat voor 30% uit sociale huur- en koopwoningen.

11. DUURZAAMHEID

Een duurzame woning is een woning die met minimale schade voor het milieu geproduceerd is. Maar ook een woning die met een minimale schade voor het milieu bewoond kan worden. Een effectief en duurzaam ruimtegebruik én het beschermen van het milieu voor de huidige en toekomstige generaties is opgenomen in het coalitieprogramma.

De duurzaamheid kan dus tot uitdrukking komen in het toepassen van duurzaam gefabriceerde materialen, in het gescheiden afvoeren van afval, in gebruik maken van hergebruikte materialen, etc. Duurzaamheid kan ook tot uitdrukking komen in goede isolatie, oriëntering op de zon, gebruik van zonneboilers en –panelen, koude-warmteopslag, etc. Maar duurzaamheid kan ook betekenen dat de woning door meer dan één soort huishouden bewoond kan worden en niet steeds verbouwd hoeft te worden bij andere gebruikers (b.v. een flexibele woonvorm, herindeelbare plattegronden, splitsbare- en samenvoegbare woningen, tijdelijke woonvormen die makkelijk verplaatst kunnen worden). Het realiseren van levensloopbestendige woningen en wijken is speerpunt van het college.

Een duurzame woonomgeving is een woonomgeving die met minimale schade voor het milieu geproduceerd, onderhouden en gebruikt kan worden. Bij een duurzame woonomgeving kan gedacht worden aan een groene omgeving met veel inheems groen en weinig verstening, natuurlijke onkruidbestrijding. Maar ook aan makkelijk bereikbare voorzieningen, 30-km zones, weren van zwaar verkeer in woonstraten.

Het ministerie van VROM heeft als speerpunten voor duurzaamheid benoemd: energiebesparing, terugdringing van CO₂-uitstoot en duurzame energie. Per 1 januari 2008 is de regeling energieprestatie gebouwen van kracht. Deze regeling is een uitwerking van het Besluit energieprestatie gebouwen. Zij regelt het energieprestatiecertificaat voor gebouwen. Dat certificaat moet vanaf 1 januari 2008 aanwezig zijn bij bouw, verkoop of verhuur in woningbouw en utiliteitsbouw. Met het energieprestatiecertificaat krijgt de nieuwe gebruiker van een gebouw vooraf inzicht in het energiegebruik en kan een aankoopbesluit daarvan laten afhangen. Het energielabel is een uitvloeisel van Europese regelgeving.

De investering in energiebesparende maatregelen verdient zichzelf terug omdat de energierekening naar beneden gaat. Toch nemen veel huizenbezitters en ondernemers nu niet de moeite om de maatregelen te treffen. Het ministerie gaat huizenbezitters stimuleren om energiebesparing in één keer grondig aan te pakken (project 'Meer met minder'). Het pakket aan maatregelen zal bestaan uit maatregelen met een korte terugverdientijd (isolatie, HR-ketel), zo mogelijk aangevuld met maatregelen die een langere terugverdientijd hebben (zonnepanelen, zonneboiler, warmtepomp).

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzame ontwikkelingen kan uiteen vallen in drie gedeelten:

1. Informatie aan burgers over duurzame maatregelen die voor henzelf een verbetering kunnen inhouden
2. Bevorderen duurzame bouwmethoden en duurzame woningbouw door het stimuleren van levensloopbestendige woningbouw (b.v. eisen van integrale toegankelijkheid) door opname in bouwplantoetsing.
3. Het volgen van ontwikkelingen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen om te bepalen of opname in de bouwverordening nuttig en/of om de informatie aan bewoners en bedrijven op peil te houden.

12. ROL VAN CORPORATIES

Bijgevoegd is een bijdrage van woningcorporaties Domein en Woonbedrijf over hun rol binnen het wonen in Best.

12.1 Rol van corporaties

In december 2005 werd door zowel Woonbedrijf als Domein de kadernotitie prestatieafspraken ondertekend. Met deze Kadernotitie is inhoud gegeven aan de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en de corporaties Domein en Woonbedrijf. Op basis van de kadernotitie hebben beide organisaties prestatieafspraken gemaakt om invulling te geven aan de gestelde opgave van het volkshuisvestingsbeleid.

Ten aanzien van het huisvesten van woningzoekenden, m.n. urgenten en statushouders in de gemeente Best maar ook het nemen van initiatief ten aanzien van huurders met woon- en betalingsproblemen hebben deze twee corporaties zich sedertdien zeer verantwoordelijk getoond. Ook worden initiatieven ondernomen op het vlak van maatschappelijke opvang in Best. Woonbedrijf en Domein participeren in "Best Wijzer" om de samenwerking, die wij van grote waarde vinden, verder vorm te geven.

Corporaties zijn maatschappelijke instellingen gericht op het realiseren van goede en betaalbare huisvesting voor groepen huishoudens die daarop zijn aangewezen en op het onderhouden en beheren van vitale en leefbare buurten en wijken. Ondanks de vele overeenkomsten in doelstelling kenmerkt iedere corporatie zich door een eigen invalshoek in het leveren van een bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid.

12.2 Woonbedrijf

Als grootste corporatie in de regio, wil Woonbedrijf haar verantwoordelijkheid nemen een grote bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven. Woonbedrijf wil dit vormgeven op de volgende manier:

- Partnerships

Via netwerken kunnen we meerwaarde realiseren voor huidige klanten maar ook onze ontwikkelingsdoelen realiseren. De lijnen in de regio zijn kort, het is zaak te kennen en gekend te worden om hiervan effectief gebruik te kunnen maken. Een proactieve instelling richting gemeente en instellingen moet leiden tot samenwerking met als doel wonen "zonder" zorg en extramuralisering.

- Het voortouw nemen

Als aanjager zorgen we voor beweging in de regio en kiezen we voor doen in plaats van afwachten. Hierbij willen wij faciliteren in plaats van overnemen van verantwoordelijkheid. Daarom willen we een voortdurende dialoog aangaan met de organisaties in de omgeving waarin we werken. En zorgen we ervoor dat taken worden neergelegd bij instanties die daarvoor in onze ogen verantwoordelijk zijn.

- Corporatie voor iedereen

Goede en betaalbare woningen in een veilige en leefbare en daardoor prettige woonomgeving handhaven of realiseren, waarin het "makelen" van vrijkomende woningen een belangrijk onderdeel vormt.

Woonbedrijf is sterk in het ontwikkelen met gebruikers van meerdere partijen en met verschillende belangen. Wij bedenken bij voorkeur oplossingen met alle belanghebbenden. Er is informatie nodig van de gebruikers om tot goede oplossingen te komen en we willen die in een zo vroeg mogelijk stadium betrekken bij de ontwikkeling. Wij willen gebruik maken van alle ideeën die al zijn ontwikkeld vanuit de partijen, in een integrale huisvestingsvisie, en de kennis die er op dit gebied bij organisaties al is.

Gemeente Best heeft de ambitie om de afgesproken aantallen sociale woningen voor de periode 2005 – 2010 te halen, ook Woonbedrijf wil haar verantwoordelijkheid nemen. Om te kunnen bouwen hebben wij elkaar nodig. In de rapportage Woningbouwregie (O. Olsthoorn, maart 2008) wordt het volgende gesteld: "Daar waar resultaat wordt geboekt, komt dat voort uit een zakelijke benadering, afspraken die eenduidig zijn en persoonlijke verhoudingen die daardoor goed zijn."

Er wordt in deze rapportage nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het feit dat realisatie van de sociale woningbouw in de kleine kernen achterloopt. Daar is uitdrukkelijk actie van de gemeente als van de corporaties voor vereist.

Als corporatie vragen wij de gemeente om haar regierol ter hand te nemen en beleid te voeren dat erop gericht is om grond te verstrekken aan de corporaties om de benodigde sociale woningen te bouwen.

12.3 Domein

De missie van Domein is die van een vastgoedbedrijf met een sociaal hart, een maatschappelijke onderneming die haar klanten kansen biedt, actief en transparant is en werkt aan vitale wijken.

- Klanten kansen bieden

Iedereen heeft, ook mensen die om wat voor reden dan ook niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien, de eigen verantwoordelijkheid voor zijn of haar leven. Echter voor de huisvesting kan Domein helpen door het bieden van keuzes die zonder haar niet mogelijk zouden zijn.

Het beleid is daarom gericht op het realiseren en behouden van betaalbare woningen, op het bieden van keuzemogelijkheden in goedkope huur én betaalbare koop, op het steunen van mensen met beperkingen of problemen, op samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen voor hulpverlening aan klanten en op het uitdagen van mensen zelf te kiezen.

- Vitale en leefbare wijken

Domein ziet als basisvoorwaarde voor woongenot herkenbare buurten met een eigen identiteit, met een goed en duurzaam, levensloopbestendig woon- en leefklimaat. Daarom maakt Domein werk van levendige, leefbare, veilige en verzorgde wijken, wordt initiatief genomen tot samenwerking met bewoners en organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs, veiligheid en andere vastgoedpartijen en wordt geïnvesteerd in leefomgeving en maatschappelijk vastgoed.

- Actief en transparant

Domein beschouwt het als haar maatschappelijke plicht zich te verantwoorden: over de inzet van onze middelen, over de besteding van de huurpenningen, de inzet van ons vermogen en de activiteiten van onze medewerkers. Dit gebeurt o.a. met de jaarlijkse krant voor huurders waarin met accenten per gemeente de activiteiten van het afgelopen jaar worden belicht. Een ander middel om het zicht op het handelen van Domein te vergemakkelijken is de verbetering van de "leesbaarheid" van de financiële positie. Domein heeft in haar ondernemingsplan de transparantiebalans geïntroduceerd die duidelijk maakt wat het vrije vermogen is en voor welke maatschappelijke doeleinden dat wordt ingezet.

In 2007 is de wereld van woningcorporaties in beroering geraakt omdat er grote volkshuisvestelijke opgaven liggen en tegelijk de positie van corporaties ondergraven wordt. De gemeenten en het ministerie van VROM / WWI doen terecht een beroep op de corporaties om prestaties te leveren op het gebied van onder meer bouwproductie, herstructurering, leefbaarheid, bijzondere doelgroepen en duurzaamheid. Dat zijn over het algemeen onrendabele investeringen die ten koste gaan van het vermogen. Tegelijk wordt een aanslag gepleegd op datzelfde vermogen van corporaties omdat in sommige kringen de overtuiging leeft dat het vermogen niet voldoende aangewend wordt.

Domein is zich terdege bewust dat zij haar energie en vermogen (deels onrendabel) moet inzetten voor de aanpak van maatschappelijke woongerelateerde problemen. Domein kiest daarin heel bewust positie door jaarlijks haar maatschappelijke doelen te benoemen en expliciet aan te geven welk deel van het vrije vermogen daaraan besteed wordt.

De voorgenomen heffingen van overheidswege nopen Domein om haar meerjarenambitie voor de bouwproductie te herijken. Een andere reden voor de herbezinning op het investeringsprogramma zijn de oplopende prijzen voor de grond ten behoeve van nieuwbouw. Doordat gemeenten een commerciële prijs vragen voor de grond en tegelijk een plafond leggen in de stichtingskosten, overstijgt het aandeel van de grondkosten ten opzichte van de totale stichtingskosten de 40%!

Gelet op het ambitieuze nieuwbouwprogramma heeft dit grote consequenties. Domein wil haar bijdrage in Best binnen haar mogelijkheden waarmaken. Samenwerking met de gemeente is nodig om tot constructieve oplossingen te komen en de gewenste bouwproductie te realiseren.

13. SAMENVATTING

De bevolkingsomvang zal groeien van 29.100 inwoners in 2008 naar 35.000 inwoners in 2021 (totaal 6.000 inwoners). De woningvoorraad zal groeien van 11.467 woningen in 2008 naar 15.400 woningen in 2021 (totaal 4.000 woningen).

In het coalitieprogramma is opgenomen dat het college ten behoeve van starters en senioren, voldoende betaalbare huur- en koopwoningen wil bouwen in alle wijken van Best. Ten behoeve van de huisvesting van starters is er een voorraad van ongeveer 1000 betaalbare huur- en koopwoningen nodig. Van de op dit moment aanwezige betaalbare voorraad (1000 goedkope woningen en 2500 sociale huurwoningen, gedeeltelijk elkaar overlappend) worden er ongeveer 250 doorgerekend aan starters. Resteert een restvraag van 750 betaalbare woningen. Gedeeltelijk ingevuld met 200 te realiseren goedkope koopwoningen (10 per jaar met gemeenteleningen; 20 per jaar zolang de VROM-cofinanciering geldt) en dus nog 550 betaalbare huurwoningen (hetzij in nieuwbouw, hetzij via doorstroming). Er moet rekening gehouden worden met één of enkele startersprojecten in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap; een groep moet zich nog melden.

Om tegemoet te komen aan de wens van veel ouderen om zo lang mogelijk in de eigen woning te kunnen blijven wonen kan de gemeente de zelfredzaamheid van ouderen faciliteren en verbeteren. Best moet zowel 'ouderenproof' als "gehandicaptentproof" zijn. Voor 75-plussers wordt gerekend met een verhuishwens naar een gelijkvloerse, voor ouderen geschikte, woning. Deze levensloopbestendige woningen moeten zich bevinden in alle wijken van Best. Specifieke zorgwoningcomplexen voor ouderen zijn vooral gelegen in de wijk Centrum met enkele decentrale locaties in de andere wijken. De ontwikkeling van nieuwe specifieke zorgwoonvormen moet vraaggestuurd gebeuren.

