

Partijen:

- de aan het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven deelnemende gemeenten,
- het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven,
- de corporaties, zoals die zijn opgenomen in de bij dit convenant horende lijst met convenantpartijen
- de makelaars, zoals die zijn opgenomen in de bij dit convenant horende lijst met convenantpartijen
- de projectontwikkelaars, zoals die zijn opgenomen in de bij dit convenant horende lijst met convenantpartijen
- de woonconsumentenorganisaties, zoals die zijn opgenomen in de bij dit convenant horende lijst met convenantpartijen
- de zorginstellingen, zoals die zijn opgenomen in de bij dit convenant horende lijst met convenantpartijen
- de architecten, zoals die zijn opgenomen in de bij dit convenant horende lijst met convenantpartijen
- de institutionele beleggers, zoals die zijn opgenomen in de bij dit convenant horende lijst met convenantpartijen
- de bouwbedrijven, zoals die zijn opgenomen in de bij dit convenant horende lijst met convenantpartijen

Hierna gezamenlijk te noemen de regionale woningmarktpartijen,

in aanmerking nemende dat,

- De regionale woningmarkt op dit moment niet goed functioneert; zo is er een tekort aan achtereenvolgens seniorengeschikte woningen, woningen voor gehandicapten en woningen voor starters. Bovendien stagneert de nieuwbouw van woningen;
- De Regioraad van het SRE ter verbetering van de regionale woningmarkt op 7 december 2004, de Regionale Woonvisie 'Samen wonen in zeven ambities' heeft vastgesteld;
- Een van deze ambities gericht is op het verbeteren van de regionale samenwerking tussen alle woningmarktpartijen;
- Deze samenwerking primair gericht is op het afstemmen van de onderlinge inspanningen van de woningmarktpartijen ten behoeve van een goed functionerende woningmarkt;
- De Regionale woningmarktpartijen afspraken wensen te maken over de samenwerking;
- De Regionale woningmarktpartijen deze afspraken juridisch wensen te verankeren in een convenant, teneinde elkaar te kunnen aanspreken op de onderlinge inspanningen ten behoeve van het verbeteren van de regionale woningmarkt.

komen het volgende overeen:

PARAGRAAF 1: Algemeen

Artikel 1: Definities

De begrippen die in dit convenant worden gebruikt, zijn gedefinieerd in de Regionale begrippenlijst, behorend bij de Regionale Woonvisie. Deze lijst is als bijlage bij dit convenant opgenomen.

Artikel 2: Reikwijdte en kader

1. Dit convenant is in eerste instantie een regionaal convenant. Het is niet de bedoeling dat dit convenant zaken regelt die op lokaal niveau al zijn of nog worden geregeld. Daarom staat in de tekst op verschillende plaatsen: 'dit convenant gaat ervan uit dat het onderstaande op lokaal niveau wordt geregeld.' Daarmee bedoelen partijen dat zij verwachten dat de gemeente haar regiorol in goed overleg met de lokale partijen concreet invult.
2. Het kader van dit convenant wordt gevormd door de Regionale Woonvisie. In deze Regionale Woonvisie zijn zeven ambities benoemd, te weten:
 - meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in (de kansen op) de woningmarkt;
 - meer evenwicht in de koop-huur-verhouding, tussen steden en dorpen;
 - meer capaciteit en kwaliteit in Wonen, Welzijn en Zorg;
 - meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen;
 - meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen;
 - meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving;
 - monitoren van wat er gebeurt op de woningmarkt.

Artikel 3: Doelstellingen

Dit convenant is gericht op het verbeteren van de regionale woningmarkt door afspraken te maken over:

1. de woningbouwproductie (er moeten voldoende woningen bijkomen);
2. de kernvoorraad (er moeten voldoende betaalbare huurwoningen blijven);
3. transparant aanbod van woonruimte (meer inzicht voor de burger in de werking van de huur- en koopwoningenmarkt);
4. woonkwaliteit (zowel nieuwe als bestaande woningen moeten een goede kwaliteit bieden);
5. wonen, zorg en welzijn (bijvoorbeeld extra aandacht voor de woonsituatie van ouderen);
6. doelgroepen (voldoende betaalbare woningen voor starters, gehandicapten en ouderen);
7. de monitor;
8. communicatie (de manier waarop de woningmarktpartijen met elkaar de woningmarkt bespreken);
9. aanleveren van cijfers (de partijen leveren tijdig cijfers en informatie aan voor de monitor en andere onderzoeken).

