

WOONVISIE HALDERBERGE 2021-2025



Gemeente
Halderberge

WOONVISIE

HALDERBERGE 2021-2025

Door het coronavirus hebben we meer dan ooit gemerkt hoe belangrijk het is om een comfortabel huis te hebben, waarin je ook als het nodig is kunt werken. Een huis waar je je thuis voelt, maar van waaruit je bijvoorbeeld ook makkelijk kunt gaan wandelen in een groene omgeving.

In deze woonvisie staan vier ambities die we op het gebied van wonen al sinds 2016 hanteren, maar die nog steeds actueel blijken te zijn.

Wij willen dat het goed wonen is voor inwoners van Halderberge in een groen, veelzijdig en landelijk woonmilieu. Daarbij hebben we aandacht voor de 5 unieke dorpen waar duurzaam bouwen en wonen centraal staan. En er is ruimte voor initiatief en samenwerking.

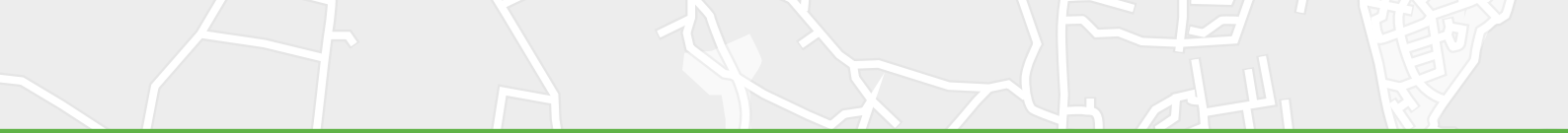
De druk op de woningmarkt is enorm groot in Nederland en ook in Halderberge. We hebben daarom een uitvoeringsagenda opgesteld met concrete acties om versneld een bijdrage te leveren aan onze ambities. Dit doen we door in te zetten op de verschillende woonwensen van starters, doorstromers en senioren. Zo kunnen we voor iedereen een goede woongemeente zijn.

Halderberge wil zorgen voor voldoende woningaanbod. Gedurende de periode van de Woonvisie wordt ingezet op toevoeging van 600 tot 900 woningen, dit is een toename van 4 tot 7% ten opzichte van de huidige woningvoorraad. Het woningaanbod past binnen de uitgangspunten van deze woonvisie, het houdt voldoende rekening met de demografische ontwikkelingen van onze eigen inwoners, maar is ook aantrekkelijk voor huishoudens die zich in Halderberge willen gaan vestigen.



Ook onze inwoners, deskundigen en organisaties hebben afgelopen maanden meegedacht over deze uitvoeringsagenda. We hebben ons digipanel geraadpleegd over huidige en toekomstige woonwensen. Ook hebben we 4 digitale woontafels georganiseerd om met elkaar van gedachten te wisselen over de thema's "Jong in Halderberge, Woningbehoeften, Wonen en zorg en Duurzaamheid en toekomstbestendig wonen". De resultaten daarvan zijn verwerkt in deze woonvisie. Ik wil iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan deze woonvisie hartelijk danken en tegelijkertijd uitdagen om ons te voorzien van creatieve ideeën en mogelijkheden zodat we samen deze klus kunnen gaan klaren en klaar zijn voor onze gezamenlijke toekomst.