De ontwikkelingen op het gebied van Wonen-Zorg-Welzijn gaan snel. Bijvoorbeeld op het gebied van zorgarrangementen, financiering, schaalvergroting en –verkleining bij zorgaanbieders. Maar ook ontwikkelingen die de zelfredzaamheid van mensen bevorderen (domotica, mantelzorg, sociale netwerken).

De snelheid vergt van de gemeente een flexibele houding en snel inspelen op veranderende omstandigheden. De gebouwde omgeving, de fysieke infrastructuur, kan deze veranderingen moeilijk bijhouden.

Ten aanzien van bijzondere doelgroepen kan het huisvestingsbeleid worden samengevat met:

- zelfredzaamheid bevorderen
- zo "gewoon" mogelijk
- vraaggestuurd realiseren van specifieke woonvormen

In het kader van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap staat de gemeente open voor initiatieven die passen binnen het gemeentelijk beleid (doelgroepenbeleid) en streeft ernaar in de komende jaren enkele tientallen kavels voor zelfrealisatie uit te (laten) geven. (C)PO is géén doel op zich; initiatieven die passen binnen het gemeentelijk beleid en die eerder onder "consumentgericht" bouwen vallen kunnen ook gehonoreerd worden.

De nettotoename in de woningvoorraad zou idealiter 280 woningen per jaar moeten zijn. Om dit te kunnen realiseren is een nieuwbouwplanning op de (middel)lange termijn van 420 woningen per jaar nodig. Het sociaal aandeel ligt op minimaal 30% voor de middellange termijn en 20% voor de lange termijn. Nieuwbouw heeft vooral een functie bij het verruimen van huisvestingsmogelijkheden voor de doelgroepen starters en ouderen; hetzij direct in het woningbouwprogramma, hetzij indirect via doorstroming.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzame ontwikkelingen kan uiteen vallen in drie gedeelten:

1. Informatie aan burgers over duurzame maatregelen die voor hen zelf een verbetering kunnen inhouden.
2. Bevorderen duurzame bouwmethoden en duurzame woningbouw door het stimuleren van levensloopbestendige woningbouw (b.v. eisen van integrale toegankelijkheid) door opname in bouwplantoetsing.
3. Het volgen van ontwikkelingen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen om te bepalen of opname in de bouwverordening nuttig en/of om de informatie aan bewoners en bedrijven op peil te houden.

BIJLAGEN

Bijlagen bij Hoofdstuk 2

	Beleidsmaatregel Woonvisie Best 2004	Beoogd effect	Bereikt effect
1.	Tot 1 januari 2010 moeten er nog 1.265 woningen (180 per jaar) aan de woningvoorraad worden toegevoegd	Voldoen aan de lokale woningvraag	Vanaf 1 januari 2003 (tot en met 2007) zijn er aan de woningvoorraad 427 woningen toegevoegd. Volstrekt onvoldoende om de lokale vraag te kunnen bedienen. De doorstroming is daarom bijna volledig tot stilstand gekomen en de wachtlijsten worden groter.
2.	De belangstelling en doorstroomeffecten van nieuwbouw zullen per nieuwbouwproject worden geïnventariseerd (o.a. de Schakel en Julianaweg)	Meer inzicht krijgen in de daadwerkelijke woningvraag naar diverse woningtypen en de ontwikkeling daarin bij opvolgende projecten	Gezien het kleine aantal gerealiseerde woningen is er ook minder doorstromingsonderzoek verricht dan werd voorzien. Voor het project De Schakel is een rapport gemaakt; het betreft hier een startersproject met beperkte doorstroming.
3.	De gemeente stimuleert het zolang mogelijk blijven wonen van ouderen in de huidige woning b.v. door woningaanpassingen, verbetering aanbod welzijns- en zorgvoorzieningen en regeling tijdelijke huisvesting mantelzorgers.	Enerzijds: tegemoet komen aan de wens van ouderen om te blijven wonen waar ze zijn. Anderzijds: het beroep op aangepaste woningen en specifieke woonvormen beperken	De mogelijkheden voor ouderen om te blijven wonen in de huidige woning zijn verbeterd. Dit is maar ten dele het gevolg van gemeentelijk handelen. De technische ontwikkelingen (domotica) en de verbeterde zelfredzaamheid van de groep ouderen is hiervoor belangrijker geweest.
4.	De gemeente zal zoveel mogelijk inspelen op de veranderende vraag naar specifieke zorgwoningen.	Van aanbodgericht naar vraaggericht ontwikkelen van specifieke zorgwoningen	Naast "vraaggerichte" nieuwbouw (project cello/domein aan H.Hartstraat, zijn er inmiddels twee ouderinitiatieven voor een specifiek zorgcomplex. Dit zijn "vraaggerichte"projecten. Het wachten is nog op een initiatief voor specifieke ouderen-zorgwoningen.
5.	De keuzemogelijkheden voor ouderen worden vergroot zonder dat dit ten koste gaat van het aanbod aan jongeren en starters	Enerzijds tegemoet komen aan de woningvraag onder ouderen naar andere woningtypen dan alleen betaalbare huurappartementen in het Centrum en anderzijds voorkomen dat alle gestapelde nieuwbouw het etiket "ouderenwoning" krijgt.	De gerealiseerde nieuwbouw omvatte een breed gedifferentieerd programma met gestapelde woningen voor jong en oud in diverse prijsklassen en op verschillende locaties. In het plan Schutboom zijn daarnaast nog enkele typen bungalows gepland. Vanwege het beperkte aantal nieuwbouwwoningen kon niet aan de gehele vraag voldaan worden.
6.	De vraag naar een bepaalde prijscategorie van "voor-ouderengeschikte-woningen" per wijk zal nader onderzocht worden.	Meer inzicht krijgen in de vraag naar "voor-ouderengeschikte" woningen in de verschillende wijken van Best.	Aan voldaan met de nota "Senioren wonen in Best" en de enquête "Leefbaarheid en Veiligheid"
7.	Er komt nader onderzoek naar de woningvraag onder jongeren. Bestaande onderzoeken zullen worden meegenomen	Meer inzicht krijgen in de vraag naar woningen of woonvormen onder jongeren en starters met oog voor de beperkingen die jongeren ondervinden.	Aan voldaan met de nota's "Je bent jong en je wilt wonen" en "Onderzoek naar startershulp op de woningmarkt".
8.	Het onderzoek naar de woningvraag onder jongeren zal ook ingaan op de locatiekeuze.	Antwoord krijgen op de vraag: WAAR willen jongeren het liefste wonen ?	Aan voldaan met de nota's "Je bent jong en je wilt wonen" en "Onderzoek naar startershulp op de woningmarkt".

	Beleidsmaatregel Woonvisie Best 2004	Beoogd effect	Bereikt effect
9.	De gemeente zal rekening houden met het integraal beleid voor gehandicapten bij het stellen van voorwaarden in haar functie als verordenende instantie, subsidiegever, beheerder van gebouwen, beheerder van openbare wegen, beheerder van recreatierterreinen en opdrachtgever	De eisen met betrekking tot integrale toegankelijkheid alleen zijn niet voldoende om mensen met een beperking zo gewoon mogelijk te kunnen laten leven. Ook andere aspecten van het "leven" kunnen nog verbeterd worden. De gemeente kan hier en daar dit stimuleren.	Het effect zal niet binnen enkele jaren bereikt zijn maar loopt over een langere periode. Kleine verbeteringen zijn niet altijd zichtbaar.
10.	De gemeente is van mening dat de aanwezige woonwagendstandplaatsen bij voorkeur bewoond moeten worden door echte woonwagendbewoners; woonwagendbewoners zijn welkom in reguliere woningen	Het reserveren van de specifieke woonwagendstandplaatsen voor de lokale woonwagendbevolking en hun natuurlijke aanwas. Bevorderen dat woonwagendbewoners een zo normaal mogelijk leven krijgen en beter integreren met de andere inwoners van Best.	Aan voldaan. De animo onder echte woonwagendbewoners voor reguliere woningen is minimaal. Overigens zijn (ex) woonwagendbewoners (van buiten Best) die in een reguliere woning zijn gaan wonen niet als zodanig herkenbaar.
11.	De gemeente wil, in overleg met de betreffende corporaties, toezien op een betere spreiding van statushouders over de wijken en over de verhuurders	Voorkomen dat statushouders zich concentreren in enkele flatcomplexen in Naastenbest	Domein en Woonbedrijf verdelen de aanvragen naar rato aantal woningen. Vitalis en Woonzorg Nederland zijn gevraagd ook een bijdrage te leveren. Het aantal aanvragen is echter minder geworden.
12.	De gemeente geeft, in principe, prioriteit aan de realisatie van nieuwbouwprojecten die voorzien in de lokale woningbehoefte	De lokale woningvraag moet bediend worden	Aan voldaan maar nog niet voldoende. Overigens zal Best ná 2010 ook een gedeelte van de Eindhovense woningvraag bedienen.
13.	De gemeente wil zich actief inzetten voor het vergroten van zeggenschap van woonconsumenten over de woning en woonomgeving, mits deze zeggenschap niet ten koste gaat van het beleid om de nieuwbouw flexibel, levensloopbestendig en integraal toegankelijk te maken.	Zowel kopers als huurders van woningen beter betrekken bij de eigen woning én woonomgeving. Als mensen meer zeggenschap krijgen over hun woning zijn ze meer tevreden en investeren in hun omgeving.	De meest optimale vorm is zelf een woning realiseren na aankoop van een bouwkaavel. In de afgelopen periode waren geen bouwkaavels te koop. De betrokkenheid van burgers bij de woonomgeving is toegenomen.
14.	De gemeente wenst de toename van de benodigde specifieke ouderenwoningen vooral in de subwijken Salderes, Hoge Akker en Leeuwerik en de wijken Naastenbest en Wilhelminadorp te (laten) realiseren	Ouderen die willen (of vanwege beperkingen moeten) verhuizen proberen zo lang mogelijk in de eigen wijk te huisvesten in de hoop dat sociale netwerken daarmee behouden kunnen blijven. Ook is een té grote concentratie van ouderen in het Centrum niet wenselijk	In de wijken Heivelden en Wilhelminadorp zijn ouderenwoningen gerealiseerd. De komende jaren worden er ouderenwoningen gerealiseerd in Schutboom (Naastenbest), Salderes en in het Centrum. Ook in de nieuwbouwgebieden Dijkstraten en Aarle worden ouderenwoningen gepland.
15.	De gemeente wil de woonmogelijkheden voor jongeren in de subwijk Centrum verbeteren door het aantal betaalbare kleine woningen te vergroten b.v. bij de Spoorzone	Voorkomen dat, aangezien in het nieuwe Centrum vooral gestapeld gebouwd gaat worden en gezien de concentratie aan voorzieningen, er een te grote concentratie ouderen in het Centrum komt.	Gebleken is dat jongeren vooral gediend zijn met betaalbare woningen en dat de locatie van ondergeschikt belang is. Als in het Centrum goedkope woningen gerealiseerd worden kan het gewenste effect bereikt worden.
16.	De subwijken Salderes en Hoge Akker zijn zoekgebied voor een complex specifieke zorgwoningen.	Vanwege de verwachte vergrijzing in beide wijken en het ontbreken van een dergelijk woningcomplex lijken Salderes en Hoge Akker bij uitstek geschikt als locatie.	In Salderes is inmiddels een start gemaakt met nieuwbouw voor ouderen; echter hier is (vooralsnog) geen sprake van een specifiek zorgcomplex.
17.a	In samenwerking met corporaties met woningbezit in Naastenbest zullen opplusmogelijkheden onderzocht worden zowel in de hoogbouw als in de rijenwoningen	Zo lang mogelijk kunnen blijven wonen van ouderen in hun huidige woning.	Beide corporaties Domein en Woonbedrijf kennen oppluspakketten waar ouderen gebruik van kunnen maken.

