

Vastgesteld door het Dagelijks Bestuur van het SRE, op 2 december 2013

Begrippenlijst voor de periode 1 januari 2014 tot 1 januari 2015

Doel: de Regionale Begrippenlijst hoort bij het Regionaal woningbouwprogramma. In het Regionaal woningbouwprogramma staan de afspraken die gemaakt zijn over het aantal nieuw te bouwen per gemeente. In de Regionale Begrippenlijst staan de begrippen, die zijn vastgesteld om de afspraken in het Regionaal woningbouwprogramma precies af te bakenen en/of toe te lichten. Ook de Regionale Woonvisie en het bestuursakkoord Stedelijk Gebied Eindhoven (in voorbereiding) bevatten afspraken die verwijzen naar de Regionale Begrippenlijst.

Actualisatie: de Regionale Begrippenlijst wordt geactualiseerd als daartoe noodzaak is, bijvoorbeeld als het Regionaal woningbouwprogramma wordt aangepast of als het rijk de huurprijsgrenzen aanpast. De Regioraad heeft op 13 december 2012 bepaald dat het Dagelijks Bestuur voortaan gemandateerd is om de Begrippenlijst te actualiseren, maar daarvoor wel eerst het Portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen moet raadplegen.

Leeswijzer: Achter sommige begrippen staat een cijfer bv [1]. Dit cijfer verwijst naar de bron voor de definitie. Zie hiervoor onderaan de lijst.

Arbeidsmigrant:

Een arbeidsmigrant is een economisch actief persoon die werkzaam zal zijn, werkzaam is of werkzaam is geweest in een betaalde activiteit in een staat waarvan hij geen onderdaan is. Hij/Zij doet dit op eigen initiatief en op vrijwillige basis¹.

BAG – Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Per 1 juli 2009 is de wet BAG van kracht. Deze wet schrijft voor dat alle adressen en gebouwen in de gemeente worden opgenomen in een Basisregistratie: de BAG. De BAG bestaat in feite uit de twee registraties: Basisregistratie Adressen (BRA) en de Basis Gebouwen Registratie (BGR).

De belangrijkste functie van een basisregistratie is het eenduidig benoemen van de te registeren objecten. De BAG onderscheidt vier soorten objecten. Dat zijn **panden** (gebouwen), **verblijfsobjecten** (zoals een woning, winkel of restaurant), **standplaatsen** (bijvoorbeeld voor een woonwagen) en **ligplaatsen** (voor boten).

Gemeenten zijn de bronhouders van de BAG. Het is hun verantwoordelijkheid de brondocumenten met de basisgegevens over gebouwen en adressen voor hun gemeente bij te houden. Met deze gegevens voeden zij de Landelijke Voorziening BAG (BAG LV). Via de BAG LV worden de gemeentelijke gegevens centraal beschikbaar gesteld. Het Kadaster beheert de Landelijke Voorziening BAG en stelt de gegevens beschikbaar aan diverse afnemers.

Gevolg van de BAG is dat we niet meer spreken over een “woning”, maar over een “verblijfsobject met een woonfunctie”. Op termijn zal deze begrippenlijst en het Regionaal woningbouwprogramma op deze nieuwe benaming moeten worden aangepast.

¹ (Conventie voor de bescherming van de rechten arbeidsmigranten en hun gezinnen (2002))

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 prestatievelden:

- 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. De term sociale verhuurder wordt eveneens veelvuldig gebruikt als synoniem voor corporatie.

- Doelgroepen**
- **bijzondere doelgroep**
 - **primaire doelgroep**
 - **secundaire doelgroep**
 - **doelgroep van beleid**
 - **middengroep**

Bijzondere doelgroep

Het gaat hier om personen uit de doelgroep van beleid die om verschillende redenen onvoldoende in staat zijn om zelfstandig huisvesting te verkrijgen en/of te gaan wonen. De bijzondere doelgroepen krijgen hulp bij het verkrijgen van een zelfstandige woning. Voor hen wordt een (bepaald) deel van de kernvoorraad beschikbaar gesteld.

