

## Woonvisie gemeente Asten 2015 t/m 2024

Hierna zijn de uitgangspunten van het volkshuisvestingsbeleid voor de komende 10 jaren geformuleerd.

Daar waar sprake is van afwijkingen van het huidige beleid, vastgelegd in de Woonvisie 2010 t/m 2019 gemeente Asten, is dit in de cursief gedrukte tekst aangegeven.

### Algemeen

1. Vaststelling van de Astense woonvisie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Bij de vaststelling worden regionale woningbouwafspraken in acht worden genomen (wettelijke verplichting). Deze afspraken zijn gebaseerd op de provinciale prognosegegevens en worden vastgesteld door het RRO, waarin de gemeenten zijn vertegenwoordigd.
2. Regiogemeenten werken samen op het terrein van volkshuisvesting. Samenwerking betreft bijv. uitvoeren kwalitatief woningmarktonderzoek, kennisdeling. Op terrein van volkshuisvesting geniet subregionale samenwerking (landelijke gemeenten De Peel) de voorkeur boven regionale samenwerking op niveau van 21 gemeenten.
3. Asten richt zich op het realiseren van een woningvoorraad die past bij de woonbehoeften van de Astense bevolking, zowel kwantitatief (voldoende woningen) als kwalitatief (juiste woningen). Dit uitgangspunt geldt niet alleen voor de gemeente Asten als geheel maar ook voor de drie afzonderlijke kernen.
4. Nieuwe toe te voegen woningen moeten aansluiten bij de geconstateerde en verwachte tekorten in de bestaande woningvoorraad.
5. 30% van de toegestane plancapaciteit wordt gereserveerd als flexibele ruimte.  
*Dit is een nieuw, afwijkend uitgangspunt. Flexibiliteit in woningbouwplanning en -programmering is van belang om in te kunnen spelen op de dynamiek in de woningmarkt.*
6. Toevoeging van woningen vindt primair plaats binnen bestaand stedelijk gebied (wettelijke verplichting), met voorrang voor: locaties nabij voorzieningen, herstructureringslocaties, ook wordt eerst leegstaand of leegkomend vastgoed benut.  
*Dit is een nieuw, afwijkend uitgangspunt, dat gevolg is van het vereiste dat een woningbouwontwikkeling moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.*

### Kwantitatieve taakstelling

7. De kwantitatieve taakstelling voor de komende 10 jaren bedraagt 910 woningen (= toevoeging aan bestaande woningvoorraad).  
*De kwantitatieve taakstelling bedroeg in de vorige woonvisie 635 woningen.*
8. Verdeling van deze taakstelling over de 3 kernen vindt plaats naar rato van de inwoneraantallen: Asten / Heusden / Ommel = 75% / 19% / 6 %.  
*In de vorige woonvisie bedroeg de verdeling Asten / Heusden / Ommel = 75 % / 20% / 5%.*
9. Toename van de woningvoorraad wordt gerealiseerd door nieuwbouw, kavelsplitsing en transformatie van de bestaande voorraad.
10. Transformatie binnen de bestaande voorraad is mogelijk door onder meer woningsplitsing, maar ook door het realiseren van woningen in gebouwen met een andere bestemming, zoals kantoor, winkel.

### Kwalitatieve taakstelling

11. Voor het nieuwbouwprogramma gelden de volgende kaders naar doelgroep, prijs en type woning:

- aandeel starters / gezinnen / senioren = 20% / 30% / 50%.

*In de vorige woonvisie bedroeg de verdeling starters / gezinnen / senioren = 20% / 40% / 40%.*

- aandeel huur / koop = 40% / 60%.

*In de vorige woonvisie was de verdeling huur / koop = 28% / 72%.*

- aandeel sociaal / vrij = 45% / 55%.