Hans Wierikx
Wethouder Wonen



WOONVISIE HALDERBERGE 2021-2025

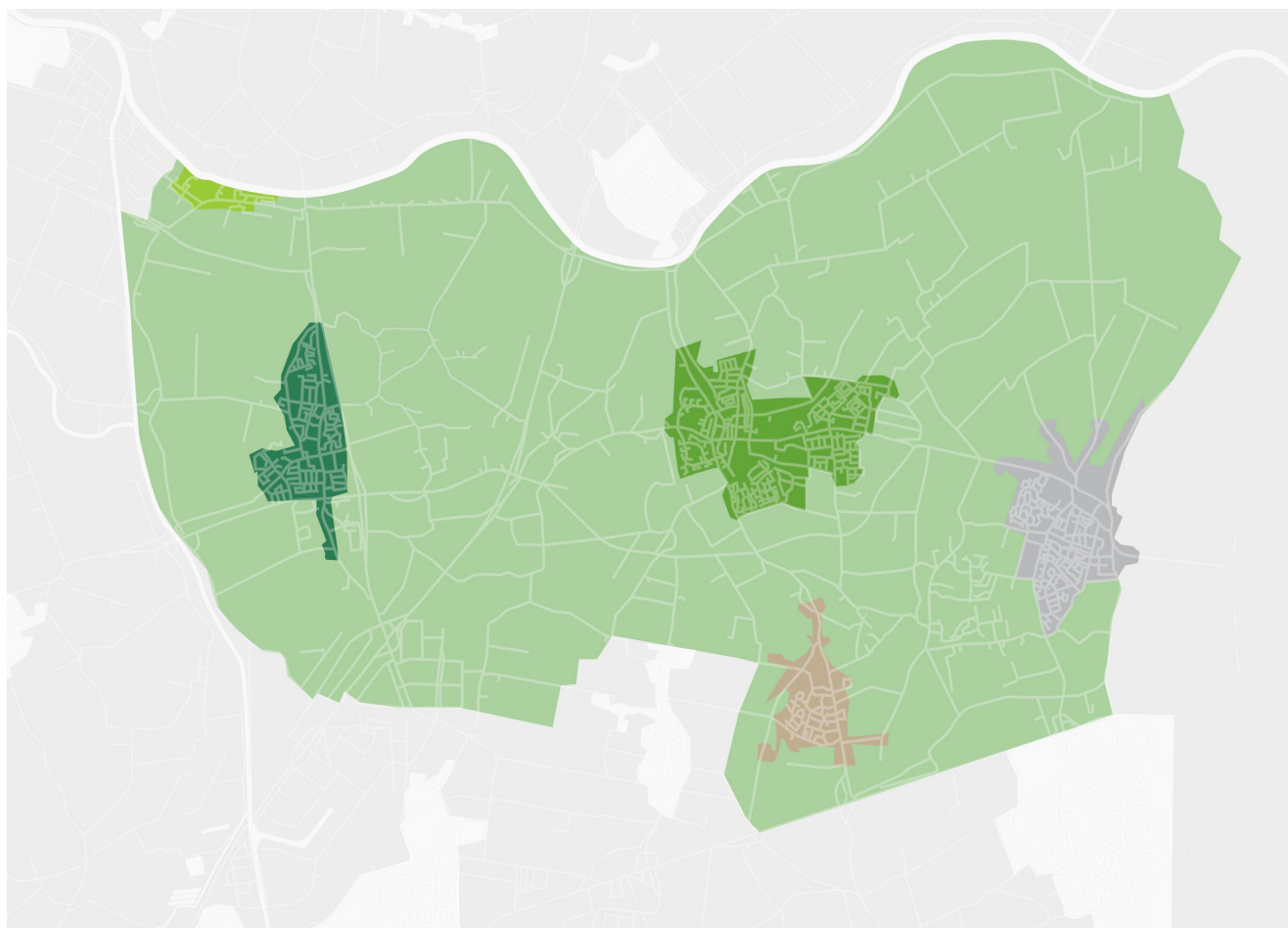
INHOUDSOPGAVE

1.	VISIE & AMBITIE	4
2.	AGENDA 2021 – 2025.....	5
2.1	LEEFBAARHEID VAN DE KERNEN.....	5
2.2	VERDUURZAMING VAN DE WONINGMARKT	7
2.3	BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID	8
	A. WONINGBOUWPROGRAMMERING	9
	B. NIEUWE WOONVORMEN	9
	C. DOELGROEPENBELEID.....	10
2.4	LEVENSLLOOPBESTENDIG EN TOEKOMSTGERICHT	13
2.5	WONEN EN ZORG	14
3.	JAARPLAN	16
4.	FINANCIEEL KADER	17
5.	AANPAK OPSTELLEN WOONVISIE 2021-2025	17

1. VISIE & AMBITIES

Visie

Halderberge is het groene hart van de regio West-Brabant. Het is een woongemeente met een unieke diversiteit aan kernen, bijzonder cultuurhistorisch erfgoed en een recreatieve en toeristische trekpleister. De variatie in en de kwaliteit van de woningvoorraad staat voorop. We zorgen voor een ruime keuzevrijheid om te voorzien in de woonwens van (toekomstige) Halderbergenaren.



Ambities

Goed wonen voor iedereen in een groen, veelzijdig en landelijk woonmilieu

Halderberge is een woongemeente die ligt in een goed bereikbare, veelzijdige, groene en landelijke omgeving. De woonvisie geeft kaders met als doel om iedereen binnen deze landelijke woongemeente goed en prettig te laten wonen in de fysieke en sociale leefomgeving. Waarbij extra aandacht wordt besteed aan doelgroepen die dit nodig hebben.

De vijf dorpen met unieke kernkwaliteiten

De vijf kernen hebben ieder een eigen identiteit en eigen kwaliteiten waardoor er unieke woonmilieus ontstaan met een eigen aantrekkingskracht en die tegemoet komen aan de woonwensen van veel doelgroepen. De woonvisie draagt bij aan het handhaven en versterken van deze kwaliteiten en de identiteit van de kernen.



Duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen

Het is de ambitie van de gemeente Halderberge om, in samenwerking met diverse partners, te werken aan een transitie naar een duurzamere toekomstbestendige samenleving. Met als doelstelling in 2050 energieneutraal te zijn. De woonvisie draagt bij aan de duurzaamheid op het gebied van bouwen en wonen. De visie gaat in op energetische maatregelen, toekomstbestendigheid van woningen, duurzaam bouwen en renoveren, klimaatadaptieve leefomgeving, de bewustwording van energiezuinig gedrag en tot slot duurzaam ruimtegebruik. We sluiten aan bij de uitkomsten van de Halderbergse klimaatreis.

Ruimte voor initiatief en samenwerking

We willen een overheid zijn die mogelijk maakt. Eigen kracht en zelfregie van inwoners staat centraal; dit heeft effect op de rol en taakopvatting van de overheid. Zonder de samenwerking met lokale en regionale partners kunnen gemeenschappelijke doelen niet of onvoldoende worden behaald. De woonvisie geeft de kaders en vormt samen met de (nog op te stellen) omgevingsvisie het strategisch beleidskader voor de fysieke leefomgeving.

De ambities worden uitgewerkt door het volgen van een concrete agenda voor de periode 2021-2025. In onderstaande matrix is aangegeven welke ambitie in de agenda wordt opgepakt.

	Leefbaarheid van de kernen	Verduurzaming van de woningmarkt	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	Levensloopbestendig en toekomstgericht	Wonen en zorg
Goed wonen voor iedereen in een groen, veelzijdig en landelijk woonmilieu	✓	✓	✓	✓	✓
De vijf dorpen met unieke kernkwaliteiten	✓		✓	✓	✓
Duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen	✓	✓	✓	✓	
Ruimte voor initiatief en samenwerking	✓	✓	✓		✓

2. AGENDA 2021-2025

Om de visie en ambities te kunnen waarmaken zetten we de komende jaren de focus op een aantal uitvoeringsopgaven. In dit hoofdstuk bepalen we de agenda en voorzien deze agenda van een aantal acties.

2.1 LEEFBAARHEID IN DE KERNEN

Binnen het collegewerkprogramma 2018-2022, Samen Vooruit! investeren we in het borgen van de leefbaarheid van de kernen. In de kleine kernen Bosschenhoofd en Stampersgat bestaat de zorg of er voldoende voorzieningen dichtbij aangeboden kunnen worden. Daarnaast zien we dat in een aantal wijken binnen de gemeente de leefbaarheid onder druk komt door tal van maatschappelijke ontwikkelingen en opgaven. Bij de inzet op leefbaarheid wordt gekozen voor een integrale gebiedsgerichte benadering om zo de kernen veerkrachtig te houden. Met een hechte sociale structuur in de kernen voelen bewoners zich sterk betrokken bij de identiteit en het toekomstperspectief van hun kern. We creëren ruimte om te kunnen starten op de woningmarkt, door voldoende woningen voor doorstromers (versneld) toe te voegen aan de woningvoorraad.