Door ondertekening van het convenant maken de contractpartijen kenbaar de doelstelling van het convenant te ondersteunen en zich te zullen inspannen deze doelstelling te bereiken, waarbij geldt dat het convenant de eerste stap is in een proces tot meer samenwerking tussen de woningmarktpartijen.

PARAGRAAF 2: De afspraken, specifiek

2

Artikel 4: Woningbouwproductie

1. Basis voor de afspraken over de woningbouwproductie is het regionaal woningbouwprogramma, dat door het SRE is vastgesteld;
2. De woningmarktpartijen streven ernaar dat de daarin vermelde huur- en koopwoningen uiterlijk 1-1-2010 zijn gerealiseerd;
3. De gemeenten dienen actief te zorgen dat tijdig de daarvoor benodigde woningbouwlocaties beschikbaar zijn;

4. De projectontwikkelaars leveren ook hun bijdrage aan de productie van woningen in de sociale sector. Zij zetten daartoe hun eigen grondposities in;
5. De makelaars signaleren ontwikkelingen en knelpunten op de woningmarkt en geven informatie daarover en over de voorkeuren van de woonconsumenten aan de andere woningmarktpartijen. Ook bemiddelen zij in de doorstroming van de sociale huursector naar de sociale koopsector door de behoefte te peilen en hun makelaarsfunctie aan de woningbouwcorporaties aan te bieden;
6. Het SRE houdt de ontwikkelingen bij en zorgt tijdig voor een monitor, die per gemeente en voor de gehele regio de aantallen opgeleverde woningen laat zien.

Artikel 5: Kernvoorraad

Dit convenant gaat ervan uit dat het onderstaande op lokaal niveau wordt geregeld. De gemeente neemt daartoe het initiatief. De partijen hanteren daarbij de regionaal afgesproken definities en begrippen.

- De gemeente stelt in overleg met de corporaties en op basis van het Kwalitatief Woningmarktonderzoek de omvang van de gewenste kernvoorraad vast en ook de aantallen goedkope en betaalbare huurwoningen. Onder kernvoorraad wordt verstaan het totaal van de goedkope + middeldure huurwoningen.
- De gemeente en de corporaties spreken af dat zij minimaal tweejaarlijks de stand van zaken rond de kernvoorraad bespreken.
- De gemeente en de corporaties spreken de maatregelen af die nodig zijn om de gewenste omvang van de kernvoorraad in stand te houden.
- Aanbevolen wordt dat gemeente en de corporaties de woonconsumenten bij het bovenstaande betrekken.
- De organisatie(s) van woonconsumenten volgen de ontwikkelingen en geven signalen aan gemeente en de corporaties als zij denken dat de kernvoorraad niet meer toereikend is.

Artikel 6: Transparant aanbod van woonruimte

1. Partijen zetten samen een regionaal portaal op, een website, die gebruik maakt van bestaande websites en die de woningzoekenden inzicht biedt in het aanbod van huur – en koopwoningen in de regio Zuidoost-Brabant.
2. Partijen plaatsen op hun eigen website een link naar de website.
3. Partijen informeren hun achterban over de (mogelijkheden van) de website.
4. Het SRE zal de regie op de communicatie over de website verzorgen.