Primaire doelgroep [1]

De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Deze grens wordt jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK en gepubliceerd in de zogenaamd MG-circulaire.

Voor de periode van 01/01/2014 tot 01/01/2015 gelden de volgende inkomensgrenzen:

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 21.600,-
Meerpersoonshuishouden	€ 29.325,-
Eenpersoonsouderenuishouden	€ 21.600,-
Meerpersoonsouderenuishouden	€ 29.400,-

Zie voor een toelichting op deze inkomensgrenzen de MG 2013-03.

Secundaire doelgroep

Naast aandacht voor de (primaire) doelgroep is er steeds meer aandacht voor de groep die hier qua inkomen net boven zit. Voor deze zogenaamde secundaire doelgroep is het ook steeds moeilijker om adequate huisvesting te vinden. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de [primaire](#) doelgroep en € 34.678,- afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. Gezien hun inkomen kunnen zij zich in de praktijk geen koopwoning veroorloven. Aan de andere kant kunnen zij wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de [doelgroep van beleid](#).

Doelgroep van beleid

Sinds 1 januari 2011 verplicht de overheid woningcorporaties om minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (netto maandhuur is lager dan € 699,48) te verhuren aan huishoudens met een bepaald maximum inkomen. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan dat maximum.

Vanaf 1 januari 2014 is die maximum inkomensgrens € 34.678,-.

De doelgroep van beleid is de groep huishoudens met een inkomen tot die grens. Voor de goede orde: de doelgroep van beleid kan ook in een koopwoning zijn gehuisvest.

Middengroep of Middeninkomens

De groep huishoudens met een inkomen van € 34.678 tot € 43.062. Dat is de groep die tussen wal en schip kan vallen vanwege de aangescherpte hypotheekvoorsums en het feit dat zij niet of nauwelijks in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Als zij wel al in een sociale huurwoning wonen, gelden voor hen de rijksmaatregelen voor huurders met een hoger inkomen in een gesubsidieerde huurwoning. *Huurders die meer dan € 43.062 verdienen en in een goedkope huurwoning wonen, krijgen vanaf 2014 een huurverhoging van maximaal 6,5%, huurders die tussen € 34.085 en € 43.062 verdienen een huurverhoging van max. 4,5% (peiljaar inkomen 2012).*

Doorstromer [2]

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

Energie neutraal / CO₂-neutraal / klimaatneutraal [6]

Er worden verschillende definities gebruikt van de verschillende energiegerelateerde begrippen.

Hieronder volgt een aantal gangbare definities van de drie belangrijkste begrippen:

- **Energie neutraal** = een situatie waarbij over een jaar gemeten de som van het gebruik en het opwekken van energie van een woning nul is of zelfs negatief. De woning levert dan dus uit duurzame bronnen zelf minstens net zoveel energie op als uit het gas- en elektriciteitsnet wordt betrokken.
- **CO₂-neutraal** = alle uitstoot van CO₂ door fossiel energiegebruik wordt gecompenseerd, door duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten. Eventueel compensatie door boomaanplant, emissiehandel en investeringen in duurzame energieopwekking buiten het gebied. In een CO₂-neutraal gebouw wordt op diverse manieren (ontwerp, materiaal, energie, gebruikersgedrag) geprobeerd een minimale CO₂-emissie te bereiken. De dan nog optredende 'rest' CO₂-emissie wordt gecompenseerd door bijvoorbeeld het aanplanten van een aantal bomen dat juist die hoeveelheid CO₂ compenseert.
- **Klimaatneutraal** = geen netto uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen door het directe en indirecte energiegebruik (bijv. materiaalgebruik), door duurzame materialen, duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten. Eventueel compensatie door boomaanplant, emissiehandel en investeringen in duurzame energieopwekking buiten het gebied.