	Beleidsmaatregel Woonvisie Best 2004	Beoogd effect	Bereikt effect
17.b	In samenwerking met corporaties met woningbezit in Naastenbest zullen leegkomende eengezinswoningen met voorrang worden toegewezen aan starters	Doorstroming creëren ten behoeve van starters én een verjonging van de wijkbevolking (evenwichtige bevolkings-opbouw)	Het project de Schakel bood huisvesting direct aan starters. Voor de nieuwe woningen in project Schutboom is geen voorrang gegeven aan bewoners uit Naastenbest. De corporaties met woningbezit in Naastenbest hanteren een aanbodmodel waar woningzoekenden zelf reageren.
17.c	In samenwerking met corporaties met woningbezit in Naastenbest zullen locaties gezocht worden voor één of meerdere complexen zorgwoningen in combinatie met zorgvoorzieningen	Zo lang mogelijk kunnen blijven wonen van ouderen in hun wijk én doorstroming bevorderen	In Schutboom is geen complex zorgwoningen opgenomen. Een dergelijk complex zou vraaggestuurd gerealiseerd moeten worden.
18.	Er moet een zorgservicepunt komen nabij het Wilhelminaplein (b.v. locatie Kadans).	Zo lang mogelijk kunnen blijven wonen van ouderen in hun huidige woning.	In het nieuwe complex Julianahof is een ruimte gecreëerd voor een maatschappelijke functie. Er is nog geen servicepunt gemaakt.
19.	In samenwerking met corporaties met woningbezit in Wilhelminadorp zullen oppluismogelijkheden onderzocht worden	Zo lang mogelijk kunnen blijven wonen van ouderen in hun huidige woning.	Beide corporaties Domein en Woonbedrijf kennen oppluispakketten waar ouderen gebruik van kunnen maken.
20.	Strategische nieuwbouw op eventueel vrijkomende kleine inbreidingslocaties voornamelijk kleinere, gelijkvloerse woningen voor huisvesting van huidige jongeren en toekomstige ouderen	Jongeren en ouderen zijn de beide doelgroepen waarvoor extra gemeentelijke aandacht is.	Bij vrijkomende locaties wordt altijd gedacht aan beide doelgroepen. Vanwege de geringe nieuwbouwmogelijkheden is het er de afgelopen jaren nog niet veel van gekomen.
21.	Monitoren van bevolkingsontwikkeling en woonwensen te Heivelden/Heuveleind om tijdig te kunnen inspelen op veranderingen	De nieuwbouwwijken Heivelden en Heuveleind zijn redelijk eenzijdig opgebouwd qua woningtypen en bevolking. Nu zijn er veel scholen nodig straks misschien veel gelijkvloerse woningen. Gezien de grote aantallen moet tijdig ingespeeld worden op veranderingen in de woningmarkt.	Nog niet van gekomen. Voorlopig wordt volstaan met vooral nieuwbouw in kleine gelijkvloerse woningtypen ter aanvulling van een gedifferentieerde woningvoorraad.
22.	De gemeente zal woningsplitsing ten behoeve van huisvesting aan eigen kinderen of gebonden aan Aarle en De Vleut toestaan mits dit past binnen de bestaande regelgeving	Bevorderen leefbaarheid van het buitengebied, levendig houden, aanwezige voorzieningen op peil houden.	De bevolkingsopbouw van het Bestse buitengebied geeft geen aanleiding tot meer ingrijpende maatregelen; de leefbaarheid lijkt voorlopig niet in gevaar. Het gebied Aarle is inmiddels aangewezen als volgende grotere nieuwbouwwijk.
23.	De gemeente is van mening dat haar eerste volkshuisvestelijke prioriteit ligt bij het (laten) huisvesten van de lokale primaire doelgroep. De gemeente zal alle haar, door de wet aange-reikte instrumenten gebruiken om deze doelstelling te bereiken. In de prestatieafspraken met de corporaties zal hieraan periodiek aandacht besteed worden	Aangezien het nieuwbouwprogramma is geënt op de lokale vraag zou de gemeente graag zien dat deze vraag beantwoord wordt. Het instrumentarium om met toewijzing dit veilig te stellen ontbreekt. De medewerking van anderen is noodzakelijk.	De belangstelling van niet-Bestenaren voor een woning in Best is niet dermate groot dat maatregelen nodig zijn. Zowel bij de toewijzing van huurwoningen als bij de verkoop van koopwoningen is een voorrang voor Bestenaren niet nodig en niet toegepast.
24.	De gemeente gaat het beleid ten aanzien van de verkoop van bouw kavels actualiseren. Daarbij zal een systeem gekozen worden dat meer sturingsmogelijkheden geeft.	De lijst met bouw kavelzoekenden (1500 aanvragen, sedert 1998 gesloten) opheffen. Starters en jongeren kregen geen kans. Veel van degenen die bovenaan stonden hadden reeds eerder een bouw kavel kunnen kopen.	De lijst is opgeheven; de inschrijfgelden zijn terugbetaald; de (ex)ingeschrevenen hebben het recht op een dubbele loting gekregen tot 1 januari 2008; 10 jaar ná het sluiten van de lijst. Helaas zijn er geen bouw kavels meer aangeboden.

	Beleidsmaatregel Woonvisie Best 2004	Beoogd effect	Bereikt effect
25.	De gemeente wenst met de lokaal werkzame corporaties, in ieder geval met Domein en Hertog Hendrik van Lotharingen, een raamovereenkomst Prestatieafspraken te sluiten met daarbij jaarlijkse supplementen	Naast een wettelijke verplichting daartoe is het gewoon goed om regelmatig dergelijke afspraken te maken.	Er is een kadernotitie gemaakt met procesafspraken en ambities. Daarnaast zijn er met Domein over 2007 en 2008 jaarlijkse concrete afspraken gemaakt. Met Woonbedrijf was er minder behoefte aan jaarlijkse afspraken.
26.	De gemeente probeert een beeld te krijgen van de woningvraag die de extramuralisering met zich mee gaat brengen. De gemeente geeft daarbij, indien mogelijk, prioriteit aan ex-bewoners met een binding aan Best	In Best zijn geen grote zorginstellingen aanwezig. Er zijn wel Bestenaren woonachtig in instellingen in de regio. Voor deze Bestenaren wil de gemeente in eerste instantie huisvesting bieden in specifieke zorgwoningcomplexen.	Op dit moment gaat het om mensen met een verstandelijke beperking die zorg ontvangen bij Cello. Daarnaast is er een initiatief voor een zorgcomplex voor autistische jongeren die nu elders ondergebracht zijn.
27.	De komende jaren zal veel geïnvesteerd moeten worden in verregaande samenwerking met zorgleveranciers, woningcorporaties en welzijnsinstellingen om het zelfstandig en "normaal" wonen van zorgontvangers zo lang mogelijk te laten duren	Ook mensen met meer-of-mindere beperkingen zouden in Best prettig moeten kunnen leven en wonen. Deze groepen geven aan een zo "normaal" mogelijk leven als het prettigst te ervaren.	Alle bemoeienissen met deze groepen zijn hierop gericht. Voorlopig zijn we daarmee ook niet klaar; we staan aan het begin.

Bijlagen bij Hoofdstuk 4

Rapport: "Je bent jong en je wilt wonen" van Marien Provoost

In juni 2005 heeft een stagiaire van de NHTV te Breda een onderzoek gedaan naar het woningaanbod en de woningvraag onder jongeren (20-29 jarigen) in Best. Belangrijkste conclusies waren;

- In tegenstelling tot andere gemeenten gaat de vergrijzing in Best niet gepaard met ontgroening; het aantal (en aandeel) jonge woningzoekenden zal de komende jaren gelijk blijven of licht stijgen.
- Instrumenten om starters te helpen zijn te verdelen in twee groepen: financieel/juridische instrumenten om de toegang tot de woningmarkt te bevorderen en instrumenten om het aanbod voor starters te vergroten.
- In tegenstelling tot vorige generaties willen de huidige starters vooral het huis verlaten om zich zelfstandig te huisvesten; vroeger was dit meer om te gaan samenwonen. De huidige starters is dan ook veelal een alleenstaande.
- Eén derde deel van de jongeren heeft voorkeur voor een koopwoning; tweederde prefereert een huurwoning.
- De jonge starter heeft het liefst een woning (of woonruimte) dichtbij winkels en openbaar vervoer.
- Het vertoonde huisvestingsgedrag van jongeren (zij zijn meestal gehuisvest in kleine woningen, zonder lift, op kamers, etc.) is veelal noodgedwongen en geen keuze.
- De voorraad geschikte woningen in Best (goedkope koopwoningen en betaalbare huurwoningen) is onvoldoende. In de koopsector dreigt het product "goedkope koopwoning" door marktwerking volledig te verdwijnen en er is onvoldoende doorstroming uit de betaalbare huurwoningvoorraad.

Naar aanleiding van dit onderzoek heeft het college besloten voor starters en jongeren de volgende maatregelen (als uitwerking van de onderzoeksopdracht uit de Woonvisie 2004) te nemen:

Maatregelen in de bestaande voorraad:

1. Met de corporaties afspreken dat er in 2006 enkele woningen aangewezen worden die groepsgewijs (of kamergewijs) aan jongeren worden toegewezen.
2. Eventuele tijdelijk leegstaande woningen i.v.m. herstructurering beoordelen op tijdelijke huisvestingsmogelijkheden.
3. Bevorderen van toewijzing van eengezinswoningen aan startende jonge stellen.
4. Bepert labelen van woningen specifiek voor jongeren; liever geen complexen met alleen jongeren.

Nieuwbouw:

1. Van de gewenste toename van 200-250 woningen per jaar (Woonvisie Best 2004) tot 2010 zal een substantieel deel, hetzij direct, hetzij door doorstroming, ten goede moeten komen aan toename van de geschikte woningvoorraad voor jongeren en starters.
2. Nieuwbouw voor jongeren en starters zal moeten bestaan uit kleine, betaalbare woningen.
3. Nieuwbouw voor jongeren en starters zal voor 1/2 deel moeten bestaan uit betaalbare huurwoningen (tot aan de flatteringsgrens voor zowel 23-plussers als 23-minners).
4. In het nieuwbouwgebied Schutboom is ruimte voor een project met goedkope koopwoningen voor jongeren.
5. In het Centrumgebied (dichtbij winkels en openbaar vervoer) zou, naast woonruimte voor ouderen, ook huisvesting voor jongeren (zowel in de goedkope koop als in de betaalbare huur) wenselijk zijn.

Financieel-juridische instrumenten

1. Na de startersleningen voor appartementen Schakel zullen ook de kopers van de atelierwoningen aan de Koningin Julianaweg Oost een starterslening van maximaal 40.000 euro kunnen krijgen.
2. De startersleningen kunnen ook voor andere projecten worden ingezet.
3. De huursubsidieregeling waarbij voor jongeren tot 23 jaar slechts subsidie verleend wordt als de huurprijs maximaal 325 euro per maand bedraagt betekent in de praktijk dat nieuwbouw in de huur voor deze doelgroep onbetaalbaar wordt. Zij zullen zich tot hun 23^{ste} verjaardag moeten behelpen met groepsappartementen, de enkele studio's, tijdelijke huisvesting of de voorraad goedkope koopwoningen.

Woonomgeving

1. De woonomgeving blijkt voor jongeren van minder belang dan het prijskaartje van de woningen. De verwachting is dat, als de woningmarkt zich in de toekomst gaat ontspannen, de omgeving belangrijker zal worden. Door het aanbieden van een goede kwalitatieve woonomgeving en een goed pakket voorzieningen zullen wijken ook in een ontspannen woningmarkt aantrekkelijk blijven voor starters.
2. Vooral de wijken Hoge Akker, Naastenbest en Wilhelminadorp zouden gebaat zijn bij een toename van het aantal jonge huishoudens.

Rapport "Onderzoek naar startershulp op de woningmarkt" van Rick de Laat

Omdat de huisvestingsmogelijkheden (of het ontbreken daarvan) van starters vooral afhankelijk zijn van de betaalbaarheid ervan zijn begin dit jaar nog twee stagiaires aangetrokken om hierover nader onderzoek te verrichten.

De ene stagiaire heeft onderzocht welke hulp starters kunnen gebruiken bij de koop van een woning en wat de rol van de gemeente kan zijn. De andere stagiaire heeft de doorstroomeffecten van startersproject De Schakel onderzocht.

Belangrijke conclusies uit stagerapport "Onderzoek naar startershulp op de woningmarkt":

- Extreme stijging huizenprijzen en verscherpte regels hypotheekverstrekking maken de koop van een woning bijna onmogelijk.
- De starterslening is het effectiefst bij huishoudens met een inkomen boven de €33.000 belastbaar per jaar; de meeste Bestse starters hebben een lager inkomen.
- Vooral de alleenstaande starters hebben moeite een koopwoning te vinden; de tweeverdieners staan er beter voor.
- Veel starterskoopwoningen worden met korting aangeboden (een aankoopprijs onder de marktwaarde); er zijn enkele constructies bekend om deze korting bij verkoop, gedeeltelijk of geheel, terug te krijgen en wederom te kunnen verstrekken aan een opvolgend koper. Echter de prijsstijgingen op de koopwoningmarkt (van vooral de eengezinskoopwoningen) zijn bijna niet bij te houden. De korting voor een opvolgend koper moet daarom steeds hoger worden om de woning betaalbaar te kunnen houden.
- Veel jongeren en starters zijn onvoldoende geïnformeerd over de keuze huur/koop en hulpregelingen die voor hen gelden.

Rapport Doorstroomeffecten Nieuwbouwproject De Schakel van Richard Martens

Belangrijkste conclusies uit onderzoek naar doorstromingseffecten bij nieuwbouwproject De Schakel:

- De, in eerste instantie beoogde, combinatie van starters en seniorenwoningen is maar heel beperkt geslaagd (4 seniorenwoningen). Oorzaak is de beperkte belangstelling van senioren voor een dergelijk combinatieproject. Uiteindelijk hebben zich slechts 3 personen van boven de 50 zich gevestigd in De Schakel.
- De doorstroomeffecten zijn zeer beperkt (slechts 5 woningen vrij gekomen binnen Best) maar typerend voor een "startersproject".
- De directe effecten zijn dat er 75 mensen een woning hebben gekregen waarvan 65 starters.
- De meeste starters zien de woning in de Schakel als een tussenstap naar een eengezins- koopwoning elders.
- Het project blijkt mensen vanuit de gehele gemeente getrokken te hebben. Voor starters uit Best blijkt de locatie van een nieuwbouwproject van weinig belang.
- Van groot belang is de betaalbaarheid en de prijs/kwaliteitsverhouding.
- De, bij realisatie tot het sociale segment behorende koopwoningen, zijn inmiddels allemaal in waarde gestegen. De opvolgend kopers moeten een veel hoger prijs betalen en kunnen geen gebruik maken van de starterslening. De kans dat een opvolgend koper weer een starter zal zijn is daarom erg klein.
- De prijsgrens voor een sociale koopwoning is nog steeds vastgesteld op €186.000,- v.o.n. Voor deze prijs was het in 2004 nog mogelijk kleine appartementen met een hoge architectonische waarde te realiseren. Op dit moment lijkt het onmogelijk om een kwalitatief goede nieuwbouwwoning te realiseren met een marktwaarde onder de €186.000,=.