Artikel 7: Woonkwaliteit

Bij nieuwbouw, verbouw en verbetering hanteren de gemeenten over het algemeen het Bouwbesluit; het Convenant Duurzaam Bouwen, het Politiekeurmerk Veilig Wonen, het Woonkeur, eisen van levensloopbestendig en aanpasbaar bouwen, rolstoeltoegankelijkheid, etc. De vraag is of het nodig en zinvol is om op elke nieuwbouwwoning al deze eisen toe te passen. Beter is om op regionaal niveau uniforme kwaliteitseisen af te spreken, bijvoorbeeld door middel van de 'GPR gebouw –methode'. Zie voor meer informatie www.gprgebouw.nl. Gemeenten kunnen op basis daarvan per project hun ambities bepalen (aanpasbaar, rolstoeltoegankelijk, levensloopbestendig). Het SRE zal een regionaal gesprek organiseren met als doelstelling te komen tot uniforme kwaliteitseisen.

Artikel 8: Wonen, zorg en welzijn

Dit convenant gaat ervan uit dat het onderstaande op lokaal niveau wordt geregeld. De gemeente neemt daartoe het initiatief. De partijen hanteren daarbij de regionaal afgesproken definities en begrippen.

- a. De gemeenten stellen een integrale visie op het gebied van wonen, zorg en welzijn op, waarbij een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen geschikt, beschermd en verzorgd wonen, conform de regionale begrippenlijst bij de Regionale Woonvisie.
- b. De woningmarktpartijen spreken af de behoefte aan de genoemde woningtypen in beeld te brengen. Dit wordt regionaal afgestemd.
- c. Ter uitvoering van de integrale visie wordt door de gemeente overleg opgestart met instellingen werkzaam op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De corporaties, projectontwikkelaars en organisaties van woonconsumenten worden uitgenodigd voor dit overleg.

Artikel 9: Doelgroepen

De gemeente heeft de regie wat betreft het huisvesten van de doelgroepen.

1. Woonlastenbeleid: de woningmarktpartijen streven naar matiging van de woonlasten. Overigens zijn woonlasten betrekkelijk: veel mensen wonen 'boven hun stand' of wonen in een woning die dankzij subsidiëring betaalbaar is. Vaak zonder dat de bewoner precies weet hoe dit zit. Het is daarom goed dit aspect via goede voorlichting inzichtelijk te maken.
2. De gemeente zal onderzoeken welk beleid ten aanzien van grondprijs en gronduitgifte nodig is om de huisvesting van primaire doelgroepen te bevorderen.

Starters

3. Het SRE organiseert een bijeenkomst / debat over starterswoningen, waarbij zaken als (tijdige) beschikbaarheid, mogelijke subsidies en definities aan de orde komen.
4. De gemeente bepaalt in samenwerking met de woningmarktpartijen de behoefte aan starterswoningen.
5. Partijen verklaren dat zij jaarlijks een bepaald aantal starterswoningen zullen realiseren.
6. Op de websites, genoemd onder artikel 6, komt een speciale rubriek 'Starterswoningen'.

Ouderen

7. De gemeente bepaalt in samenwerking met de woningmarktpartijen de behoefte aan geschikte woningen voor senioren (zie ook artikel 4.5). Het SRE werkt aan een handreiking voor bijzondere doelgroepen, waarover een conferentie plaatsvindt en waarbij aantallen verzameld worden van behoeften en tekorten in de categorieën geschikt, verzorgd, beschermd.
8. Het opplussen van sociale woningen is een eerste verantwoordelijkheid voor de woningcorporatie.
9. Voor het uitvoeren van eenvoudige woningaanpassingen, in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), door de woningcorporatie, maken de gemeente en de woningcorporatie(s) in 2007 een afspraak over een mogelijke bijdrage van de gemeente vanuit het Wmo-budget voor de periode 2005-2009.
10. In principe dient alle nieuwbouw levensloopbestendig te zijn. De gemeente stelt dit verplicht bij projectmatige bouw en stimuleert dit in het geval van particulier opdrachtgeverschap. De woningcorporatie realiseert in principe al haar nieuwbouw levensloopbestendig. Voor bepaalde doelgroepen kan echter van dit principe worden afgeweken, bijvoorbeeld bij starters. Niet alleen de woning dient levensloopbestendig te zijn, maar ook de woonomgeving. Dit is met name een verantwoordelijkheid van de gemeente.