Regionale Begrippenlijst Wonen

Behalve deze drie 'hoofd'begrippen, worden er in relatie tot wonen nog meer energiegerelateerde termen gebruikt:

- Energielabel woningen = het energielabel voor woningen lijkt op het energielabel voor koelkasten en andere apparaten. Het geeft met letters (A tot en met G) en kleuren (groen tot en met rood) aan hoe energiezuinig of -onzuinig een huis is. Klasse A (donkergroen) is zuinig, klasse G (rood) is onzuinig.
- Energiezuinig = een woning met een EPC van maximaal 0,5.
- Nul-energiewoning = een woning die energieneutraal is.
- EPN (Energie Prestatie Norm) = de genormeerde methode om de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) te bepalen. De hoogte van de EPC is vastgelegd in het Bouwbesluit. De energieprestatie van een nieuw gebouw wordt uitgedrukt in een energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Hoe lager de EPC, hoe zuiniger het gebouw. De EPC wordt steeds strenger om ons voor te bereiden op bijna energieneutraal bouwen vanaf eind 2020. Vanaf 2011 is de EPC voor nieuwe woningen: 0,6 (was 0,8). De verwachting is dat vanaf 2015 de norm gesteld wordt op 0,4.
- EPB (Energie Prestatie Bestaande Bouw) = werktitel voor een berekeningsmethode die de energiezuinigheid uitdrukt van bestaande gebouwen, vergelijkbaar met de EPN voor nieuwbouw.
- Lage-energiewoning = een lage-energiewoning gaat qua energiegebruik verder dan de wettelijke EPN vereist. De term slaat hoofdzakelijk op de energiehuishouding. Concreet betekent dit dat in deze woning alle courante maatregelen zijn genomen om het energieverbruik zo laag mogelijk te houden: dikke isolatie, een zuinige verwarming, een zuinige warmwaterproductie, een energiezuinige ventilatie etc. In een lage-energiewoning ligt het verbruik gemiddeld zo'n 50 à 60 % lager dan bij een klassieke woning.
- Passiefhuis = het concept passief huis neemt de "gratis" warmte van zon, bewoners en hun apparatuur als vertrekpunt voor de warmtehuishouding van de woning. Door een goed uitgekiend compact ontwerp, georiënteerd op de zon, uitgevoerd met zeer goede schilisolatie en een zeer effectieve kierdichting, kan warmte nauwelijks weg uit het passiefhuis. Hierdoor is er nog maar heel weinig energie nodig om de woning in de winter op temperatuur te houden. Dan zorgen passieve warmtebronnen zoals de zon en interne warmtebronnen zoals bewoners en huishoudelijke apparaten voor bijna alle benodigde ruimte. De norm van het passiefhuisconcept is een jaarlijkse energiebehoefte voor ruimteverwarming van maximaal 15 kWh per m² vloer.

Excellente gebieden

De ambitie van Nederland is om in 2020 energieneutraal te bouwen. In de aanloop hier naartoe wordt al steeds energiezuiniger gebouwd, onder meer in de Excellente Gebieden.

De [Excellente gebieden](#) zijn negentien innovatieve nieuwbouwprojecten in de woning- en utiliteitsbouw.

Hier worden woningen en kantoren gebouwd met ten minste een 25% scherpere energieprestatiecoëfficiënt (EPC) dan het Bouwbesluit op dat moment voorschrijft.

GPR Gebouw®

GPR Gebouw® is een praktisch instrument dat in de regio wordt gebruikt om de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's in rapportcijfers uit te drukken. Binnen de regio is in 2009 een Regionaal Convenant GPR Gebouw® afgesloten. De afkorting GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn. Het Convenant GPR gebouw® dat in de regio is afgesloten heeft betrekking op nieuwbouw.

Met GPR Gebouw kunnen woningmarktpartijen helder en toetsbaar afspraken met elkaar maken.