- Om de betaalbaarheid van een te dure woning voor starters mogelijk te maken kan gekozen worden voor een (kunstmatige) verlaging van de koopsom (Koopgarant, Slimmer kopen, goedkope grond, subsidie) of een renteloze lening aan de startende koper. Hieraan kleven ook nadelen.
- De starterslening is een beter alternatief maar ingevolge de verordening niet altijd toe te passen.
- Een combinatie van korting en starterslening (de korting wordt renteloos geleend) lijkt een goede kans van slagen.

Wij Willen Wonen

Als uitvloeisel van de hernieuwde belangstelling voor Best van corporatie Woonbedrijf werd op 20 november 2006 een werkconferentie belegd voor jonge starters. Doel was om, via een alternatieve benadering, meer zicht te krijgen op de woonwensen van groepen jongeren én om een forum op te richten (de website www.wijwillenwonen.com) waar vragers en aanbieders elkaar kunnen treffen. De starters kunnen worden verdeeld in grofweg drie groepen met min of meer homogene woonwensen.

Het betreft de:

Naam	typering	Huur/koop	woningtype	Woonomgeving	Buurt
Kasteelheer	werkende jongere	koop (CPO)	comfortabel zelfstandig	mooie architectuur buurt met uitstraling	niet Wilhelminadrp
Boemerang	gewortelde starter	huur/koop	basic klein buitenruimte	bij familie, vrienden voorz.nabij niet nodig	niet Heivelden/Heuveleind
Wereldburger	niet gebonden aan Best	huur	onderhoudsvrij kamer, studio	nabij uitvalsweg Kringloopwinkel	kan overal tijdelijke huisvesting

De "Boemerang" en "Wereldburger" kan in de nabije toekomst bediend worden in het centrumplan en in vrijkomende woningen elders in Best. De "Kasteelheer" zou zich moeten verenigen in een groep (liefst met verschillende inkomensgroepen) die een project via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap gaat ontwikkelen. Na een kleine poging van enkele jonge bestenaars is het nog niet tot een toekomstige bewonersgroep gekomen.

Product "Slimmer kopen"

Slimmer Kopen is een woonproduct van eindhovense woningcorporatie Trudo. Woningen met het Slimmer Kopen label - en dat kunnen zowel bestaande als nieuwe woningen zijn - worden met een fikse korting op de marktwaarde verkocht. Die korting is afhankelijk van het type woning en kan oplopen tot maar liefst 50%!

Als koper van een Slimmer Kopen woning bent u gewoon voor de volle 100% eigenaar, met alle voordelen van dien. Denk aan aftrek van hypotheekrente, vermogensopbouw door de waardevermeerdering van uw huis, zekerheid van woonlasten, alle vrijheid om uw woning aan te passen - noem maar op.

Uiteraard kent Slimmer Kopen een aantal voorwaarden. Wilt u later uw woning weer verkopen, dan biedt u die eerst aan Trudo aan. Na een onafhankelijke taxatie betaalt Trudo u de oorspronkelijke koopprijs - u betaalt de korting dus altijd terug - plus een deel van de waardevermeerdering. Welk deel? Dat hangt af van de korting waarvoor u bij de aankoop heeft gekozen. Hoe groter de korting, hoe groter het aandeel van de waardeontwikkeling dat u met Trudo moet delen. Het bedraagt echter op zijn minst de helft van de daadwerkelijke waardeontwikkeling. De verkregen korting komt altijd volledig terug naar Trudo

Is uw woning in waarde verminderd, dan ontvangt u de aankoopsom min het overeengekomen deel van de gedaalde waarde. Slimmer Kopen biedt u dus niet alleen meer financieel voordeel, maar ook meer zekerheid door minder risico.

Iedereen kan in aanmerking komen voor een Slimmer Kopen woning; dat staat helemaal los van het inkomen. Natuurlijk moet men wel voldoende inkomen hebben om de benodigde hypotheek te kunnen afsluiten. Slimmer

Kopen is goedgekeurd door het Ministerie van Financiën. Een Slimmer Kopen woning valt volledig onder de eigen woningregeling en de hypotheekrente is dus net als bij elke andere eigen woning fiscaal aftrekbaar.

Trudo bepaalt voor welke korting men maximaal in aanmerking komt. Die maximale korting staat vooraf vast en is afhankelijk van het type woning. Ook kan gekozen worden voor een lagere korting dan het aangegeven maximum. In dat geval deelt men voor een groter deel in de toekomstige waardeontwikkeling.

Als de woning meer waard wordt, door zelf aangebrachte verbeteringen, wordt in een aantal gevallen de waarde van die verbeteringen eerst afgetrokken van de waardevermeerdering. Dat is bijvoorbeeld het geval bij een nieuwe of vernieuwde badkamer of keuken, nieuw sanitair en een nieuwe verwarmingsketel. Maar ook bij uitbreiding van de woning door bijvoorbeeld een serre of een dakkapel. Wat uw woning daardoor meer oplevert, is volledig voor u.

Het is niet toegestaan om een Slimmer Kopen woning te verhuren.

Product "Koopgarant"

Veel corporaties willen hun klanten een grotere keuzevrijheid bieden; huren, kopen of wellicht iets er tussenin. Maar voor de lage- en middeninkomensgroepen is een koopwoning onbetaalbaar. Om de kloof tussen huren en kopen te verkleinen, is het product Koopgarant ontwikkeld. Koopgarant is geen combinatie van huren en kopen. Koopgarant gaat uit van volledig juridisch eigendom.

Het principe van Koopgarant is eenvoudig: de koper betaalt een gereduceerde koopprijs en wordt vervolgens volledig eigenaar van de woning, met de bijbehorende bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Wanneer de eigenaar de woning wil verkopen, dan koopt de corporatie de woning weer terug. Bij aankoop legt de corporatie contractueel vast hoe de verkoopprijs wordt vastgesteld.

Door deze korting en terugkoopgarantie blijkt Koopgarant een gewild product voor starters op de koopmarkt, jong en oud, alleenstaand of in gezinsverband. Voor de mensen in de lagere- en middeninkomensgroepen is het vaak de enige manier om een koopwoning naar hun wensen te kunnen betalen. Ook voor senioren is het een goede manier om hun vrije sector koopwoning in te ruilen voor meer zekerheid. Maar ook als gewone koop wel binnen de mogelijkheden ligt, kan Koopgarant aantrekkelijk zijn.

Het belangrijkste kenmerk van Koopgarant is de combinatie van korting op de koopprijs en het delen in de waardeontwikkeling tussen koper en de corporatie (verder winstdeling genoemd). De corporatie kan kiezen welke korting en winstdeling wordt toegepast. Dit is wel gebonden aan regels. Bij waarde stijging krijgt de koper afhankelijk van de korting minimaal de helft van de waardeontwikkeling terug. Bij waardedaling wordt het verlies altijd gelijk gedeeld. Bepalingen over kwesties als de wijze van taxeren en de vergoeding van verbeteringen zijn gebaseerd op de uitgebreide ervaringen die hiermee in de afgelopen jaren zijn opgedaan.

Koopgarant kent drie belangrijke risicobeperkingen voor de koper:

- een terugkoopgarantie;
- een waarborg voor goed onderhoud;
- verliesdeling bij een daling van de koopprijzen;
- beperking van de financieringsrisico's

Terugkoopgarantie

Wanneer de eigenaar de woning wil verkopen, is deze verplicht de woning aan de corporatie te koop aan te bieden. De corporatie geeft de eigenaar de garantie dat zij de woning binnen drie maanden na aanbieding terugkoopt. Deze terugkoopgarantie beperkt het risico voor de Koopgaranteigenaar. De terugkoopprijs wordt vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie.

Door de terugkoopregeling blijven de Koopgarantwoningen altijd beschikbaar voor de doelgroep van de corporatie. Na terugkoop kan de corporatie opnieuw kiezen hoe zij de woning weer in de markt zet: als huurwoning, als Koopgarantwoning of als koopwoning in de vrije sector

Waarborg voor goed onderhoud

In het Koopgarantsplitsingsreglement krijgt de Vereniging van Eigenaars (VvE) de uitdrukkelijke verplichting om het gebouw in goede staat te houden, goede onderhoudsplanningen te maken en voldoende middelen te reserveren voor het onderhoud. Ook eigenaren van eengezinswoningen krijgen de plicht de woning goed te onderhouden. De corporatie mag daarop ook inspecteren. Overigens kan een cluster eengezinswoningen ook in een VvE ondergebracht worden om zo het onderhoud collectief te waarborgen.

Verliesdeling bij daling van de koopprijzen

Bij terugkoop taxeert een onafhankelijk taxateur de woning. Door deze waarde te vergelijken met de waarde in het taxatierapport bij de aankoop van de woning wordt vastgesteld of er sprake is van winst of verlies. Is de woning in waarde gedaald, dan deelt de eigenaar dit verlies met de corporatie volgens vooraf vastgelegde verhouding. Het financiële risico voor de eigenaar is daardoor lager dan bij een koopwoning op de vrije markt.

Indien de woning in waarde is gestegen dan deelt de eigenaar de winst, volgens dezelfde verhouding, met de corporatie. Wanneer door verbetering de woning meer waard wordt, komt deze meerwaarde volledig ten goede aan de eigenaar. Voorbeelden hiervan zijn een verbouwing van de badkamer, de keuken of het aanbrengen van een serre.

Beperking financieringsrisico's

De kopers van een Koopgarantwoning krijgen de mogelijkheid om de kosten koper en verbouwingskosten mee te financieren. De ruimte hiervoor is echter aan een maximum gebonden. Indien men meer wil lenen, dan is een afzonderlijke toestemming van de corporatie nodig. Dit biedt de kopers bescherming tegen overfinanciering.

De corporatie kan er voor kiezen om Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verplicht te stellen. NHG verlaagt de rentelasten, beperkt het risico van overfinanciering en biedt goede waarborgen wanneer de koper buiten zijn schuld om in betalingsproblemen komt.

Verklarende woordenlijst

Aftoppingsgrens (passendheidstoets, fiatteringsgrens)

Het gedeelte van de huur wat boven de aftoppingsgrens uitkomt wordt in principe niet meegenomen voor vaststelling van de huurtoeslag. Een uitzondering geldt voor 65-plussers, alleenstaanden en gehandicapten. Daarnaast moet bij deze verhuizingen de gemeente adviseren over de passendheid van de woning voor de potentiële huurtoeslagontvanger. De gemeente zou een dergelijke toestemming (fiattering) moeten weigeren als er in de woningmarkt voldoende vergelijkbare woningen met een lagere huur (dus beter passend) voorradig zijn.

Prijsgrenzen (maart 2008)

KOOPWONINGEN		
goedkoop	starterskoop	tot € 163.508
betaalbaar	sociale koop	tot € 186.000
middelduur	€ 186.000 tot € 320.000	
duur	vanaf € 320.000	

HUURWONINGEN		
goedkoop	tot aftoppingsgrens jongeren	huur tot € 343,49
betaalbaar	tot aftoppingsgrens	huur tot € 526,00
middelduur	tot huurtoeslaggrens	huur tot € 622,00
duur	vanaf huurtoeslaggrens	huur vanaf € 622,00

Domotica

Het geheel aan elektrotechnische voorzieningen in een woning die de bewoner in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Hierbij moet gedacht worden aan centrale aan/uit knop, bewegingsmelder, alarmering, automatische lampen, -deuren en –gordijnbediening, spreek-/kijkverbinding met voordeur, etc.

Levensloopbestendige woning

Een levensloopbestendige woning is een woning waarin men in allerlei fasen van het leven kan blijven wonen. De woning heeft een praktische indeling en kan makkelijk verbouwd worden. B.v. leidingen, kabels, riolering en nutsvoorzieningen zijn voldoende om diverse indelingen mogelijk te maken.

Doelgroepen van beleid

Tot de primaire doelgroep van beleid worden gerekend alle huishoudens met een laag inkomen t.w.:

huishoudens		maximaal inkomen	maximaal vermogen
<= 65 jaar			
alleenstaand		€ 18.325,00	€ 19.875,00
meerpersoonshuishouden		€ 24.575,00	€ 36.292,00
>65 jaar			
alleenstaand		€ 16.275,00	€ 34.000,00
meerpersoonshuishouden		€ 21.225,00	€ 47.075,00

Differentiatie

Verscheidenheid. Hiermee wordt bedoeld dat er verschillende woningtypen en woningen van verschillende prijsklassen door elkaar gebouwd worden zodat er ook een mix aan huishoudentypen kan komen wonen. Ook kunnen dan diverse woningzoekenden geholpen worden.