Hiervoor zetten we in op:

- Een evenwichtige woonvoorraad in alle dorpen met volop doorstroombmogelijkheden. Bij de ontwikkeling van nieuwbouw en herstructurering sturen we op een aantrekkelijke menging van doelgroepen, woningen en woonmilieus in de dorpen. Wij streven naar een aantal sociale huurwoningen per wijk of dorp binnen een bandbreedte van 25% (ondergrens) en 35% (bovengrens) ten opzichte van het totaal woningaanbod. Het aantal koopwoningen per wijk of kern ligt binnen een bandbreedte van 65% tot 75%. In de bandbreedte tussen koopwoningen en sociale huurwoningen zijn wij kansen voor de (particuliere) middenhuur (huurprijs tussen €750 en €1.000).
- Spreiding van de huisvesting van bijzondere doelgroepen (starters, ouderen, statushouders, arbeidsmigranten en woonwagabewoners) in verhouding tot woningvoorraad over de dorpen. Daarbij wordt ook gekeken naar de locatie waar wordt gehuisvest en of een complex of buurt ruimte biedt om bijzondere doelgroepen te huisvesten. Naast de bijzondere doelgroepen zijn er ook mensen met een zorgvraag of zorgbehoefte en spoedzoekers die de draagkracht van de wijken in de kernen beïnvloeden.
- De beleving van de leefbaarheid en sociale cohesie van de kernen.
- Het sturen op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Bij nieuwbouw en functiewijzigingen naar wonen zetten we in op een zo hoog mogelijke kwaliteit van de woonomgeving. Hierbij hebben we aandacht voor een groene en klimaatadaptieve woonomgeving.
- De aanpak van oneigenlijk gebruik van de woning zoals woonfraude, het vervaardigen en verhandelen van hennep/drugs en nieuwe vormen van kamergewijze verhuur. Ook het oneigenlijk gebruik van recreatiewoningen wordt aangepakt zodat daar de focus terug kan naar recreatie.
- De aanpak van (woon)overlast.
- Inwonersinitiatieven en burgerparticipatie: samen met inwoners en ondernemers verbeteren we de leefbaarheid. Nieuwe initiatieven worden conform Omgevingswet met het uitgangspunt “Ja, mits” beoordeeld. In de Omgevingsvisie worden de belangrijke waarden voor Halderberge bepaald, deze zijn ook van toepassing op woningbouwinitiatieven.

Dit doen we samen met woningcorporatie Woonkwartier, ontwikkelaars, initiatiefnemers, inwoners, maatschappelijke organisaties.

2.2 VERDUURZAMING VAN DE WONINGMARKT

We zetten al langer in op het verduurzamen van de woningmarkt. Enerzijds door specifieke eisen te stellen bij nieuwbouwwoningen, anderzijds door het stimuleren van woningeigenaren om hun eigen bezit aan te passen of te verduurzamen. Een duurzame woning draagt immers bij aan de waarde van de woning en een duurzame toekomst.

Hiervoor zetten we in op:

- Het aanzetten van huiseigenaren en huurders tot het nemen van kleine energiebesparende maatregelen in hun huis via de uitvoering van de Regeling Reductie Energieverbruik Woningen (RREW) tot 31 juli 2022.
- Aardgasvrij: In het klimaatakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in 2050 geen gebruik meer maakt van aardgas. Daarom moeten alle gemeenten uiterlijk in 2021 een Plan Aardgasvrije Wijken (ook wel Transitievisie warmte genoemd) vastgesteld hebben. In dit plan is uitgewerkt hoe en wanneer kernen en wijken in de gemeente zonder aardgas verwarmd kunnen worden. Daarom zal uiterlijk in het laatste kwartaal van 2021 een plan aardgasvrije wijken Halderberge opgeleverd worden.
- Daarna moet de gemeente samen met de wijkbewoners minimaal 8 jaar van tevoren een Wijk Uitvoeringsplan maken. Daarin wordt onder andere de definitieve keuze van het alternatief bepaald. Dan gaat een wijk pas echt van het aardgas af, in Halderberge in ieder geval niet eerder dan 2030.
- Met woningcorporatie Woonkwartier maken we afspraken over het verduurzamen van hun woningbezit. Als eigenaar met het meeste bezit, kan ze een goede bijdrage leveren aan deze opgave.
- Het voortbestaan van het energieloket Halderberge, zodat huiseigenaren en huurders zich kunnen laten adviseren over het verduurzamen van de woning.
- Wij zetten als gemeente in op het klimaatadaptief maken van de woonomgeving. Naast onze acties kunnen inwoners in de periode 2021 – 2023 kan subsidie aangevraagd worden voor het vergroenen van daken en tuinen.
- We onderzoeken of een duurzaamheidslening ingezet kan worden ter stimulering van het nemen van energiebesparende maatregelen. Ook in de Regionale Energiestrategie 1.0 is afgesproken dat gemeenten inwoners financieel ondersteunen in de energietransitie.

Dit doen we samen met: woningcorporatie Woonkwartier, Energiek Halderberge, inwoners.



2.3 BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

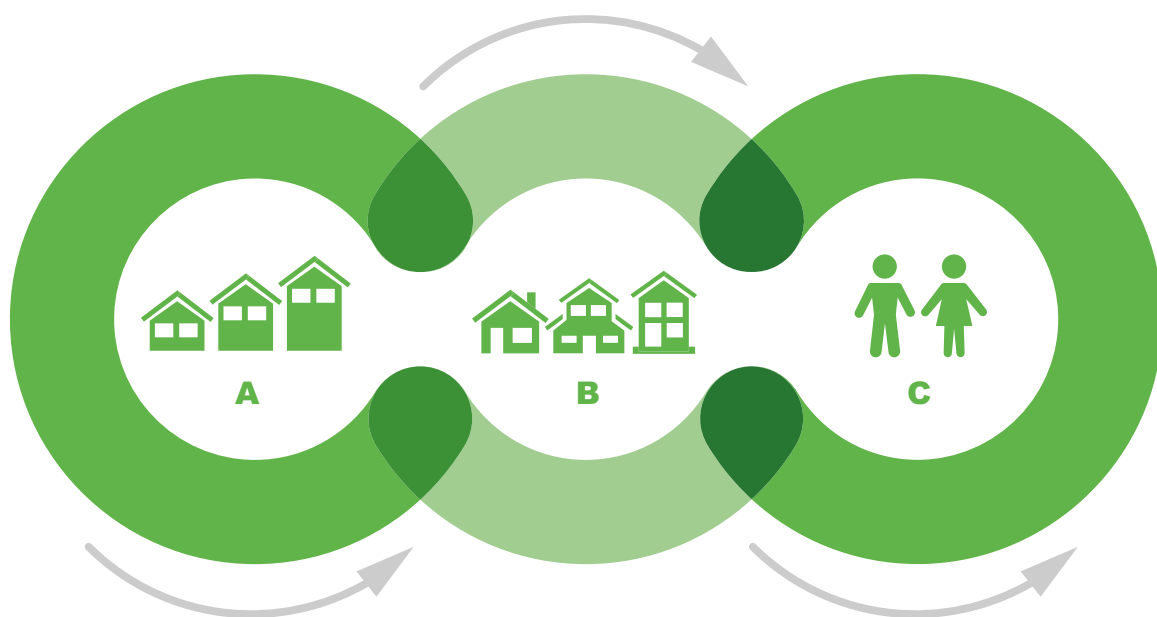
De koopwoningmarkt staat onder druk. Op dit moment is het voor veel mensen moeilijk om een huis te kopen. De landelijke krapte is ook goed merkbaar in Halderberge. Het huidige prijspeil van de woningen maakt het moeilijk voor starters om een eerste woning te kopen (gemiddelde woningprijs Halderberge €343.362,-, maart 2021). Een alleenstaande met een middeninkomen maakt tegenwoordig weinig kans op de koopwoningmarkt. Door onvoldoende doorstroming mogelijkheden wonen mensen ongewenst in een te grote of kleine woning.