Artikel 10: Monitoring

De woningmarktpartijen verplichten zich het huidige monitoringsysteem dat door het SRE is opgesteld te accepteren en daar waar nodig te vervolmaken, zodat voor de hele regio één monitor gehanteerd wordt. Het betreft een kwantitatieve en een kwalitatieve monitor.

De kwantitatieve monitor geldt voor de gerealiseerde projecten en de planning van voorgenomen projecten. De kwalitatieve monitor heeft betrekking op onder meer woningtypen, doelgroepen en prijsklassen en op de kwaliteit van de woonomgeving.

1. Via het Regionaal Platform Wonen maken de woningmarktpartijen afspraken over deelname aan het monitoringsysteem. En ook over de kosten en over het aanleveren van gegevens.
2. De monitoring geschiedt jaarlijks in opdracht van het SRE. De uitkomsten van de monitoring kunnen, naast marktontwikkelingen en gewijzigde beleidskaders, aanleiding zijn om het regionaal woningbouwprogramma aan te passen. Het Platform Wonen kan hiervoor adviezen geven.
3. Het SRE zal jaarlijks de resultaten uit de monitor publiceren, met name de cijfers die de werkelijke productie van woningen in vergelijking met de geplande productie laten zien.
4. De gemeenten zorgen ervoor dat jaarlijks de lokale resultaten uit de monitor in de gemeenteraad worden besproken. De resultaten van de lokale besprekingen worden regionaal uitgewisseld.

Artikel 11: Communicatie

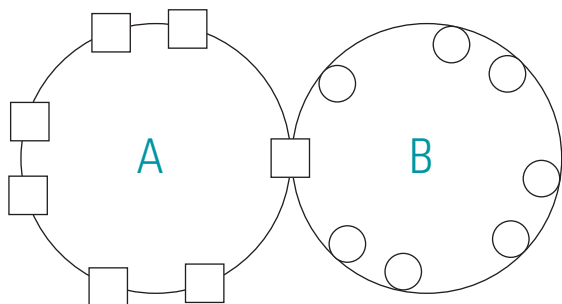
1. Communicatie over het convenant vindt in eerste instantie plaats binnen het Regionaal Platform Wonen. Het Platform besluit over communicatie naar buiten toe.
2. Het gebeurt niet zo vaak dat de woningmarktpartijen met elkaar, dus vanuit verschillende invalshoek, aspecten betreffende de woningmarkt bespreken. Het SRE zal daarom jaarlijks een bijeenkomst/debat organiseren over een woningmarktonderwerp.
3. Bij herstructureringsprogramma's op gemeentelijk niveau stellen de betrokken partijen een communicatieplan op. De kosten van dit plan worden gedragen door de deelnemende partijen.
4. Gemeente, corporatie(s) en projectontwikkelaars betrekken vooraf de organisatie(s) van woonconsumenten bij de voorbereiding, planvorming en uitvoering van herstructureringsopgaven.
5. De andere woningmarktpartijen bewaken in het overleg de belangen van woonconsumenten.
6. De andere woningmarktpartijen maken afspraken over de wijze van financiële ondersteuning van (regionale) woonconsumentenorganisaties.
7. Partijen zullen elkaar informeren over creatieve mogelijkheden de woningmarkt te verbeteren. Een voorbeeld is de werkgroep Innovatieve woonvormen, die via een website, brochure en een bijeenkomst informatie aan burgers geeft over Innovatieve woonvormen.

PARAGRAAF 3: Uitwerking, evaluatie en duur van het convenant

Artikel 12: Uitwerking

In het Regionaal Platform Wonen kunnen de partijen elkaar aanspreken op naleving van het convenant.

De besluitvorming bij gemeenten loopt anders dan bij de andere partijen. In schema:



□ is de woningmarktpartij

A is de overlegtafel van het Regionaal Platform Wonen

B is de overlegtafel van de gemeente; de wethouder heeft niet alleen te maken met de externe woningmarktpartij, maar ook met min of meer interne partijen zoals de welstandscommissie en de monumentencommissie. Verder heeft hij rekening te houden met interne besluitvormingsprocedures via gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders, waarvan hij deel uitmaakt.