Via het Regionaal Convenant hebben de convenantpartijen binnen het SRE-gebied afgesproken om voor alle projectmatige nieuwbouw (woningen én gemeentelijke gebouwen) een ambitie van minimaal een score 7 op elk thema (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Toekomstwaarde) binnen GPR Gebouw te realiseren. Het streven is dat in 100% van de nieuwbouwprojecten die door de convenantpartijen zijn gerealiseerd, bij oplevering de ambities van dit Convenant zijn behaald. Het staat partijen vrij om in een project een hogere ambitie af te spreken.

Regionale Begrippenlijst Wonen

Kennismigrant:

Een migrant die in Nederland, bij een bij de kennismigrantenregeling aangesloten werkgever arbeid in loondienst verricht en (in 2013) een jaarlijks bruto-inkomen verdient van ten minste € 52.010 of € 38.141 als hij/zij jonger is dan dertig jaar. Het looncriterium wordt jaarlijks aangepast.²

Het inkomenscriterium voor afgestudeerden, die tijdens hun zoekjaar als kennismigrant aan het werk gaan, is vastgesteld op EUR 27.336 per jaar.

Kernvoorraad [1] en sociale woningvoorraad

- Kernvoorraad
- Sociale sector
- Vrije sector

Kernvoorraad

Alle goedkope en betaalbare huurwoningen

	Goedkoop	Middelduur	Duur
HUUR	Kernvoorraad		
KOOP			

Sociale en vrije sector]

- o *Sociale sector of sociale woningvoorraad*: alle goedkope en betaalbare huurwoningen + goedkope koopwoningen. [zie ook prijsgrenzen huur en prijsgrenzen koop]
- o *Vrije sector*: alle dure huurwoningen + middeldure en dure koopwoningen. [zie ook prijsgrenzen huur en prijsgrenzen koop]

	Goedkoop	Middelduur	Duur
HUUR	Sociale sector	Sociale sector	Vrije sector
KOOP	Sociale sector	Vrije sector	Vrije sector

Sociale voorraad. Dit begrip wordt gebruikt in het Bestuursconvenant van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Sociale voorraad is kernvoorraad + goedkope koopwoningen. Is dus hetzelfde als het begrip: "sociale sector".

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 woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van [Woonkeur](#). Deze eisen hebben betrekking op:

- toegankelijkheid (voor gebruikers van rolstoelen, rollators en overige loophulpmiddelen);
- veiligheid (ongeval-, inbraak- en brandpreventie);
- gebruiksgemak (comfortaspecten die verband houden met ouderdom);

² Definitie: Expatcenter Brabant

Regionale Begrippenlijst Wonen

- 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).

Prijsgrenzen huur [1]

Deze worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 01/01/2014 tot 01/01/2015 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

Maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	huur tot € 389,05
Aftoppingsgrens 1+2 persoonshuishoudens	huur tot € 556,82
Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens	huur tot € 596,75
Maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar	€ 699,48

De volgende huurprijsgrenzen worden gehanteerd in de regio Zuidoost-Brabant:

Goedkoop	huur tot € 389,05
Middelduur	huur van € 389,05 tot € 699,48
Betaalbaar	<i>Goedkoop + Middelduur</i> : huur tot € 699,48
Duur	huur vanaf € 699,48

De prijsgrens van € 699,48 betekent in de praktijk dat een nieuwbouwhuurwoning die een maandhuur heeft van € 699,48 of minder, gerekend wordt tot de [sociale sector](#). Een nieuwbouwwoning met een hogere maandhuur, rekenen we bij de [vrije sector](#).

Prijsgrenzen koop [4]

Goedkoop	Goedkope koop Energiezuinige goedkope koop met een EPC die minstens 25% lager is dan de EPC in het Bouwbesluit.	tot € 194.000,- tot € 199.000,-
Middelduur	Koopprijs van € 194.000,- tot € 333.000,-	
Duur	Koopprijs vanaf € 333.000,-	

De prijsgrens van € 194.000 betekent in de praktijk dat een nieuwbouwwoning die € 194.000 of goedkoper is, gerekend wordt tot de [sociale sector](#). Een nieuwbouwwoning die duurder is, rekenen we bij de [vrije sector](#).