In de huursector ontstaat ook krapte. Er wordt onvoldoende doorgestroomd waardoor de goedkope voorraad onvoldoende vrijkomt voor de doelgroep (primaire en secundaire inkomensgroep). We zien dat het aantal vrijkomende sociale huurwoningen door huuropzegging of door oplevering vanuit nieuwbouw beperkt is. Sinds 2017 is een dalende lijn zichtbaar in het aantal vrijkomende sociale huurwoningen. Naast het beperkt vrijkomend aanbod, zijn er veel meer actief woningzoekenden en reacties, oplopende inschrijf- en zoektijden en lagere slaagkansen. De druk op de sociale huurwoningmarkt neemt toe.

Het aanbod aan goedkope woningvoorraad op zowel de huur- als de koopwoningmarkt is ontoereikend om aan de toenemende vraag naar betaalbare woningen te voldoen. We zien dat op beperkte schaal mensen vanwege de schaarste op de woningmarkt op de Halderbergse (en breder in de regio) vakantieparken willen of gaan wonen.

Voor deze opgave zetten we in op een aanpak door drie speerpunten:

- A. Versnellen woningbouw en voldoende woningen programmeren.**
- B. Vergroten variatie woningmarkt door inzet nieuwe woonvormen en zelfbouw.**
- C. We geven extra aandacht aan een aantal doelgroepen.**



A. VERSNELLEN WONINGBOUW EN VOLDOENDE WONINGEN PROGRAMMEREN.

De afgelopen jaren zijn stappen gezet in de projecten die zijn opgenomen in het woningbouwprogramma 2018-2028 en zijn woningen gerealiseerd. In 2021-2031 wordt er een nieuwe strategie vastgesteld. In de praktijk blijkt dat niet alle locaties ontwikkeld gaan worden, zoals deze zijn opgenomen of nog opgenomen gaan worden in het woningbouwprogramma. We zetten in op een overprogrammering, zodat er uiteindelijk voldaan kan worden aan de woningbouwopgave die de gemeente Halderberge heeft. Rekening houdend met planuitval en –vertraging is de theoretisch benodigde plancapaciteit 130%. Per kern wordt er gekeken welke strategie we toepassen om kwalitatief en kwantitatief woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

De druk op de woningmarkt in de gemeente Halderberge is onverminderd groot. Met het programma ‘Versnellen woningbouw met behoud van kwaliteit’ wordt beoogd de productie te verhogen om aan de vraag op de woningmarkt tegemoet te komen. Het doel is bewustwording en slimmer werken bij het komen tot en de uitvoering van woningbouw projecten. Denk daarbij aan de beleidsmatige aanpak en daarbinnen de samenwerking zodanig optimaliseren dat de klanttevredenheid toeneemt. Maar ook wordt gekeken naar nieuwe werkvormen en verbeteringen van de lopende processen zowel intern als extern.

Wij zetten in op:

- Het opstellen van het woningprogramma 2021-2031, waarbij we inzoomen per kern en op de kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad. We zorgen voor een versnelling van de nieuwbouwopgave om voldoende doorstroming te kunnen stimuleren.
- het versnellen woningbouw met oog voor kwaliteit en de vragende doelgroepen.

B. VERGROTEN VARIATIE WONINGMARKT DOOR INZET NIEUWE WOONVORMEN EN ZELFBOUW.

De provincie Noord-Brabant heeft het actieprogramma ‘nieuwe woonvormen en zelfbouw’ opgesteld. Het zorgen voor een continue hoge bouwproductie is de komende jaren dringend noodzakelijk. Daarnaast is het bouwen van de juiste woningen in kwalitatieve zin, aansluitend op de actuele vraag, net zo belangrijk. We moeten inspelen op veranderingen in die vraag naar woningen als gevolg van demografische en sociaal-maatschappelijke trends. De verwachting op dit moment is dat het aantal inwoners zal stijgen tot de periode 2030/2035. De sociaal-maatschappelijke trends zijn bijvoorbeeld toenemende alleenstaande ouderen, vergrijzing, vestiging arbeidsmigranten en de behoefte vanuit de consument om meer gezamenlijk te wonen.

Met het actieprogramma ‘nieuwe woonvormen en zelfbouw’ beoogt de provincie gemeenten aan te sporen om werk te maken van de opgave om meer vernieuwende, vraaggerichte woonvormen en -concepten te realiseren. Hoofddoel is immers om de woningvoorraad en de gebouwde omgeving in sociaal en fysiek opzicht te verrijken en duurzaam en toekomstbestendig te maken. Een belangrijk deel van de opgave zal ook in (aanpassingen van) de bestaande woningvoorraad moeten worden gezocht.

Wij zetten in op:

- Sturing van een minimale invulling van 25% door nieuwe woonvormen en (collectieve) zelfbouw bij nieuwbouwwontwikkeling. Daarbij is expliciete aandacht voor de doelgroep starters. Zelfbouw is een gewenste toevoeging aan de woningvoorraad om doorstromers de kans te geven hun eigen plek te ontwikkelen.
- Samen met marktpartijen nieuwe woonvormen te onderzoeken (bijvoorbeeld tiny houses, hofjes, etc).
- Meer ruimte voor flexibele woonvormen met een tijdelijk karakter om de toenemende vraag naar woningen te kunnen bedienen.
- Meer ruimte via maatwerk voor kleinschalige, collectieve wooninitiatieven met meerwaarde in de dorpen en in (delen van) het buitengebied, onder voorwaarden (ja mits).