Transformatie

Verandering. Hiermee wordt de verandering van huur- naar koopwoningen bedoeld. Of de verandering van specifieke ouderenwoning naar jongerenwoning. Of de verandering van eengezins- naar meergezinswoning b.v. door sloop van één eengezinswoning en terugbouwen van 4 gestapelde woningen is er één woning getransformeerd en zijn er drie toegevoegd.

Extramuralisering

Huidige bewoners van grote, meestal regionaal werkzame, zorginstellingen, gelegen op meestal afgezonderde locaties in bossen en ver van de "gewone" mensen verwijderd, worden geherhuisvest in zelfstandige en zo nodig aangepaste woningen, waarbij zorg en hulp aan huis wordt verleend.

Vergrijzing (grijze druk)

Grijze druk is de hoeveelheid inwoners van 65 jaar en ouder tegenover het aantal inwoners van 15 tot 65. hiermee wordt dus ongeveer de pensioensgerechtigde bevolking afgezet tegen de beroepsbevolking. De te gebruiken formule is als volgt: $Grijze\ druk = \frac{\text{personen van 65 en ouder}}{\text{personen van 15 t/m 64}} * 100\%$.

Met "vergrijzing" wordt bedoeld dat, zowel in absoluut aantal als in aandeel van de gehele bevolking, het aantal ouderen gaat toenemen.

Ontgroening

Ontgroening is dat het aantal jongeren, zowel in aantal als in aandeel van de gehele bevolking, gaat af-nemen. Vergrijzing en ontgroening gaan vaak samen maar in Best dus niet.

Gezinsverdunning

Daarmee wordt bedoeld dat de huishoudens gemiddeld steeds kleiner van omvang worden. Een bevolking met veel ouderen, en dus veel oudere huishoudens, bevat veel huishoudens van één of twee personen. De gemiddelde woningbezetting van een oudere bevolking is veelal lager dan die waarbij er nog veel jongeren aanwezig zijn. Vergrijzing gaat daarom meestal gepaard met gezinsverdunning.

Nultredenwoning

Volledig toegankelijke woning waarbij de voordeur zonder trap te bereiken is en waarbij de belangrijkste woonvertrekken (woonkamer, keuken, badkamer en minimaal 1 slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden of zonder trap onderling bereikbaar zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.

Zorgwoning

Een verzamelnaam voor woningen die aangepast zijn (of aan te passen zijn) voor bewoners met een lichamelijk en/of geestelijke handicap en waar zorg geleverd wordt of de levering van zorg (in de toekomst) mogelijk is. Hieronder vallen woningen met vormen van "beschermd wonen", "verzorgd wonen" en "geschikt wonen".

Primaire doelgroep

Tot de primaire doelgroep van beleid worden gerekend alle huishoudens met een laag inkomen te weten:

Huishoudens	Maximaal inkomen
Alleenstaand 65-	€ 20.600
Meerpersoons 65-	€ 27.950
Alleenstaand 65+	€ 18.525
Meerpersoons 65+	€ 24.625

SWOT-analyse

De sterkte-zwakteanalyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes (strengths) en zwaktes (weaknesses) en in de omgeving de kansen (opportunities) en bedreigingen (threats) analyseert; op basis hiervan wordt vervolgens de strategie bepaald.

Literatuurlijst

Het Actieplan Investeren voor de toekomst (2004-2006; gezamenlijke beleidsbrief aan de Tweede kamer van de Minister van VROM en de Staatssecretaris van VWS, juli 2004).

Handreiking huisvesting bijzondere doelgroepen: Wonen Welzijn Zorg; SRE juni 2007.

Visierapportage Verzorgingshuis De Kanidas binnen vergrijzend Best: SVVE De Archipel, Best; november 2006.

Leefbaarheid, Veiligheid en Zorg; rapport uitkomsten bevolkingsenquête mei 2007.

Betaalbaar Bouwen in Brabant; Provincie Noord-Brabant mei 2006.

Onderzoek naar startershulp op de woningmarkt: Welke hulp is wel en niet toepasbaar in Best?; Rick de Laat; april 2007.

Mantelzorgers en hun woonwensen; Anneke van der Vlist en Leone Brokx; februari 2007.

Atlas Koopvarianten: Gids voor betaalbaar kopen ; M. van Noordenne en M.Vos; oktober 2006.

Woonservicezones in Brabant:Praktijkervaringen met het gebiedsgericht ontwikkelen van wonen-zorg-welzijn; Provinciale Raad voor de Volksgezondheid en Maatschappelijke Zorg in Noord-Brabant; januari 2007.

Een plek onder de zon ?! Een onderzoek naar de woonmogelijkheden van huishoudens in Zuidoost-Brabant met een inkomen van 18.000 tot 40.000; Johanneke Koelstra; mei 2007.

Bouwen met burgers: Handboek CPO voor gemeenten in Noord-Brabant; december 2007.

Senioren wonen in Best: Onderzoek naar ouderenhuisvesting in Best, september 2006.

Je bent jong en je wilt wonen: Jongerenhuisvestingonderzoek; Marien Provoost; juni 2005

Onderzoek naar doorstroomeffecten De Schakel; Richard Martens, juli 2007.

Wonen + Zorg en welzijn = een hele opgave: Beschermd, verzorgd en geschikt wonen in Noord-Brabant 2003-2015, Provincie Noord-Brabant november 2004.

Voortgangsrapportage woningbouw Noord-Brabant: stand van zaken anno 2007/2008; Provincie Noord-Brabant

De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2005; Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, 11 oktober 2005.

Inventarisatie Prestatievelden WMO, Gemeente Best september 2007.

Verslag van het project "Versterken van de Eerstelijnszorg in Best"; Gemeente Best, mei 2003.

Beter (t)huis in de buurt: actieplan samenwerken aan wonen, welzijn en zorg 2007-2011, Ministerie VROM, december 2007.

Nieuwsbrief wonen en stedelijke vernieuwing in Noord-Brabant, nummer 5 januari 2008, Provincie Noord Brabant.

Samen wonen in zeven ambities, Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, oktober 2003.

Werken aan een sociaal Best met betrokken burgers; coalitieprogramma 3 april 2006.

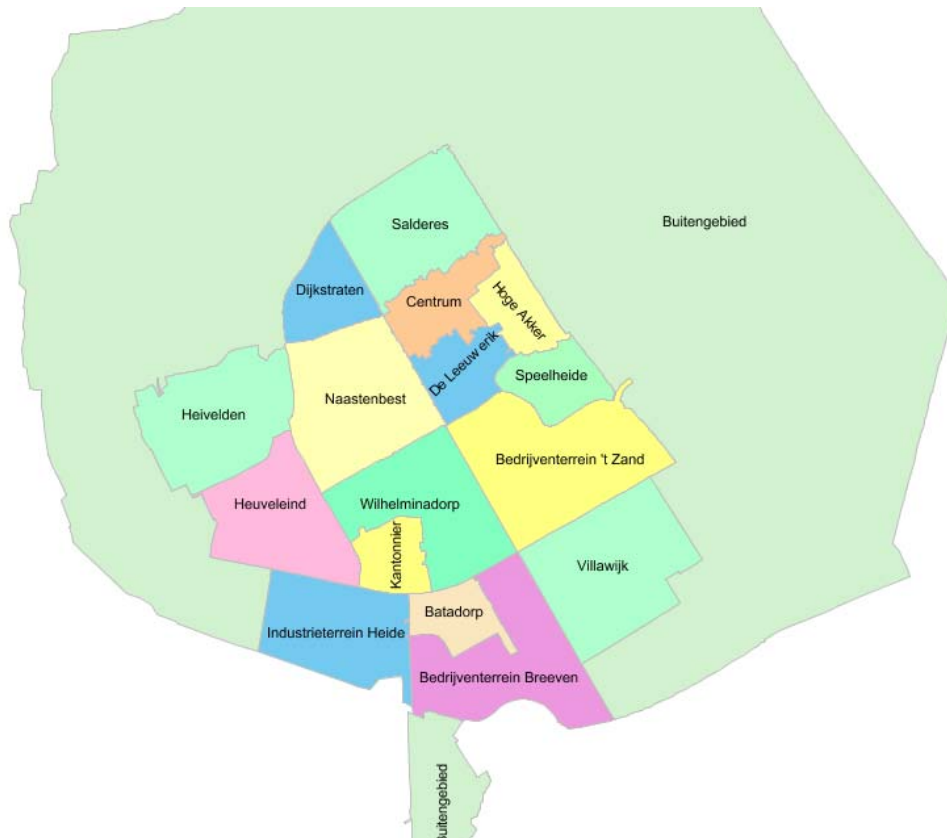
Toekomstvisie gemeente Best

Wijkprofielen

1. Inleiding Wijkprofielen

In dit tweede gedeelte van de Woonvisie Best 2008 komt een korte typering van bevolking, huishoudens en woningvoorraad per wijk en in grotere delen (gemeentedeel). De gegevens per wijk (terug te vinden in de bijlagen) kunnen gebruikt worden bij de wijkontwikkelingsplannen. Er wordt gebruik gemaakt van de wijkindeling zoals vastgesteld door de gemeente en gebruikt in de Geotheek. De beschrijving blijft beperkt tot statistische feiten en constatering. Analyses en vertalingen naar beleid worden overgelaten aan de georganiseerde bewoners in het kader van de Integrale Wijkontwikkeling.

Wel worden, waar mogelijk, analyses gemaakt per gemeentedeel.



De gemeente kan grofweg worden verdeeld in 4 grote delen:

- Best-Centrum (de wijken Centrum, Salderes, Leeuwerik, Hoge Akker en Speelheide)
- Naastenbest/Wilhelminadorp (de wijken Naastenbest, Wilhelminadorp, Kantonnier en Batadorp)
- Heivelden/Heuveleind (de wijken Heuveleind en Heivelden)
- Overig (de wijken Dijkstraten, Aarle, De Vleut, Villawijk en Terraweg en de bedrijventerreinen 't Zand, Heide en Breeven en "verspreide huizen Pajljaart" en "het Zuiden")

De indeling per gemeentedeel is van belang omdat veel voorzieningen niet per wijk nodig zijn maar dan wel in het gemeentedeel. De randweg en het spoor vormen nog steeds fysieke grenzen waarbinnen bewoners diverse voorzieningen missen als ze niet aanwezig zijn. Dan kun je denken aan basisscholen, medische voorzieningen en winkels voor de dagelijkse boodschappen.

2 Inwoners

In de bijlage bij de wijkprofielen zijn de gebruikte tabellen integraal opgenomen, zowel ter verantwoording van hetgeen hier gesteld wordt als ter naslagwerk voor belangstellenden.

Medio 2007 bestond de bevolking van Best uit 29.051 inwoners. Enkele opmerkingen (niet uitputtend) bij de cijfers:

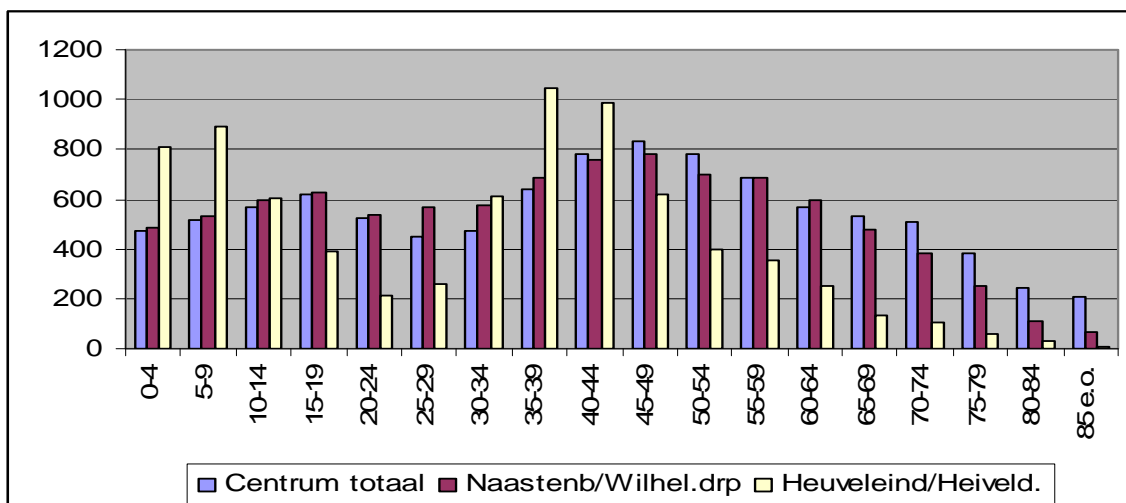
- De wijk Heivelden kende de meeste inwoners n.l. bijna 4000.
- De kleinste "wijk" waren de gezamenlijke bedrijventerreinen met 115 inwoners.
- De wijken Heivelden en Heuveleind zijn het kinderrijkst. Nummer drie is de wijk Salderes, op de voet gevolgd door de wijken Naastenbest en Wilhelminadorp.
- De wijken Heivelden en Heuveleind hebben wel veel 0-14 jarigen maar het aantal 15-19 jarigen is minder dan in wijken als Salderes, Naastenbest en Wilhelminadorp.
- Voor wat betreft het aantal 20-30 jarigen scoren de wijken Heivelden en Heuveleind gewoon laag.
- De meeste 20-30 jarigen wonen in de wijken Naastenbest en Wilhelminadorp.
- De middengroep (30 tot 65 jaar) woont vooral in de wijken Heivelden, Heuveleind, Salderes, Naastenbest en Wilhelminadorp.
- De ouderen wonen vooral in het Centrum, Naastenbest en Wilhelminadorp en Hoge Akker. Waarbij de zeer ouden vooral in het Centrum wonen..