De besluitvorming binnen de gemeente is heel anders dan bij de andere partijen. Vandaar het volgende:

- a. De gemeente benoemt één aanspreekpunt die door de andere partijen kan worden aangesproken op naleving van dit convenant.
- b. De convenantpartijen spreken af om bij samenwerking als leidraad de Handreiking BRO te hanteren. De gemeente zal onderzoeken of deze handreiking ook binnen haar eigen organisatie (overlegtafel B) toepasbaar is. De handreiking is als bijlage bij dit convenant gevoegd.

Artikel 13: Kosten

1. Partijen kunnen in onderling overleg besluiten om ter verbetering van de woningmarkt onderzoeken te laten doen, bijeenkomsten te organiseren, publicaties uit te brengen etc.;
2. De kosten van activiteiten, genoemd onder lid 1, zullen door de partijen gezamenlijk worden gedragen, volgens een door het Platform Wonen te bepalen verdeelsleutel.

Artikel 14: Evaluatie

1. Het Regionaal Platform Wonen evalueert één maal per jaar het Regionaal Convenant Wonen. In dit overleg toetst het Regionaal Platform Wonen de evaluaties aan de doelstellingen van de Regionale Woonvisie.
2. Het Regionaal Platform Wonen komt één maal per jaar bijeen om op basis van de monitor de productievoortgang te bespreken. Het Platform kiest dan ook de winnaar van de 'productiebokaal'.
3. Het Platform Wonen organiseert jaarlijks een bijeenkomst voor alle woningmarktpartijen over een thema, de woningmarkt betreffende. Op die bijeenkomst wordt de productiebokaal uitgereikt.
4. Het Regionaal Platform Wonen benoemt indien nodig een geschillencommissie bestaande uit drie personen.
5. Indien een partij zich in een, mede ter uitvoering van dit convenant, aangegane contractuele relatie met een derde, naar mening van een van de andere partijen, niet houdt aan de naleving van het Regionaal Convenant Wonen, is de geschillencommissie bevoegd om hierover adviserende uitspraken te doen. De geschillencommissie zal toetsen of het contract past binnen de doelstellingen van het convenant.

Artikel 15: Duur van het convenant

1. Dit convenant geldt in principe voor onbepaalde duur. Het Platform Wonen zal jaarlijks het convenant evalueren en eventueel aan de convenantpartners voorstellen doen tot aanpassing van het convenant.
2. Het kan door elk der partijen met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden worden opgezegd.

PARAGRAAF 4: Slotbepalingen

Artikel 16: Toetredingsbepaling

1. Deelnemers aan dit convenant zijn in eerste instantie de regionale woningmarktpartijen die vóór 1 januari 2007 schriftelijk te kennen hebben gegeven de inhoud van dit convenant te onderschrijven en die zijn opgenomen in de bij dit convenant horende lijst met convenantpartijen.
2. Overige woningmarktpartijen kunnen gedurende de looptijd van het convenant hun belangstelling tonen voor deelname aan het convenant.
3. Een belangstellende nieuwe partij maakt haar verzoek tot toetreding schriftelijk bekend aan het Regionaal Platform Wonen en vermeldt daarbij met welke activiteiten zij voornemens is bij te dragen aan het realiseren van de in artikel 3 vermelde doelstellingen.
4. Het Regionaal Platform Wonen beslist over het verzoek tot toetreding.
5. Toetreding van een individuele partij geschiedt door opname in de bij dit convenant horende lijst met convenantpartijen.

Artikel 17: Wijzigingen

In onderling overleg tussen partijen kan het convenant tussentijds worden gewijzigd. Tussentijdse wijziging kan alleen door een meerderheidsbeslissing van het Platform Wonen. Is een individuele woningmarktpartij het niet eens met de wijziging, dan kan zij schriftelijk aan het Platform mededelen uit te treden.

Artikel 18: Naleving

1. Met dit convenant wordt niet beoogd in rechte afdwingbare rechten en verplichtingen in het leven te roepen.
2. Partijen spannen zich in om geschillen in verband met dit convenant of afspraken die daarmee samenhangen, in onderling overleg op te lossen.