C. WE GEVEN EXTRA AANDACHT AAN EEN AANTAL DOELGROEPEN.

Starters

In de afgelopen jaren is de woningmarkt steeds moeilijker bereikbaar geworden voor starters op de woningmarkt. Zowel in de huur als koopsector. Woningprijzen stijgen, er is krapte in de woningvoorraad, goedkope woningen worden opgekocht door beleggers, strengere inkomensnormen gesteld aan startershypotheek, langere wachttijd bij sociale huurwoningen. Het huren in de particuliere sector is ook niet altijd bereikbaar voor starters, deze sector is ook maar erg klein in Halderberge.

Om de starters te helpen binnen de gemeente Halderberge zetten we in op:

- Woningen toevoegen aan de bestaande woningvoorraad, waarbij er aandacht is voor de (blijvende) bereikbaarheid.
- Stimuleren van doorstroming bij veranderende huishoudenssamenstelling, zodat meer woningen voor starters beschikbaar komen.
- We evalueren de starterslening en onderzoeken daarbij of deze aangepast dient te worden.
- Voor jongeren die vervroegd zelfstandig moeten wonen worden maatwerkoplossingen gezocht om hen te helpen bij deze stap, één van deze instrumenten is de Regionale Voorrangsregeling. Het maatwerk hangt samen met de eventuele begeleiding van zorgaanbieder(s). De woningcorporatie wordt gevraagd rekening te houden woonruimte te kunnen bieden voor deze doelgroep.
- Maatregelen om het startersproduct toegankelijk te houden voor de doelgroep. Hierbij onderzoeken we nieuwe constructies om deze betaalbaar en beschikbaar te houden voor de toekomstige starters.

Ouderen

In de provinciale bevolkingsprognose wordt over circa 15 jaar in onze regio krimp van de bevolking voorspeld. De toenemende groep ouderen (babyboomers) zal dan plaats maken voor een kleinere groep jongere mensen. In de periode tot 2035 neemt de vergrijzing dubbel toe; er komen meer ouderen en men wordt steeds ouder. Daarnaast zien we de grootte van het huishouden afnemen naar meer eenpersoonshuishoudens en neemt de behoefte aan kleine(re) woningen toe.

Hiervoor zetten we in op:

- Werkafspraken maken met woningcorporatie Woonkwartier voor het instellen van (maatwerk)oplossingen om

inwoners langer zelfstandig te laten wonen nabij hun sociaal vangnet, daarbij kan worden aangesloten op nieuwe woonvormconcepten.

- Het toevoegen van woningen aan de bestaande woonvoorraad geschikt voor ouderen. Het stimuleren van langer zelfstandig wonen. Denk hierbij aan gezamenlijk wonen, hofjeswonen, levensloopbestendige woningen, woonvormen tussen zelfstandig wonen en wonen met zorg in.

Arbeidsmigranten

Sinds 2017 is het aantal arbeidsmigranten exponentieel gegroeid in Halderberge. Arbeidsmigranten leveren een waardevolle bijdrage aan het plaatselijke bedrijfsleven. Om arbeidsmigranten een passende huisvesting te bieden is in februari 2021 het beleid voor de huisvesting en integratie van arbeidsmigranten gewijzigd. Op dit moment zien we dat arbeidsmigranten onder andere in woonwijken worden gehuisvest. Niet alleen zorgt de huisvesting van arbeidsmigranten in woonwijken voor nog meer krapte op de woningmarkt, een snel wisselende samenstelling van bewoners is niet goed voor de leefbaarheid en sociale samenhang in de woonkernen.

- Voor de huisvesting van arbeidsmigranten faciliteren we enkele mogelijkheden voor centrale huisvesting, in ieder geval gespreid over de kernen. Het initiatief ligt hier bij huisvesters die huisvesting verzorgen voor lokale werknemers.
- Nieuwe kamergewijze verhuur in woningen wordt niet meer mogelijk (ongeacht doelgroep).
- Arbeidsmigranten die voor een langere periode blijven, kunnen woonruimte vinden in de reguliere (huur of koop) woningmarkt. Voor de sociale huurwoningmarkt maken we hiervoor afspraken met woningcorporatie Woonkwartier.

Statushouders

Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gaan deel uitmaken van de Nederlandse maatschappij. Zij worden door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) toegewezen aan gemeenten. Elk halfjaar krijgen de gemeenten een taakstelling huisvesting statushouders. Deze taakstelling wordt naar inwonertal over de gemeenten verdeeld.

Op grond van de Huisvestingswet dragen burgemeester en wethouders zorg voor de huisvesting van statushouders. De taakstelling dient binnen een half jaar gerealiseerd te worden en elke individuele statushouder moet binnen 10 weken na koppeling aan de gemeente gehuisvest zijn. Woningcorporatie Woonkwartier draagt hiervoor zorg.

- Voor de huisvesting van vergunninghouders wordt woningcorporatie Woonkwartier aangestuurd om tijdig voldoende en passende huisvesting te bieden aan statushouders. Binnen de wettelijke mogelijkheden van het passend toewijzen wordt gestuurd op een evenwichtige spreiding van statushouders over de kernen en wijken.
- De ontwikkeling (toename) van de taakstelling en de ontwikkeling op de sociale huurwoningmarkt kan aanleiding geven om aanvullende onderlinge werkafspraken te maken en pilotprojecten te starten voor de huisvesting van statushouders.
- De gemeente onderzoekt hoe zij met Werkplein Hart van West-Brabant en maatschappelijke partners de ondersteuning vanuit de nieuwe Wet inburgering (deze treedt naar verwachting per 1 januari 2022 in werking) van deze groep in moeten steken zodat statushouders sneller en beter integreren en participeren in de samenleving.

Woonwagenbewoners

In 1999 is de Woonwagenwet ingetrokken en werd het woonwagenbeleid gedecentraliseerd naar gemeenten. Op 2 juli 2018 is door het Rijk een beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid ontwikkeld. Dit omdat het recht van woonwagenbewoners om te leven volgens hun culturele identiteit onvoldoende erkend en gefaciliteerd wordt door gemeenten. Het nieuwe beleidskader van het Rijk is geen wet en heeft geen rechtstreekse doorwerking, maar moet als een verzoek aan gemeenten worden gezien om hun beleid in lijn met dit kader te brengen. De stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland bezit in gemeente Halderberge 12 woonwagenstandplaatsen waaronder 4 huurwoonwagens. De 12 standplaatsen zijn verdeeld over de kernen Hoeven, Oud Gastel en Oudenbosch.