Als wijken met ongeveer een gelijk aantal inwoners worden vergeleken dan kan iets gezegd worden over de wijkbevolking.

- Als Centrum vergeleken wordt met Speelheide kun je opmerken dat er in Speelheide veel meer kinderen (tot 20 jaar) wonen en veel meer 35- tot 60-jarigen (waarschijnlijk hun ouders).
- In de wijk Centrum wonen vooral veel ouderen, vooral de 70plussers zijn ruim vertegenwoordigd.
- Als Naastenbest wordt vergeleken met Wilhelminadorp valt op dat er in Naastenbest iets meer kinderen wonen en in Wilhelminadorp iets meer ouderen.
- Als de wijken Leeuwerik en Hoge Akker worden vergeleken ontstaat er een grillig beeld. Er wonen in Leeuwerik meer 10 tot 25 jarigen en meer 30 tot 40 jarigen én meer 45 tot 60 jarigen. Daarentegen wonen er in Hoge Akker meer 25 tot 30 jarigen, evenveel 40 tot 45 jarigen en beduidend meer 60-plussers.

Al gekeken wordt naar gemeentedelen valt op dat de delen Best-Centrum en Naastenbest/Wilhelminadorp ongeveer een gelijk aantal inwoners heeft. Het gedeelte Heivelden/Heuveleind heeft naar verhouding 20% minder inwoners.

Figuur 1 verdeling leeftijdsgroepen



De gemeentedelen Best-Centrum en Naast./Wilh. zijn qua bevolkingsopbouw vergelijkbaar; in Naast./Wilh. is de groep tot 40 jaar (vooral de groep 25 tot 35 jaar) iets beter vertegenwoordigd, in het Best-Centrum is de groep ouder dan 40 jaar beter vertegenwoordigd (vooral de groep 70+).

Het gedeelte Hei/Heuveleind zijn typische nieuwbouwwijken met een vooral veel gezinnen en dus een groot aantal kinderen (vooral tussen 0 en 10 jaar) en hun ouders (35 tot 45 jaar), een laag aantal jongeren tussen 15 en 30 jaar en een laag aantal 45 plussers.

Ervan uitgaande dat de huidige wijkbevolking naar tevredenheid woont (zowel qua woningtype als naar prijs) en men dus op dit moment "passend" woont kan gesteld worden dat een gelijkmatige verdeling van de wijkbevolking over de leeftijdscohorten een ideale bewoning benaderd. Immers over 5 jaar is (bij migratie=0) het volledige aantal inwoners een cohort naar rechts opgeschoven en bij een gelijkmatige verdeling in aantal gelijk gebleven.

De gemeentedelen Best-Centrum en Naast./Wilh. benaderen deze gelijkmatige verdeling. Het gedeelte Heiv./Heuveleind niet. Zonder migratie zal over 10 jaar de bevolking van dit gedeelte van Best bestaan uit:

Figuur 2 Prognoses leeftijdsgroepen

Bevolking	2007	2017	2027
0-9 jaar	1703		
10-19	993	1703	
20-29	474	993	1703
30-39	1656	474	993
40-49	1602	1656	474
50-59	747	1602	1656
60-69	383	747	1602
70 plus	165	383	747

Het aantal 10-19 jarigen zal met 70% toenemen, het aantal 20-29 jarigen zal verdubbelen, het aantal 30-39 jarigen zal met 70 % afnemen, het aantal 40-49 jarigen blijft ongeveer gelijk, het aantal 50-plussers gaat verdubbelen. Hierbij zal vooral de verdubbeling van het aantal 20-29 jarigen voor problemen op de woningmarkt gaan zorgen. Ook senioren die willen gaan verhuizen binnen de wijk krijgen het dan moeilijk.

3 Huishoudens

De tabel met huishoudenstypen per wijk is integraal opgenomen in de bijlagen bij hoofdstuk 3.

Omdat het alleen mogelijk is per adres het huishoudenstype te onderscheiden kunnen de inwonende huishoudens niet onderscheiden worden. Er zijn wel veel inwonende starters die zich hebben ingeschreven als woningzoekende bij de woningcorporaties echter deze bestanden zijn (nog) niet digitaal ontsloten. Ook tijdelijk inwonenden (b.v. als gevolg van echtscheiding of wachtend op een zorgplaats) zijn niet genoemd. De gebruikte gegevensbestanden zijn niet geschikt om dergelijke gegevens te leveren. De kans op dergelijke verborgen huishoudens is het grootst bij de gezinshuishoudens met kinderen boven de 18 jaar, de 65+ gezinshuishoudens en de "overige" huishoudens.

Medio 2007 bestond de bevolking van Best uit 11.307 huishoudens wonende in 11.394 woningen. Er stonden dus 87 woningen leeg. Enkele opmerkingen (niet uitputtend) bij de cijfers:

- Van alle huishoudens is 22% alleenstaand, 33% tweepersoonshuishouden en 42% gezinshuishouden.
- Minder dan 5% van alle huishoudens heeft een oudste bewoner onder de 30 jaar; 22% heeft een oudste bewoner van boven de 65 jaar. De rest zit daar tussenin.

Voor de alleenstaanden geldt:

- Alleenstaanden onder de 30 jaar wonen vooral in Naastenbest (de Schakel ?) en Wilhelminadorp.
- Zo ook alleenstaanden tussen de 30 en 65 jaar maar dan meer in Wilhelminadorp dan in Naastenbest.
- Alleenstaanden van boven de 65 wonen vooral in de wijk Centrum.
- Van alle alleenstaanden wonen de meeste in het Centrum en in Wilhelminadorp.

Voor de tweepersoonshuishoudens geldt:

- De jonge tweepersoonshuishoudens wonen vooral in Naastenbest (de Schakel ?) en op de tweede plaats Salderes.
- De groep tweepersoonshuishoudens met een leeftijd tussen 30 en 65 jaar woont meer verspreid over de gemeente in Naastenbest, Heivelden, Wilhelminadorp, Salderes, en Heuveleind.
- De 65+ tweepersoonshuishoudens wonen vooral in Wilhelminadorp, Naastenbest, Centrum en Hoge Akker.
- De meeste tweepersoonshuishoudens tref je aan in Naastenbest en Wilhelminadorp.

Voor de gezinshuishoudens:

- De gezinshuishoudens met jonge kinderen wonen vooral in Heivelden en Heuveleind.
- Daarna wonen er veel in Salderes, Naastenbest en Wilhelminadorp.
- De gezinnen met inwonenden kinderen van boven de 18 tref je veel aan in de wijken Salderes, Wilhelminadorp en Naastenbest.
- Overigens bestaat 30% van alle gezinshuishoudens onder de 65 jaar uit gezinnen met kinderen boven de 18 jaar;
- 11% van alle gezinshuishoudens betreft een éénuoudergezin.
- De meeste 65+-gezinshuishoudens tref je aan in Wilhelminadorp.

Hierbij gaat het om absolute aantallen. Als gerekend wordt met het aandeel huishoudens t.o.v. het totaal aantal huishoudens in een wijk komt een ander beeld naar voren.

Figuur 3 Huishoudens per wijk

	alleenst	tweep.	gezin
Centrum	57%	35%	6%
Leeuwerik	23%	32%	43%
Hoge Akker	35%	36%	26%
Salderes	15%	33%	50%
Speelheide	9%	37%	52%
Dijkstraten	22%	30%	44%
Naastenbest	23%	39%	36%
Kantonnier	13%	27%	58%
Wilhelminadorp	29%	34%	33%
Batadorp	13%	39%	45%
Heivelden	15%	29%	54%
Heuveleind	10%	26%	61%
Bedrijventerreinen	20%	40%	38%
De Vleut e.a.	16%	34%	38%
Aarle	12%	27%	45%
Best-totaal	22%	33%	42%

Alleenstaanden:

- Dan blijkt het aandeel alleenstaanden nog steeds het grootst in de wijk Centrum;
- de wijk Wilhelminadorp is dan echter geen tweede meer maar wordt ingehaald door Hoge Akker.
- De wijken Leeuwerik en Naastenbest scoren ook hoger dan het gemiddelde in Best.
- Opvallend is ook het grote aandeel alleenstaanden in Dijkstraten.

Voor de tweepersoonshuishoudens:

- blijken de bedrijventerreinen het hoogste aandeel te huisvesten. 40% van de huishoudens daar bestaat uit 2 personen.
- Ook Batadorp en Naastenbest hebben een hoog aandeel tweepersoonshuishoudens.
- In de wijk Heuveleind loop je de grootste kans een gezinshuishouden aan te treffen (61%), daarna in de wijk Kantonnier (58%) en pas daarna in de wijk Heivelden (54%).

- Deze kans is het kleinste in het Centrum (6%) en ook in Hoge Akker (26%).

Figuur 4 Verdeling huishoudens per gemeentedeel

Best Centrum	28%	34%	36%
Naast/Wilhel	24%	35%	38%
Hei/Heuvel	13%	28%	57%
Overig	16%	32%	41%

In gemeentedeel Best-Centrum is het aandeel alleenstaanden nog steeds hoger dan in Best als geheel. Echter de verschillen tussen de Best-Centrumwijken zijn enorm. Salderes en Speelheide zijn uitgesproken gezinswijken; in Centrum en Hoge Akker zijn de alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens meer vertegenwoordigd. Het deel Heivelden/Heuveleind bestaat overwegend uit gezinshuishoudens.

Figuur 5 Verdeling wijkhuishoudens

	één + tweepersoonshhd			gezinshhd	
	<30	30-65	65+	ki<18	ki>18
Centrum	5%	22%	65%	3%	3%
Leeuwerik	3%	35%	17%	26%	18%
Hoge Akker	8%	29%	34%	17%	19%
Salderes	5%	28%	15%	33%	16%
Speelheide	1%	32%	12%	31%	21%
Dijkstraten	8%	24%	21%	27%	17%
Naastenbest	9%	32%	20%	24%	12%
Kantonnier	4%	27%	10%	37%	20%
Wilhelminadorp	5%	32%	25%	22%	12%
Batadorp	1%	37%	13%	24%	21%
Heivelden	3%	32%	10%	46%	8%
Heuveleind	3%	28%	5%	50%	12%
Bedrijventer	11%	40%	9%	24%	13%
De Vleut e.a.	2%	26%	23%	21%	17%
Aarle	1%	18%	20%	25%	21%
	5%	30%	21%	29%	13%

Wijken waar op dit moment veel gezinnen wonen met kinderen boven de 18 jaar zijn Batadorp, Speelheide, Aarle en Kantonnier. Verwacht wordt dat vanuit deze wijken veel vraag zal zijn naar starterswoningen.

In de wijken Centrum, Heivelden, Naastenbest, Wilhelminadorp, Heuveleind en de Bedrijventerreinen wonen op dit moment weinig gezinnen met volwassen kinderen. Voor de wijken Heuveleind en Heivelden zal dit de komend jaren drastisch gaan wijzigen (er wonen op dit moment veel kinderen onder de 18 jaar). Het aantal inwonende jong volwassenen zal ook gaan toenemen in de wijken Salderes en Kantonnier.

4 Woningvoorraad

In de bijlagen bij hoofdstuk 3 is een uitgebreide tabel opgenomen met de aantallen typen woningen per wijk en gemeentedeel. Globaal gesplitst naar één- en meergezins- en bedrijfswoningen komt het volgende overzicht naar voren.