Voor het bepalen van de prijsgrens geldt het bedrag dat de koper bij de notaris moet betalen voor aankoop van de woning. Als de verkoper een koopconstructie toepast die tot gevolg heeft dat een duurder woning toch onder de prijsgrens van € 194.000 wordt overgedragen, mag deze woning tot de sociale sector gerekend worden.

Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van "extra's" bij nieuwbouwwoningen (zoals garages of parkeerplaatsen), deze kosten meegerekend worden bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning bij de notaris moet betalen.

Bij een goedkope koopwoning die energiezuinig is, geldt een prijsgrens van € 199.000. Energiezuinig houdt in dat de woning een EPC heeft die minstens 25% lager is dan de EPC in het Bouwbesluit.

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. Twee groepen "scheefwoners" worden onderscheiden:

- *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 op de woningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat.
- *Starter op de koopwoningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.

Woning

Een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een huishouden.

Een onroerende zaak die in hoofdzaak wordt gebruikt voor woondoeleinden en die onroerende zaak waarvan het gebruik volledig dienstbaar is aan woondoeleinden.³

Woningverlater [2]

Huishouden dat uit een zelfstandige woning verhuist naar een niet-zelfstandige woning (bijvoorbeeld naar een zorgplaats).

Woonmilieus [1]

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

1. *De functioneel-economische kwaliteit*: deze wordt bepaald door:
 - o de gebruikswaarde: voldoet het woonmilieu aan de functionele eisen, zoals wonen, werken, voorzieningen, openbare ruimte, bereikbaarheid, nabijheid en veiligheid?;
 - o de belevingswaarde: levert het woonmilieu een goed gevoel op wat betreft identiteit, esthetiek, diversiteit en herkenbaarheid?;
 - o de toekomstwaarde: kan het woonmilieu lang mee? Is het flexibel en eenvoudig aanpasbaar?
2. *De sociaal-culturele kwaliteit*: dit betreft de kwaliteit van samenleven van een buurt of wijk en bepaalt of mensen zich "thuis voelen" in hun eigen wijk. Deze vorm van kwaliteit laat zich vooral benoemen in termen als sociale cohesie, 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.
3. *De ruimtelijk-ecologische kwaliteit*: de ecologische kwaliteit van woonmilieus heeft betrekking op het individuele niveau, zoals hinder (stank- en geluidsoverlast), veiligheid, gezondheid of ruimtegebrek. Naarmate de ruimtedruk in een wijk groter wordt en de verschillende functies dichter bij elkaar liggen, komt de ruimtelijk-ecologische kwaliteit meer onder druk te staan. Op collectief niveau worden individuele risico's afgewogen tegen het maatschappelijke nut van de betreffende

³ Definitie: CBS

activiteit. Daarbij gaat het onder andere om ruimtebeslag en mobiliteitseffecten (uitstoot, energieverbruik).

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. In deze zones kunnen ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en (ex-)psychiatrische patiënten zelfstandig blijven wonen, ook als men minder mobiel is of zorg nodig heeft.

Zorgplaats

Een woonruimte met zorg, zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres. Een zorgplaats heeft geen eigen keuken; om te kunnen koken is er een gemeenschappelijke kookvoorziening.

Deze definitie is van belang omdat in het Regionaal woningbouwprogramma afspraken staan over het aantal nieuwbouwwoningen. In de praktijk is het onderscheid tussen een woning en zorgplaats niet altijd eenvoudig te maken. Een (zorg-)woning telt mee als woning in het Regionaal woningbouwprogramma; een zorgplaats niet.

Bronnen:

- [1] Ministerie van BZK;
- [2] "Cijfers over Wonen" (BZK);
- [3] Provincie Noord-Brabant;
- [4] SRE;
- [5] Kenniscentrum Wonen en Zorg;
- [6] SenterNovem