Wij zetten ons in op:

- Inzicht te verkrijgen in de behoefte aan standplaatsen voor woonwagens van lokale bewoners die zich al generatie op generatie als woonwagenbewoners hebben geïdentificeerd in de gemeente Halderberge (a.d.h.v. wachtlijst Nijbod).
- Onderzoekt in overleg met de Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland (en de bewoners) naar de mogelijkheid om het aantal standplaatsen binnen de gemeente uit te breiden. Uitgangspunt is dat uitbreiding alleen plaatsvindt voor huisvesting van de natuurlijke aanwas van huidige woonwagenbewoners in de gemeente, rekening houdend met demografische ontwikkeling van de gezinnen op de woonwagenkampen en de mogelijkheden op de sociale huurwoningmarkt.
- Indien sprake is van aanvullende duurzame behoefte aan standplaatsen vanuit lokale woonwagenbewoners zal in samenwerking met woningcorporatie Woonkwartier afspraken worden opgenomen in de prestatieafspraken over uitbreiding van het aantal standplaatsen.
- De leefbaarheid van de kernen mag niet onder druk komen te staan. .

Aanpak illegale bewoning recreatiewoningen

Op diverse vakantieparken wordt permanent gewoond. Deze personen worden aangezet om op zoek te gaan naar een alternatieve woonruimte in de reguliere woningmarkt. Dit betekent dat zij zich onder andere inschrijven bij Klik voor Wonen of op een andere manier actief op zoek gaan naar een huur- of koopwoning. Voor mensen die hiertoe, om welke reden dan ook, niet in staat zijn, zal de gemeente hen in dit proces begeleiden.

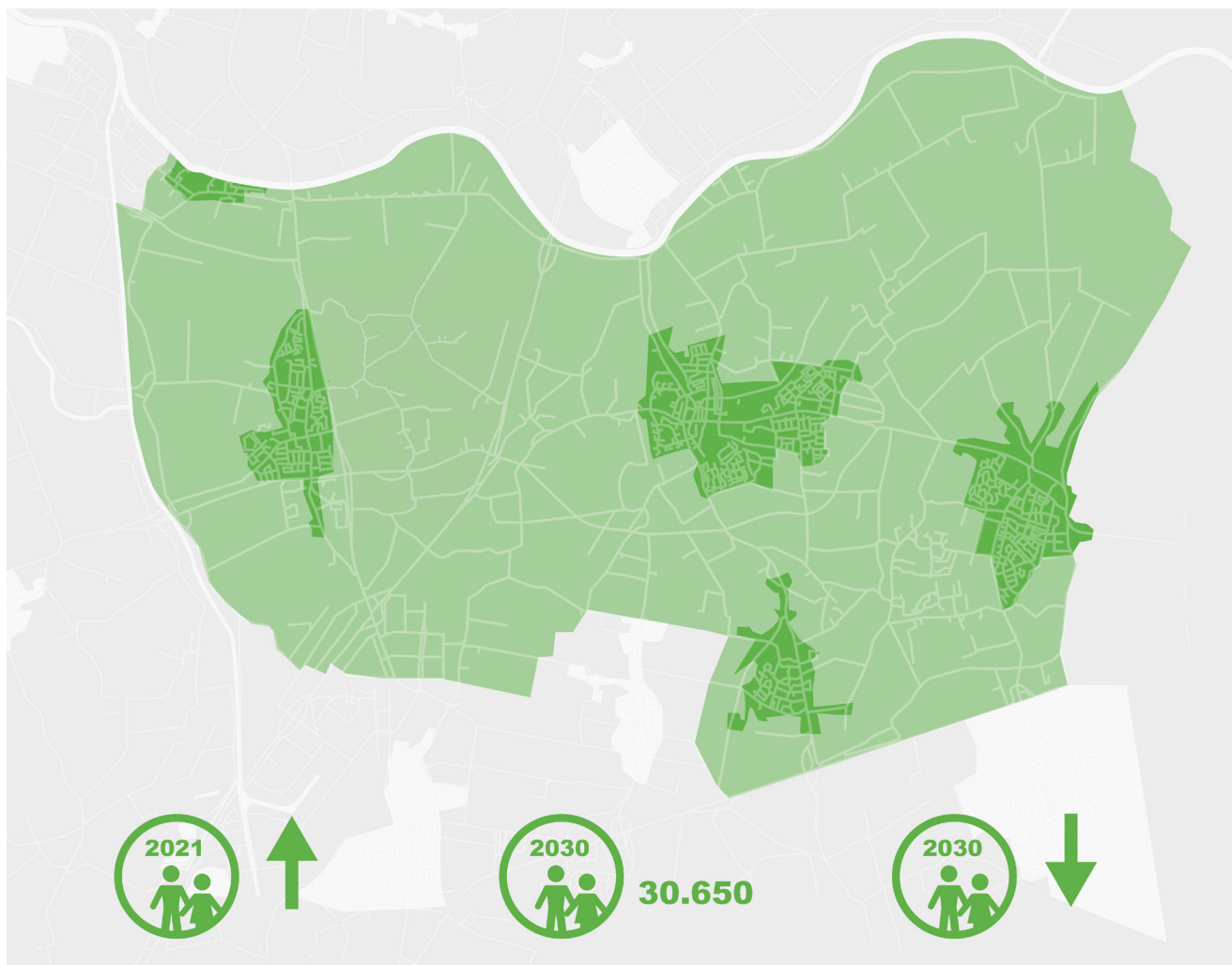
Wij zetten ons in op:

- Voldoende mogelijkheden creëren voor spoedzoekers om zich in de reguliere woningmarkt te huisvesten.
- Mensen die niet in staat zijn om de reguliere woningmarkt te bereiken te begeleiden in dit proces.

Dit doen we samen met: woningcorporatie Woonkwartier, Werkplein Hart van West-Brabant, maatschappelijke partners, stichting Nijbod, ontwikkelende partijen.