Figuur 6 Verdeling woningtypen over de wijken

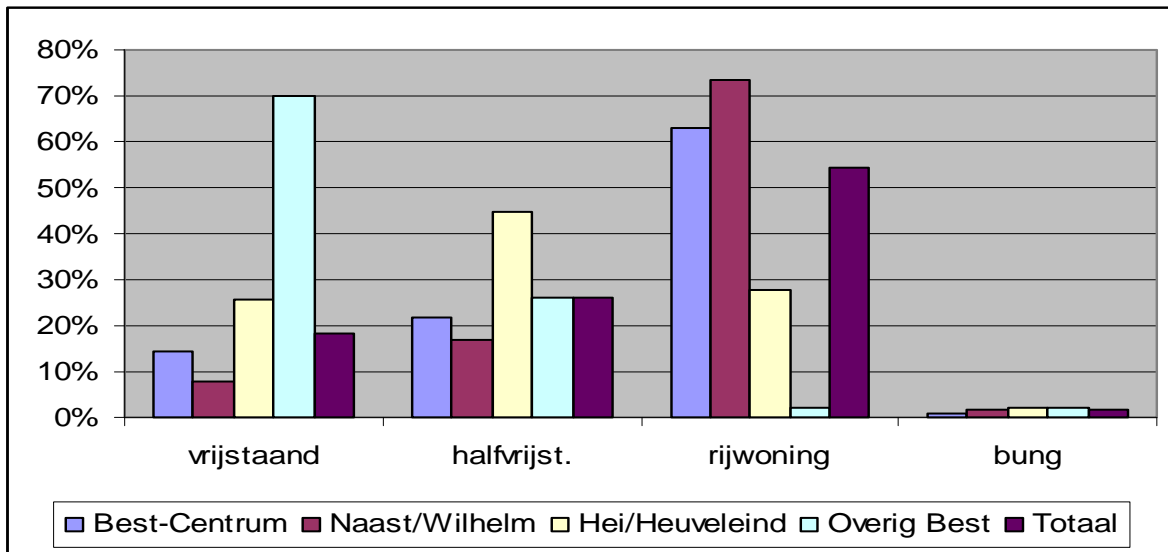
	egw	mgw	bedr	senior	w.wag
Centrum – Centrum	12%	76%	2%	9%	
Centrum – Salderes	99%				
Centrum - Hoge Akker	76%	23%	1%		
Centrum - Leeuwerik	76%	23%	1%		
Centrum - Speelheide	100%				
Best-Centrum	73%	24%	1%	2%	
Naastenbest	82%	18%	1%		
Wilh.drp-Wilhelminadorp	78%	20%	1%	1%	
Wilh.drp-Kantonnier	97%			3%	
Wilh.drp-Batadorp	100%				
Naastenbst/Wilhelm.drp	83%	15%	1%	1%	
Heuveleind	96%	4%			
Heivelden	79%	21%			
Heuveleind/Heivelden	87%	13%			
Dijkstraten	70%	22%	8%		
Buitengebied – De Vleut	77%		14%		8%
Buitengebied – Aarle	75%		25%		
Bedrijventerreinen	36%	18%	47%		
Overig Best	73%	3%	19%		4%
Best totaal	80%	17%	2%	1%	0%

Over de woningvoorraad kan het volgende opgemerkt worden:

- In het gemeentedeel Best-Centrum bestaat de woningvoorraad voor $\frac{3}{4}$ deel uit eengezinswoningen (grondgebonden woningen) en voor $\frac{1}{4}$ deel uit meergezinswoningen (gestapelde woningen).
- Voor Naastenb/Wilhelminadorp is dit 83% resp. 15%. Voor Hei/Heuveleind is het zelfs 87% grondgebonden.
- Het percentage meergezinswoningen voor Dijkstraten is zo hoog omdat de 14 bovenwoningen en appartementen aan de noordzijde Oirschotseweg erg zwaar meetellen in het totaal van 63 woningen.
- Binnen het gemeentedeel Best-Centrum zijn er weer grote verschillen. De wijken Speelheide en Salderes bestaan bijna geheel uit grondgebonden woningen; Hoge Akker en Leeuwerik voor $\frac{3}{4}$ deel en de wijk Best-Centrum kent maar 12% grondgebonden woningen.

- Binnen Naastenbest/Wilhelminadorp bestaat de wijk Batadorp (op dit moment) geheel uit grondgebonden woningen en Kantonnier grotendeels; Wilhelminadorp kent nog 20 % gestapelde woningen en Naastenbest 18%.
- Opvallend is dat Heivelden nog 21% gestapelde woningen kent en Heuveleind maar 4%.

Figuur 7 Verdeling woningtypen per gemeentedeel



Nadere bestudering van het aandeel eengezinswoningen geeft het volgende beeld:

- Van alle eengezinswoningen is 54% een rijwoning, 26% een halfvrijstaande woning, 18% is vrijstaand en slechts 2% is een bungalow-type.
- Het gemeentedeel Overig Best bestaat grotendeels uit vrijstaande woningen
- Ook in Hei/Heuveleind is het aandeel vrijstaande woningen groter dan in Best als geheel.
- In het deel Best-Centrum is het aandeel vrijstaande woningen groter dan in het deel Naast/Wilhelm.
- Hei/Heuveleind bestaat grotendeels uit halfvrijstaande woningen.
- In Naast/Wilhelm zijn de eengezinswoningen grotendeels rijwoningen.
- Ook in Best-Centrum is het aandeel rijwoningen hoger dan in de gehele gemeente Best.

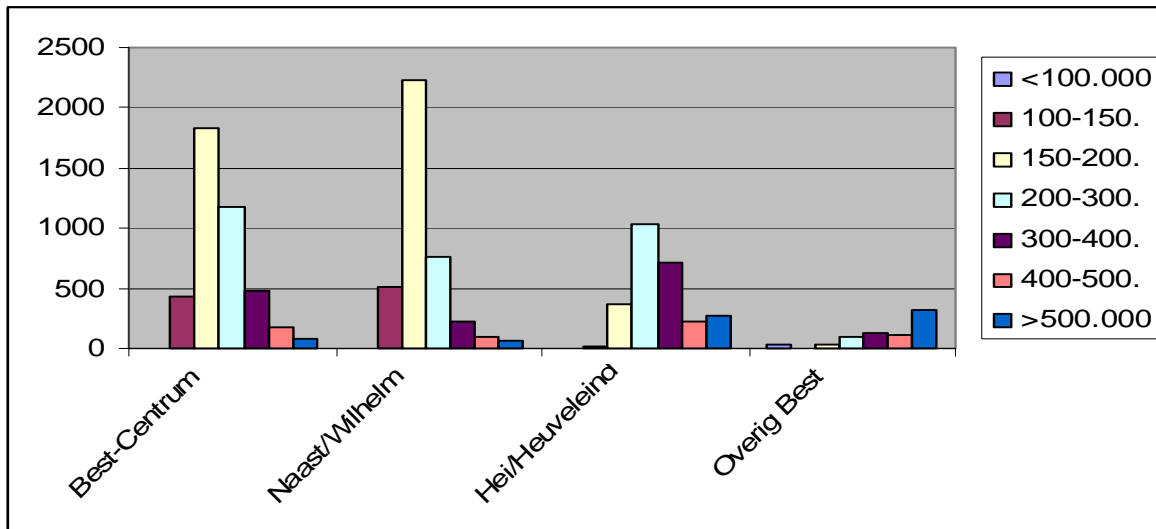
Van alle woningen (zowel huur- als koopwoningen) is de WOZ-waarde bekend. De WOZ-waarde zegt iets over de prijs van een woning want deze is gebaseerd op verkochte woningen in de omgeving. Voor huur-woningen geldt dat de huurprijs van de woning op andere indicatoren berekend is en de huurprijs is dan ook geen afspiegeling van de WOZ-waarde. Echter ook huurwoningen kunnen op termijn verkocht worden. De vrije verkoopwaarde van de woningen ligt meestal hoger dan de WOZ-waarde; de waarden geven dus een rooskleuriger beeld van de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Ook zijn de gebruikte gegevens van medio 2007; peildatum WOZ-waarde januari 2007. In de bijlagen is de volledige tabel te vinden.

Opgemerkt kan worden:

- Medio 2007 waren er in Best slechts 43 woningen met een WOZ-waarde onder de 100.000 euro. Hiervan waren er 32 een woonwagen.
- Er zijn bijna 1000 woningen met een WOZ-waarde tussen 100.000 en 150.000 euro. Deze woningen bevinden zich vooral in Wilhelminadorp, Centrum, Naastenbest en Hoge Akker.
- De meeste woningen hebben een waarde tussen de 150.000 en 200.000. Deze zijn vooral gelegen in Naastenbest en Wilhelminadorp.
- De duurste woningen bevinden zich in de wijk De Vleut (hierin is ook de Villawijk opgenomen).
- In Best-Centrum overheerst de woning met een WOZ-waarde tussen 150.000 en 200.000 euro.
- Dit geldt in nog hogere mate voor het gemeentedeel Naast/Wilhelm.
- In Hei/Heuveleind is vooral de woning met een WOZ-waarde tussen 200.000 en 300.000 euro te vinden.

- In overig Best is vooral de dure woning aanwezig; niet vreemd omdat hier veel boerderijen, bedrijfspanden en villa's staan.

Figuur 8 Verdeling WOZwaarden



5. Nieuwbouw

In de afgelopen jaren, vanaf het verschijnen van de vorige woonvisie zijn er in de gemeente Best minder woningen aan de voorraad toegevoegd dan verwacht, gehoopt en nodig.

Verdeeld over de wijken zag de toename er als volgt uit:

Figuur 9 nieuwbouwtoevoegingen 2004-2007

	Nieuwbouw				tot
	2004	2005	2006	2007	
Centrum – Centrum	2	35	4		41
Centrum – Salderes					0
Centrum - Hoge Akker					0
Centrum - Leeuwerik					0
Centrum - Spielheide					0
Naastenbest		58			58
Wilh.drp-Wilhelminadorp				67	67
Wilh.drp-Kantonnier					0
Wilh.drp-Batadorp					0
Heuveleind	45	48			93
Heivelden	17	4			21
Dijkstraten					0
Buitengebied – De Vleut	1	1	2		4
Buitengebied – Aarle	1	1			2
Bedrijventerreinen					0
Totaal	66	147	6	67	286

De komende jaren wordt er nog gebouwd in de wijken Centrum. Salderes, Naastenbest, Batadorp, Heivelden, Dijkstraten en in Aarle.

6 Sociale huursector

In de jaren 2003 tot en met 2006 zijn er weinig sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd. In 2005 werd door Domein het project Knoteind/Kruipeind opgeleverd. In dit project zijn 10 huurappartementen, 10 eengezinskoopwoningen en een kinderdagverblijf gevestigd. De gegevens over de sociale huursector zoals opgenomen in de Woonvisie 2004 blijven daarom gehandhaafd.

Toegelaten instellingen (corporaties) en Belegger-verhuurders met woningbezit in Best.

Figuur 10 Sociale huursector

Eigenaar	Beheer	Aantal	Locatie	Woningtype	Prijs
Domein		1649 + 31 (ww)	verspreid over heel Best	veel appartementen	goedkoop betaalbaar
Woonbedrijf		495	Naastenbest Centrum Wilhelminadorp	voornamelijk rij- en hoekwoningen	betaalbaar
Vitalis		142	Achterom Boterhoek	appartementen	betaalbaar middelduur
Ned. St. Andere Woonvormen		27	Kantonnier	rij- en hoekwoningen	Duur
Achmea/ Stichting Gemeenschappelijk Vastgoed	Mak. VB&T	60	Heivelden	rijwoningen en appartementen	middelduur
St Pens.fonds Schildersbdrif	Vitalis	36	Salderes	rij- en hoekwoningen	middelduur
Woonzorg Nederland		61	Tussen de Torens	seniorenwoningen	middelduur
Het Spoorwegpensioenfonds		17	Boterhoek	appartementen	middelduur
AZL Vastgoed		21	Boterhoek	appartementen	middelduur

De verdeling van de huurwoningen over Best ziet er als volgt uit

Figuur 11 Verdeling prijsklasse per gemeenteddeel

	Aantal huurwoningen				
	goedkoop	betaalbaar	middelduur	duur	
Best-Centrum	88	549	280	7	924
Naastenbest	130	507	99	0	736
Wilhelminadorp/Kant	192	400	1	28	621
Hei/Heuveleind	4	141	4	60	209
Overig Best	16	0	0	0	16
	430	1597	384	95	2506

goedkoop = tot 325 euro per maand; betaalbaar = tot aftoppingsgrens; middelduur = tot huurtoeslaggrens;
duur = daar boven

Wat valt op:

- De goedkope huurwoningen zijn vooral te vinden in de wijken Wilhelminadorp en Naastenbest.
- De betaalbare huurwoningen zijn vooral te vinden in Best-Centrum en Naastenbest.
- De middeldure huurwoningen zijn vooral te vinden in Best-Centrum.
- De duurdere huurwoningen zijn vooral te vinden in de wijk Heivelden.
- De huurwoningvoorraad bestaat voor bijna 80% uit huurwoningen tot aan de aftoppingsgrens en zijn dus (met huurtoeslag) bereikbaar voor woningzoekenden.
- In de Boterhoek zijn diverse verhuurders actief.

7 De wijken in één oogopslag

Tot besluit een vergelijkingstabel met enkele parameters per wijk.