Artikel 19: Inwerkingtreding

Dit convenant treedt voor de onderscheidenlijke partijen in werking met ingang van de dag na ondertekening.

Artikel 20: Bijlagen

De bij dit convenant gevoegde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van dit convenant.



REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN (01-01-2007)

Beschermd wonen

Zie zorgwoning.

Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) [1]

Dit is een wettelijk kader waaraan woningcorporaties (en gemeentelijke woningbedrijven) zich moeten houden. Volgens het besluit dienen hun werkzaamheden op het terrein van de volkshuisvesting te liggen.

Het BBSH noemt zes prestatievelen:

- kwaliteit van de woningen;
- verhuur van de woningen;
- betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
- financiële continuïteit;
- leefbaarheid en wonen;
- zorg.

Verder geeft het BBSH regels over de verslaglegging en het toezicht op woningcorporaties.

Corporatie [2]

Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar. Ten slotte wordt de term sociale verhuurder veelvuldig als synoniem voor corporatie gebruikt. In het verleden waren er veel gemeentelijke woningbedrijven; deze zijn nagenoeg allemaal opgeheven. Het woningbezit bestond voornamelijk uit goedkope huurwoningen.

Doelgroep (Primaire doelgroep) [1]

Huishoudens met een inkomen en vermogen tot een maximum, jaarlijks bepaald door het ministerie van VROM. Voor de periode van 01-07-06 tot en met 30-06-07 geldt:

Huishouden	Maximaal inkomen
alleenstaand jonger dan 65 jaar	€ 20.000
meerpersoons jonger dan 65 jaar	€ 27.175
alleenstaand vanaf 65 jaar	€ 17.950
meerpersoons vanaf 65 jaar	€ 23.825

Doorstromer [2]

Huishouden dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.

Geschikt wonen

Zie zorgwoning.

Kernvoorraad [1]

Alle betaalbare (goedkope en middeldure) huurwoningen. (zie ook prijsgrenzen huur)

	goedkoop	middelduur	duur
huur	betaalbare huurwoningen/kernvoorraad		
koop	goedkoop	middelduur	duur

Levensloopbestendige woning [4]

Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.

De eisen aan een levensloopbestendige woning hebben betrekking op:

- toegankelijkheid (voor gebruikers van rolstoelen, rollators, andere loophulpmiddelen);
- veiligheid (ongeval-, inbraak- en brandpreventie);
- gebruiksgemak (comfortaspecten die verband houden met ouderdom);
- zorgverlening (aanpasbaarheid in verband met zorgverlening thuis);
- wijk- en woonomgeving (essentiële voorzieningen, sociale veiligheid);
- aanpasbaarheid (voorbereid op levensloopbestendig: snel, eenvoudig en goedkoop geheel toegankelijk te maken).

Migratiesaldo-nul [3]

Uit het provinciale streekplan: “Bij de verdeling van het woningbouwprogramma over de stedelijke en de landelijke regio’s geldt het uitgangspunt dat voor elke landelijke regio ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt ook wel ‘bouwen voor migratiesaldo nul’ genoemd.”

Prijsgrenzen huur [1]

Jaarlijks bepaald door VROM, voor de periode van 01-07-06 tot en met 30-06-07:

goedkoop	huur tot € 339,08
middelduur	huur € 339,08 tot € 520,12
betaalbaar	goedkoop + middelduur: huur tot € 520,12
duur	huur vanaf € 520,12

Prijsgrenzen koop [4]

Jaarlijks bepaald, voor de periode van 01-07-06 tot en met 31-12-06:

goedkoop	starterskoop tot € 163.508** sociale koop tot € 186.000*
middelduur	koopprijs van € 186.000* tot € 320.000*
duur	koopprijs vanaf € 320.000*

*Jaarlijks bepaald door het SRE op basis van de CBS-prijsindex van de bouwkosten van nieuwe woningen.