*In de vorige woonvisie was de verdeling sociaal / vrij = 37% / 63%.*

- aandeel gestapeld / niet gestapeld = 30% / 70%

*In de vorige woonvisie was de verdeling gestapeld / niet gestapeld = 22% / 78%.*

12. Transformatie in de bestaande woningvoorraad leidt tot aanpassingen van genoemde percentages.

### **Voldoende woningen voor starters / jonge gezinnen**

13. De koopprijs van woningen voor deze doelgroep bedraagt maximaal € 250.000,=. De woningen worden duurzaam beschikbaar gehouden voor deze doelgroep door kleine afmetingen van woning en kavel. Geen Koopgarantregeling.

*De Koopgarantregeling uit de vorige woonvisie wordt niet meer gehanteerd door corporaties. Het bedrag van € 250.000,= is niet opgenomen in de vorige woonvisie. Dit bedrag komt voort uit de behoefte aan een extra prijsgrens in de categorie middelduur, teneinde woningen bereikbaar te maken en duurzaam beschikbaar te houden voor de doelgroep starters/jonge gezinnen. De bovengrens van de categorie middelduur bedraagt € 333.000,= en is voor deze doelgroep niet haalbaar.*

14. De huurprijs van woningen voor deze doelgroep bedraagt maximaal € 850,=.

*De huurprijs van € 850,= is nieuw. In de vorige woonvisie lag het omslagpunt tussen sociale en vrije huur op € 535,=. Momenteel ligt dit omslagpunt bij € 710,=. Aan de huurprijs in de vrije sector werden voor de doelgroep starters/jonge gezinnen geen beperking gesteld. Dit is wel wenselijk.*

14. Door splitsing van grote woningen in kleinere woningen.

15. Door faciliteren en stimuleren CPO-projecten.

16. Door stimuleringsmaatregel in vorm van starterslening.

*De starterslening is nieuw vergeleken met de vorige woonvisie.*

### **Voldoende seniorenwoningen**

17. Door realisatie van levensloopbestendige / rolstoelgeschikte woningen in bestaande voorraad.

18. Door realisatie van levensloopbestendige / rolstoelgeschikte woningen in nieuwbouw, voldoen aan Woonkeurnorm.

19. Door faciliteren van inwoning en de mantelzorgwoning.

20. Door faciliteren van andere woonvormen, zoals groepswonen.

21. Door beschermd / verzorgd wonen projecten.

22. Door faciliteren en stimuleren CPO-projecten.

### **Huisvesting bijzondere doelgroepen**

23. Bijzondere doelgroepen, zoals woonwagengedwongen, arbeidsmigranten, statushouders en vluchtelingen worden in principe gehuisvest in reguliere woningen.

*Huisvesting van vluchtelingen is een doelgroep die in de vorige woonvisie ontbrak.*

### **Divers**

24. Huurwoningen worden toegewezen via het toewijzing systeem van de corporatie.

25. Koopwoningen worden toegewezen via het lotingsysteem gemeente.

*Het toewijzingsysteem voor koopwoningen is gewijzigd. Voorheen moesten aspirant-kopers zich inschrijven. Tegenwoordig vindt toewijzing plaats via loting.*

26. Grondbeleid is een lokale aangelegenheid. De gemeente Asten hanteert marktconforme grondprijzen, die per project residueel wordt bepaald.

*Het grondbeleid van de gemeente is herzien. In plaats van de voorheen geldende vaste grondprijzen geldt nu de regel dat grondprijzen per project residueel worden bepaald.*

27. Bij nieuwbouw en verbouw moet worden voldaan aan wettelijk voorgeschreven duurzaamheidseisen (Bouwbesluit). Aanvullend dient bij de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid voldaan worden aan het nog te formuleren gemeentelijke duurzaamheidsbeleid.

*De vorige woonvisie bevatte een duurzaamheidsparagraaf. De kwaliteitsnormen die daarin stonden vermeld zijn nog niet overgenomen, in verband met het ontbreken van de personele en financiële middelen die nodig zijn om aanvullende (bovenwettelijke) duurzaamheidsmaatregelen te (laten) treffen.*