Figuur 12 Totaal overzicht

	aantal inwoners	aantal woningen	gem. won.bezet.	gem. leeftijd	meest voorkomend huishoudenstype	meest voorkomend woningtype	gemiddelde woningwaarde
Centrum – Centrum	1356	832	1,63	61	alleenstaande 65 +	flat	213.000
Centrum – Salderes	3452	1256	2,75	36	man + vrouw + kind <18	rijwoning	251.000
Centrum - Hoge Akker	1715	829	2,07	44	tweepers.hhd 65 +	rijwoning	185.000
Centrum – Leeuwerik	1795	726	2,47	39	man + vrouw + kind <18	rijwoning	222.000
Centrum – Speelheide	1460	512	2,85	38	man + vrouw + kind <18	rijwoning	271.000
Naastenbest	3572	1507	2,37	39	man + vrouw + kind <18	rijwoning	196.000
Wilh.drp-Wilhelminadorp	3646	1607	2,27	41	man + vrouw + kind <18	rijwoning	196.000
Wilh.drp-Kantonnier	1612	557	2,89	34	man + vrouw + kind <18	rijwoning	225.000
Wilh.drp-Batadorp	567	213	2,66	39	tweepers.hhd 65 +	halfvrijst woning	250.000
Heuveleind	3774	1237	3,05	31	man + vrouw + kind <18	halfvrijst woning	304.000
Heivelden	3980	1387	2,87	32	man + vrouw + kind <18	vrijstaande woning	335.000
Dijkstraten	174	63	2,76	37	man + vrouw + kind <18	halfvrijst woning	342.000
Buitengebied – De Vleut	1082	387	2,80	42	tweepers.hhd 65 +	vrijstaande woning	583.000
Buitengebied – Aarle	751	236	3,18	39	man + vrouw + kind <18	vrijstaande woning	465.000
Bedrijventerreinen	115	45	2,56	37	tweepers.hhd 65 +	bedrijfswoning	398.000

Bron: GBA en Geotheek; de gegevens zijn van juni 2007

Bijlagen bij de Wijkprofielen

Wijkbevolking per 5-jaarsleeftijdscohort

	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85 e.o.		
Centrum – Centrum	15	13	18	15	46	50	39	42	40	54	50	80	96	130	174	177	153	164	1356	
Centrum - Salderes	215	231	278	246	191	172	169	244	347	364	314	204	159	100	96	78	29	15	3452	
Centrum - Hoge Akker	64	86	72	119	71	108	89	113	141	125	86	87	114	163	137	83	39	18	1715	
Centrum - Leeuwerik	91	87	107	134	134	76	102	137	141	167	188	148	82	79	65	32	19	6	1795	
Centrum - Speelheide	88	96	91	107	84	43	75	102	115	124	139	168	116	57	35	13	4	3	1460	
Best-Centrum	473	513	566	621	526	449	474	638	784	834	777	687	567	529	507	383	244	206	9778	
Naastenbest	190	207	213	220	230	247	225	248	256	279	234	282	246	224	148	83	24	16	3572	
Wilh.drp-Wilhelminadorp	176	172	197	228	178	227	213	266	320	262	262	240	249	213	192	141	73	37	3646	
Wilh.drp-Kantonnier	84	121	164	134	96	72	99	121	146	179	145	104	63	27	23	19	10	5	1612	
Wilh.drp-Batadorp	35	27	24	41	36	24	37	46	36	57	58	55	40	18	17	7	3	6	567	
Naastenb/Wilhel.drp	485	527	598	623	540	570	574	681	758	777	699	681	598	482	380	250	110	64	9397	
Heuveleind	350	470	301	196	127	149	286	483	481	335	211	164	107	42	41	25	3	3	3774	
Heivelden	463	420	302	194	89	109	325	562	504	282	183	189	146	88	62	35	23	4	3980	
Heuveleind/Heiveld.	813	890	603	390	216	258	611	1045	985	617	394	353	253	130	103	60	26	7	7754	
Dijkstraten	9	15	12	13	14	4	5	14	17	20	13	5	17	7	2	3	2	2	174	
Buitengebied – De Vleut	37	63	79	76	49	41	38	75	97	108	71	94	78	67	48	37	10	14	1082	
Buitengebied – Aarle	34	60	62	54	43	25	21	56	65	76	48	60	35	42	32	22	11	5	751	
Bedrijventerreinen	2	5	11	12	9	9	3	9	10	9	10	11	8	3	3	1			115	
Overig Best	82	143	164	155	115	79	67	154	189	213	142	170	138	119	85	63	23	21	2122	
	1853	2073	1931	1789	1397	1356	1726	2518	2716	2441	2012	1891	1556	1260	1075	756	403	298	0	29051

Huishoudentypen

Om het huishoudentype te bepalen is gebruik gemaakt van de leeftijden van de bewoners van een pand. De leeftijd van de oudste bewoner is daarbij gebruikt om te bepalen of het gaat om een jong- (oudste bewoner onder de 30jaar), midden- (oudste bewoner tussen de 30 en 65 jaar) of ouder huishouden (oudste bewoner 65 jaar of ouder).

- Een "alleenstaand huishouden" is een adres waar maar één bewoner staat geregistreerd.
- Een "tweepersoonshuishouden" is een adres waar twee personen geregistreerd staan met uitzondering van situaties waarbij een volwassene met een kind samenwoont waarbij het leeftijdsverschil 18 jaar of meer bedraagt of waar het leeftijdsverschil meer dan 25 jaar is (deze zijn aangemerkt als éénoudergezin met kind(eren) onder de 18 jaar of boven de 18 jaar of 65+ gezin). Huishoudens waarbij de partners meer dan 25 jaar leeftijdsverschil hebben worden dan verkeerd ingedeeld net zo als éénoudergezinnen waarbij de ouder jonger dan 25 jaar was toen het kind (inmiddels volwassen) werd geboren. Hopelijk zijn deze foute tellingen gelijk qua omvang zodat ze elkaar opheffen.
- Een "gezinshuishouden" is een adres waar één of twee volwassenen (onder de 65 jaar) samenwonen met minderjarige of meerderjarige kind(eren). Daarnaast worden onderscheiden gezinshuishoudens waarbij de oudste bewoner ouder dan 65 is.
- Dan is er nog een categorie "overig" waar alle adressen geteld zijn waar b.v. 3 generaties wonen, of meer dan 2 volwassenen van bijna gelijke leeftijd, etc. Kortom: waar de aangetroffen leeftijden niet ondergebracht konden worden bij een andere categorie.

Overzicht van het aantal huishoudentypen per wijk

	Huishoudentype Alleenstaanden			totaal	Tweepersoons-			totaal
	<30 jaar 1	30-64 2	65> 3		<30 jaar 4	30-64 5	65> 6	
Centrum	23	107	335	465	13	76	196	285
Leeuwerik	6	107	52	165	12	144	73	229
Hoge Akker	29	121	134	284	34	110	150	294
Salderes	10	104	74	188	47	249	119	415
Speelheide	1	33	12	46	4	133	53	190
Best- Centrum	69	472	607	1148	110	712	591	1413
Naastenbest	75	174	96	345	67	297	216	580
Kantonnier	3	47	22	72	15	105	32	152
Wilhelminadorp	51	240	173	464	38	276	227	541
Batadorp	1	19	7	27	2	59	20	81
Naast./Wilhelm.	130	480	298	908	122	737	495	1354
Heivelden	17	149	45	211	24	289	92	405
Heuveleind	10	98	16	124	26	246	53	325
Hei/Heuvel	27	247	61	335	50	535	145	730
Dijkstraten	2	7	5	14	3	8	8	19
Bedrijventer	1	7	1	9	4	11	3	18
De Vleut e.a.	2	30	29	61	3	70	59	132
Aarle	2	10	17	29	1	32	30	63
Overig	7	54	52	113	11	121	100	232
	233	1253	1018	2504	293	2105	1331	3729

	Gezinnen				65+	Overig	TO- TAAL	
	m + v	m + v	m/v	m/v k>18				
	k<18	k >18	k<18					
7	8	9	10	totaal	11	15		
Centrum	27	23		2	52	6	3	811
Leeuwerik	162	114	20	16	312	6	7	719
Hoge Akker	120	61	19	14	214	19	2	813
Salderes	383	178	31	31	623	18	10	1254
Speelheide	150	98	9	10	267	5	3	511
Best-Centrum	842	474	79	73	1468	54	25	4108
Naastenbest	300	140	67	38	545	18	8	1496
Kantonnier	183	91	25	25	324	2	7	557
Wilhelminadorp	285	139	58	41	523	39	34	1601
Batadorp	45	42	5	2	94	2	5	209
Naast/Wilhelm	813	412	155	106	1486	61	54	3863
Heivelden	604	96	33	10	743	7	11	1377
Heuveleind	577	122	32	22	753	8	22	1232
Hei/Heuvel	1181	218	65	32	1496	15	33	2609
Dijkstraten	17	11			28		2	63
Bedrijventer	10	6	1		17		1	45
De Vleut e.a.	73	58	6	9	146	13	31	383
Aarle	56	47	2	2	107	10	27	236
Overig	156	122	9	11	298	23	61	727
	2992	1226	308	222	4748	153	173	11307

Aandeel alleenstaande-, tweepersoons- en gezinshuishoudens per wijk

	alleenst	tweep.	gezin
Centrum	57%	35%	6%
Leeuwerik	23%	32%	43%
Hoge Akker	35%	36%	26%
Salderes	15%	33%	50%
Speelheide	9%	37%	52%
Best-Centrum	28%	34%	36%
Naastenbest	23%	39%	36%
Kantonnier	13%	27%	58%
Wilhelminadorp	29%	34%	33%
Batadorp	13%	39%	45%
Naast/Wilhel	24%	35%	38%
Heivelden	15%	29%	54%
Heuveleind	10%	26%	61%
Hei/Heuvel	13%	28%	57%
Dijkstraten	22%	30%	44%
Bedrijventerreinen	20%	40%	38%
De Vleut e.a.	16%	34%	38%
Aarle	12%	27%	45%
Overig	16	32	41
Best-totaal	22%	33%	42%

Verdeling wijkuishoudens	één + tweepersonshhd			gezinshhd	
	<30	30-65	65+	ki<18	ki>18
Centrum	5%	22%	65%	3%	3%
Leeuwerik	3%	35%	17%	26%	18%
Hoge Akker	8%	29%	34%	17%	19%
Salderes	5%	28%	15%	33%	16%
Speelheide	1%	32%	12%	31%	21%
Dijkstraten	8%	24%	21%	27%	17%
Naastenbest	9%	32%	20%	24%	12%
Kantonnier	4%	27%	10%	37%	20%
Wilhelminadorp	5%	32%	25%	22%	12%
Batadorp	1%	37%	13%	24%	21%
Heivelden	3%	32%	10%	46%	8%
Heuveleind	3%	28%	5%	50%	12%
Bedrijventer	11%	40%	9%	24%	13%
De Vleut e.a.	2%	26%	23%	21%	17%
Aarle	1%	18%	20%	25%	21%
	5%	30%	21%	29%	13%

	eengezinswoningen					meergezinswon.			bedrijfswon.			bijzondere woonvorm			totaal
	halfvrst.	vrijst.	rijwon.	bung.	totaal	flat	flt z lft	totaal	praktijk	bedfsw.	totaal	senior	gez.v.	w.wag	
Centrum – Centrum	51	35	15		101	488	148	636	1	17	18	76	1		832
Centrum - Salderes	309	240	682	17	1248	1	2	3	2	3	5				1256
Centrum - Hoge Akker	70	31	516	11	628	193	1	194	7		7				829
Centrum - Leeuwerik	52	65	430	3	550	154	14	168	7	1	8				726
Centrum - Speelheide	176	66	268		510			0	2		2				512
Centrum totaal	658	437	1911	31	3037	836	165	1001	19	21	40	76	1	0	4155
Naastenbest	146	109	974		1229	266		266	8	4	12				1507
Wilh.drp-Wilhelminadorp	107	83	1008	55	1253	281	40	321	3	11	14	19			1607
Wilh.drp-Kantonnier	158	32	346	4	540			0			0	17			557
Wilh.drp-Batadorp	138	26	49		213			0			0				213
Naastenbst/Wilhelm.drp	549	250	2377	59	3235	547	40	587	11	15	26	36	0	0	3884
Heuveleind	626	167	361	28	1182	29	19	48	6		6		1		1237
Heivelden	394	413	269	20	1096	273	15	288	2	1	3				1387
Heuveleind/Heivelden	1020	580	630	48	2278	302	34	336	8	1	9	0	1	0	2624
Dijkstraten	23	18	3		44	14		14	2	3	5				63
Buitengebied – De Vleut	74	216		9	299			0	1	55	56			32	387
Buitengebied – Aarle	37	131	8	2	178			0	3	55	58				236
Bedrijventerreinen	5	10		1	16		8	8		21	21				45
Overig Best	139	375	11	12	537	14	8	22	6	134	140	0	0	32	731
Best totaal	2366	1642	4929	150	9087	1699	247	1946	44	171	215	112	2	32	11394

	woz-waarde van de woningen							totaal
	<100.000	100-150.	100-200.	200-300.	300-400.	400-500.	>500.000	
Centrum – Centrum	1	281	172	285	66	10	18	833
Centrum - Salderes	0	14	560	403	171	66	42	1256
Centrum - Hoge Akker	0	137	555	89	26	19	3	829
Centrum - Leeuwerik	0	1	401	217	69	29	9	726
Centrum - Speelheide	0	0	138	187	138	47	2	512
Best-Centrum	1	433	1826	1181	470	171	74	4156
Naastenbest	3	182	990	192	93	35	12	1507
Wh.drp-Wilhelminadorp	2	328	930	198	73	37	39	1607
Wh.drp-Kantonnier	0	0	263	255	17	13	9	557
Wh.drp-Batadorp	0	5	52	112	37	6	1	213
Naast/Wilhelm	5	515	2235	757	220	91	61	3884
Heuveleind	0	15	140	578	340	85	79	1237
Heivelden	0	1	219	455	374	141	197	1387
Hei/Heuveleind	0	16	359	1033	714	226	276	2624
Dijkstraten	1	1	12	19	10	8	12	63
Buitengeb. – De Vleut	34	2	5	32	56	57	201	387
Buitengebied – Aarle	2	3	11	28	44	48	100	236
Bedrijventerreinen	0	1	11	9	17	3	4	45
Overig Best	37	7	39	88	127	116	317	731
Best totaal	43	971	4459	3059	1531	604	728	11395