**Jaarlijks bepaald door VROM in het kader van ISV2.

Scheefheid [2]

Met scheefheid bedoelen we de situatie dat het inkomen van de bewoner niet overeenstemt met de prijs van de woning waarin hij woont. We onderscheiden twee groepen ‘scheefwoners’:

- Dure scheefwoner: huishouden dat wel tot de (primaire) doelgroep behoort, maar dat niet in de kernvoorraad woont. (zie ook doelgroep en kernvoorraad)
- Goedkope scheefwoner: huishouden dat niet behoort tot de (primaire) doelgroep, maar dat wel in de kernvoorraad woont. (zie ook doelgroep en kernvoorraad)

Starters [4]

- Starter: Huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige woning en nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, vanuit onzelfstandig wonen gaan wonen) en dat geen woning leeg achterlaat.
- Koopstarter: Een huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige koopwoning en hierbij een huurwoning leeg achterlaat.

Starterswoningen [4]

- Goedkope starterswoning: Woning bedoeld voor bewoning door één of meer minder draagkrachtige starters op de woningmarkt.

Criteria daarvoor:

- een woning bedoeld voor een één- of tweepersoonshuishouden
- een woning waarvan de huurprijs maximaal € 339,08 per maand is.

- Middeldure starterswoning: Woning bedoeld voor bewoning door één of meer starters op de woningmarkt.

Criteria daarvoor:

- een woning waarvan de huurprijs maximaal € 520,12 per maand is.
- een woning waarvan de koopprijs (inclusief grondkosten) maximaal €163.508 (v.o.n.) bedraagt.

Verzorgd wonen

Zie zorgwoning.

Woningmarktsectoren [4]

- Sociale sector: alle goedkope en middeldure huurwoningen + goedkope koopwoningen. (zie ook prijsgrenzen huur en prijsgrenzen koop)
- Vrij sector: alle dure huurwoningen + middeldure en dure koopwoningen. (zie ook prijsgrenzen huur en prijsgrenzen koop)

	goedkoop	middelduur	duur
huur	sociaal	sociaal	vrij
koop	sociaal	vrij	vrij
	goedkoop	middelduur	duur

Woningverlater [2]

Huishouden dat uit een zelfstandige woning verhuist naar een niet-zelfstandige woning (bijvoorbeeld naar een bejaarden- of verzorgingstehuis)

Woonmilieu's [1]

Voor burgers wordt de kwaliteit van wonen niet alleen bepaald door de woning, maar in belangrijke mate ook door het woonmilieu: de omgeving waar de woning staat. Bij woonmilieu gaat het om drie kwaliteiten: de functioneel economische, de sociaal-culturele en de ruimtelijk ecologische kwaliteit.

- De functioneel economische kwaliteit wordt bepaald door:
 - de gebruikswaarde (voldoet het aan de functionele eisen, zoals wonen, werken, voorzieningen, openbare ruimte, bereikbaarheid, nabijheid, veiligheid);
 - de belevingswaarde (levert het een goed gevoel op: identiteit, esthetiek, diversiteit, herkenbaarheid);
 - de toekomstwaarde (kan het lang mee: flexibiliteit, aanpasbaarheid).
- De sociaal-culturele kwaliteit van een buurt of wijk betreft de kwaliteit van samenleven. Dit bepaalt of mensen zich 'thuisvoelen' in hun eigen wijk en laat zich vooral benoemen in termen als sociale cohesie en sociale diversiteit of homogeniteit. Deze aspecten worden bepaald door de mate waarin verschillende soorten woonmilieus toegankelijk zijn voor verschillende geledingen van de bevolking. Ook de belevingswaarde en de openbare veiligheid zijn van groot belang voor de sociaal-culturele kwaliteit.

- Ten slotte is de ruimtelijk ecologische kwaliteit een belangrijke factor voor het woongenot van mensen. De ecologische kwaliteit van woonmilieus heeft betrekking op het individuele niveau, zoals hinder (stank, geluid), veiligheid (verkeer, industrie), gezondheid of ruimtegebrek. Naarmate de ruimtedruk in een wijk groter wordt en de verschillende functies dichter bij elkaar liggen, wordt de kans op hinder en risico groter. Op collectief niveau worden individuele risico's afgewogen tegen het maatschappelijk nut van de betreffende activiteit. Daarbij gaat het onder andere om ruimtebeslag, mobiliteitseffecten (uitstoot, energieverbruik) en dergelijke.

Woonzorgcomplex [5]

Een complex zelfstandige woningen met een bouwwijze die gericht is op verzorgd wonen, met een complexgewijs overeengekomen zorg- en servicearrangement. Er is een duidelijke scheiding tussen wonen, zorg en service. In principe is er zorg op afspraak en wordt er geen continue zorg verleend. Er is wel sprake van zorggarantie in geval van nood.

Woonzorgzone/woonservicezone [5]

Een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijnsvoorzieningen, tot en met niet-planbare 24-uurs zorg en waar ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en (ex-)psychiatrische patiënten zelfstandig kunnen blijven wonen, ook als men minder mobiel is of zorg nodig heeft.

Zorgwoning [6]

Verzamelnaam voor die woningen die aangepast 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:

- **Beschermd wonen:** woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en bescherming (inclusief toezicht). Met nabij wordt bedoeld op de zorg die permanent aanwezig is (permanente aandacht en betrokkenheid). In het algemeen betreft het onzelfstandig wonen met zowel fysieke aanpassingen als de aanwezigheid van zorginfrastructuur. Plaatsen waar 'beschermd wonen' (dus 24-uurs nabije zorg en bescherming) wordt aangeboden zijn bijvoorbeeld:
 - Verpleeghuizen
 - Deel van de verzorgingshuizen
 - Kleinschalige vormen van groepswonen (bijvoorbeeld voor dementerende ouderen)Het gaat hoofdzakelijk om onzelfstandige wooneenheden, maar het kan voorkomen dat er voorzieningen (keuken et cetera) voor zelfstandig wonen aanwezig zijn. Vaak ligt de nadruk op groepswonen.
- **Verzorgd wonen:** al dan niet zelfstandige eenheden of woningen, die op basis van fysieke kenmerken geschikt zijn voor wonen en zorg. Daarbij is de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramurale verzorging, verpleging en begeleiding én hotel- en welzijnsdiensten in deze woningen onlosmakelijk onderdeel van het geboden arrangement. Zorg op afroep is mogelijk. Extra ruimte in de woning voor verzorging en de directe fysieke nabijheid van zorgvoorzieningen en diensten (al dan niet binnen het complex) zijn specifieke kenmerken van deze vorm van wonen. Vaak gaat het om geclusterde woonvormen. Verzorgd wonen (dus met zorg op afroep) wordt bijvoorbeeld aangeboden in:
 - Verzorgingshuizen
 - Woonzorgcomplexen
 - Aanleunwoningen
 - ADL-clusters (Algemene Dagelijkse Levensbehoeften)
 - de buurt van zorgsteunpunten (ook wel aangeduid met woonzorgzones)

- Geschikt wonen: heeft alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers, waarbij de voordeur zonder trap is te bereiken en waar drempels laag zijn of ontbreken. In deze woningen wordt geen 24-uurs nabije zorg of zorg op afroep geleverd. Wel kan het zijn dat er aanpassingen aanwezig zijn of dat er zorg op afspraak wordt geleverd (zoals thuiszorg). Daarnaast kan het zijn dat er allerlei welzijnsdiensten worden aangeboden zoals personenalarmering, huishoudelijke hulp, maaltijdservice, klussendienst et cetera.
Bij de geschikte woningen horen:
 - Nultredenwoningen (flats, appartementen, patiowoningen, bungalows, etc.)
 - Ingrijpend aangepaste woningen voor onder andere gehandicapten (dit hoeven niet per se nultreden woningen te zijn)

Bronnen:

- [1] Ministerie van VROM
- [2] 'Cijfers over Wonen' (VROM)
- [3] Provincie Noord-Brabant
- [4] SRE
- [5] Kenniscentrum Wonen en Zorg
- [6] Pilot wonen en zorg provincie Noord-Brabant en subregio Helmond