2.4 LEVENSLOOPBESTENDIGHEID EN TOEKOMSTGERICHT

De verwachting is dat Halderberge de komende jaren groeit in het aantal inwoners. Dit zal naar verwachting nog doorzetten tot 2030. De verwachting is dat Halderberge in het jaar 2030 30.650 inwoners heeft. Voor de periode vanaf 2035 wordt een daling van inwoners verwacht. Dit betekent dat we komende jaren woningen moeten realiseren voor de groei, maar ook zorgen dat we niet bouwen voor leegstand op de langere termijn.



Niet alleen de groei van het aantal inwoners heeft invloed op de woningvoorraad, maar ook de groei van het aantal huishoudens. De verwachting is dat het aantal eenpersoonshuishoudens zal toenemen. Dit komt door de toenemende vergrijzing en individualisering. Vooral in de leeftijdscategorie van de beroepsbevolking zie je de toename. Het aantal huishoudens bepaalt in grote lijnen de kwantitatieve behoefte (hoeveel woningen zijn er nodig), terwijl de leeftijds- en huishoudenssamenstelling van invloed is op de kwalitatieve behoefte (wat is gewenste samenstelling van de woningvoorraad).

Hiervoor zetten we in op:

- Zorgen voor passende woningen voor eenpersoonshuishoudens
- Nieuwe woningen worden levensloopbestendig gebouwd, geschikt voor meerdere doelgroepen.
- Bestaande woningen worden zoveel mogelijk levensloopbestendig en toekomstgericht gemaakt.
- Stimuleren van flexibele woonvormen en tijdelijke opties benutten.

Dit doen we samen met: woningcorporatie Woonkwartier, ontwikkelende partijen en inwoners.

2.5 WONEN EN ZORG

We wensen dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen buurt kunnen blijven wonen. Met de beweging naar langer zelfstandig en weer thuis wonen, neemt de behoefte aan zorg op de woningmarkt toe. We zien dat het aantal mantelzorgers toeneemt en naar verwachting zal blijven toenemen, maar mogelijk niet voldoende voor de extra zorgvraag. Een mogelijke trend door de toename van mantelzorgontvangers is de vraag naar andere woningen (kangoeroe-woningen of mantel-units). De verhuiscapaciteit bij ouderen is nog laag. Vanwege het achterblijven van verhuizing naar een geschikte woning, neemt het beroep op huishoudelijke ondersteuning, het plaatsen van trapliften en andere Wmo-voorzieningen toe.

Naast het langer zelfstandig wonen kennen wij ook het weer thuis wonen. We wensen dat personen die uitstromen vanuit beschermd wonen, vanuit intramurale jeugdzorg en dak- en thuislozen op de woningmarkt binnen hun sociale vangnet weer prettig kunnen wonen, al dan niet met begeleiding, in de gemeente Halderberge.

Door plotseling veranderende omstandigheden op het gebied van bijvoorbeeld relaties en gezondheid, ontstaat er wel eens een behoefte om met spoed een woning te bemachtigen. Niet iedereen is in staat dit zelf te regelen. Bijvoorbeeld door het ontbreken van (voldoende) inschrijftijd, het niet behoren binnen bepaalde doelgroepen of het niet kunnen verkrijgen van een hypotheek voor een koopwoning. Er vallen mensen tussen wal en schip en deze komen soms terecht in illegale situaties of situaties die op langere termijn voor een grotere zorgvraag oplevert binnen het gezin. Voor deze situaties moet maatwerk geleverd kunnen worden in de vorm van (tijdelijke) huisvesting.

De komende jaren zal er veel aandacht moeten worden gegeven dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen buurt kunnen blijven wonen met zorg. Er liggen veel en ook stevige opgaven.

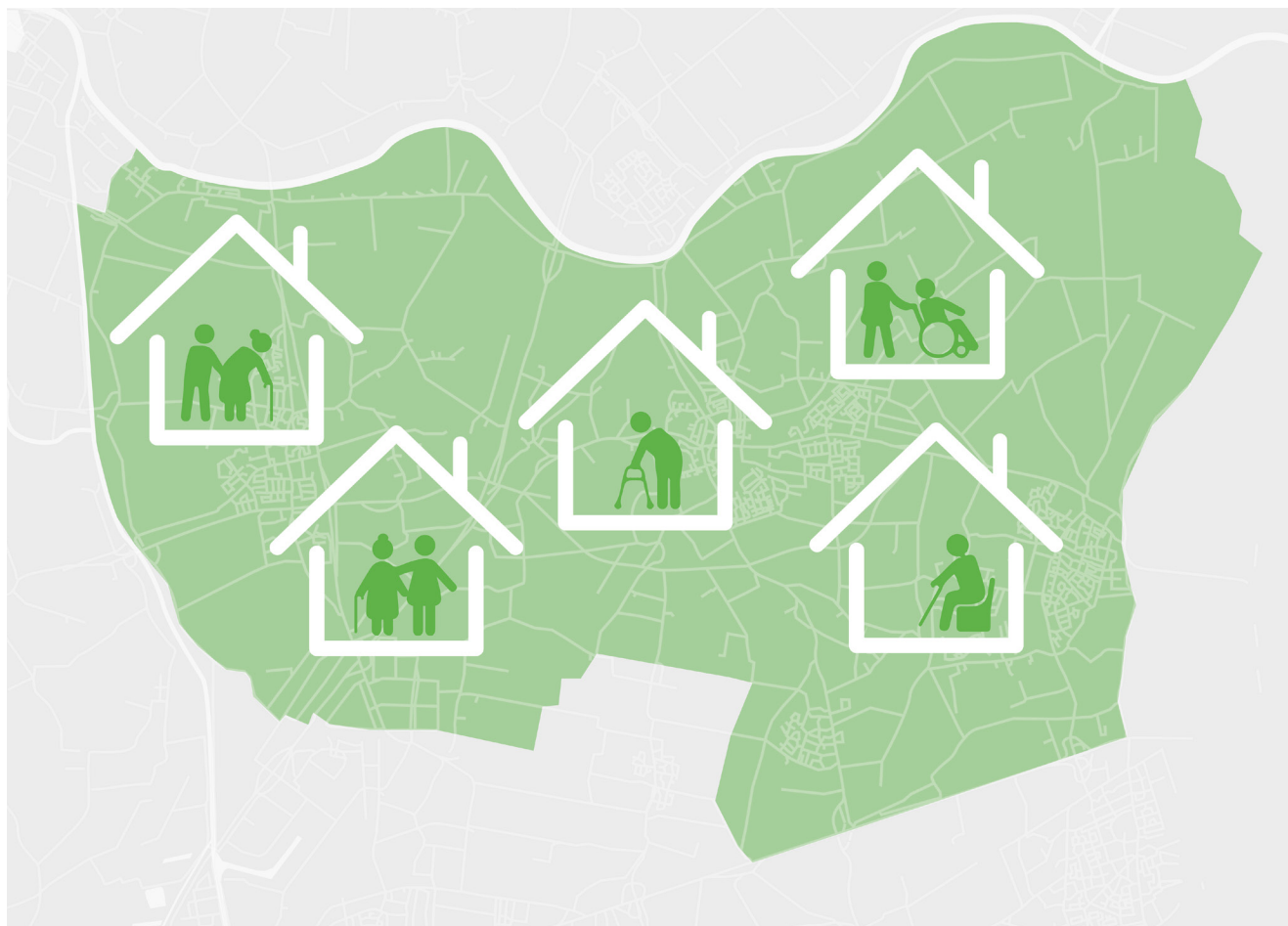
Wij zetten ons in op:

- Het in kaart brengen van de huisvestingsopgave naar wonen met zorg voor de verschillende doelgroepen aan de hand van een woon-zorganalyse.
- Door woningcorporatie Woonkwartier wordt bij aanvraag van een woningaanpassing vanuit de Wmo gestuurd op verhuizing naar een geschikte woning. Actieve sturing hierop en tussentijdse monitoring en evaluatie is nodig voor eventuele bijstelling van de onderlinge werkafspraken.
- Mogelijkheden van de blijverslening onderzoeken en voorleggen aan de gemeenteraad. Met de blijverslening

kunnen aanpassingen aan de woning worden gefinancierd waardoor de bewoner langer thuis kan blijven wonen. Andere stimuleringsvormen om aanpassingen aan te brengen aan de woning voordat een beroep wordt gedaan op Wmo worden ook in overweging genomen.

- Ouderen informeren over de mogelijkheden die er zijn om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- Het leveren van maatwerken voor mensen die nog geen directe zorg (geen zorgindicatie) nodig hebben, maar wel al bij de kinderen of kennissen kunnen gaan wonen. Er is hier sprake van een pré-mantelzorgwoonverzoek. Mensen die wel een zorgindicatie hebben kunnen gebruik maken van de regeling mantelzorgwoningen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- Voor het bieden van voldoende huisvesting aan bijzondere doelgroepen zoals dak- en thuislozen, uitstroom vanuit beschermd wonen en spoedzoekers wordt de mogelijkheid onderzocht voor het toevoegen van (bijzondere) woonvormen voor tijdelijke huisvesting zoals doorstroomwoningen.

Dit doen we samen met: zorgpartijen, maatschappelijke organisaties, woningcorporatie Woonkwartier, ontwikkelaars, initiatiefnemers, inwoners



3. JAARPLAN

De eerder genoemde acties worden de komende 5 jaar uitgevoerd. We brengen een focus aan in de acties die we in 2021 en 2022 oppakken en welke acties voor de periode 2023 tot 2025 worden opgepakt. Hiermee vormen we ons jaarplan op het gebied van wonen.

2021 en 2022

- Woningbouwprogrammering 2021-2031
- Centrale huisvesting arbeidsmigranten
- Onderzoek naar de duurzame behoefte voor woonwagendplaatsen
- Onderzoek nieuwbouwlocaties voor kleinschalige bouwinitiatieven Ruimte voor Ruimte woningen (Q3 2021)
- Organiseren jaarlijkse woontafels om met betrokken woonpartijen in gesprek te blijven (Q1)
- Jaarlijks opstellen monitor huur- en koopwoningmarkt (2e kwartaal 2022)
- Pilot leefbaarheidsfonds Halderberge Leeft!
- Onderzoek inzet tijdelijke woonvormen vanwege extra vraag sociale huur en extra opgave statushouders voor mogelijk korte termijn.
- Jaarschijf afspraken woningcorporatie Woonkwartier (Q4 2021 en 2022)
- Woonzorganalyse (Q4 2021)
- Woonzorgvisie (Q4 2022)

2023 tot 2025

- Evaluatie en onderzoek starterslening, duurzaamheidslening en blijverslening
- Organiseren jaarlijkse woontafels met betrokken woonpartijen (Q1)
- Jaarlijks opstellen monitor huur- en koopwoningmarkt (Q2)
- Regionale prestatieafspraken woningcorporatie Woonkwartier, gemeente Halderberge, gemeente Moerdijk en huurdersvereniging Fijn Wonen: jaarschijf afspraken en kaderafspraken 2025-2029
- Mantelzorgbeleid herzien

4. FINANCIËEL KADER

Voor de uitvoering van de acties uit deze woonvisie is reguliere ambtelijke capaciteit beschikbaar.

Voor de uitvoering van een aantal acties van deze woonvisie zijn aanvullende middelen nodig. Het gaat structureel om € 5.000 per jaar voor de uitvoeringstaken van deze woonvisie. En aanvullend om de volgende producten:

- Woonzorganalyse: € 10.000
- Pilot spreiding speciale doelgroepen, afhankelijk van de gekozen uitwerkingvorm. Met het uitwerken voor een plan voor deze pilot, worden ook de kosten inzichtelijk gemaakt en volgt hiervoor aparte besluitvorming.

De ambities van deze woonvisie kunnen effecten hebben op de opbrengsten van toekomstige woningbouwinitiatieven. Daar waar klimaat adaptieve maatregelen nodig zijn, kan dit impact hebben op het ruimtebeslag. Daar waar starterswoningen worden gerealiseerd, kan de grondopbrengst lager zijn dan bij duurdere woonproducten. De impact en de afwegingen worden per plan gemaakt.

5. AANPAK WOONVISIE 2021- 2025

a. Woningbehoefte onderzoek en monitor huur- en koopwoningmarkt

De afgelopen jaren hebben we een woningbehoefte onderzoek geschreven, gebaseerd op gesprekken met lokale partijen. Daarnaast hebben we jaarlijks een monitor opgesteld over de situatie op de woningmarkt. Wij hebben deze woonvisie opgesteld met de Halderbergse woonconsument en woningmarkt in het achterhoofd. De woonvisie 2016-2020 is jaarlijks geëvalueerd. Al deze input is gebruikt bij het opstellen van deze woonvisie en het aanbrengen van de focus op de agenda op wonen voor 2021-2025.

b. Participatie

Tijdens het schrijven van deze visie was participatie beperkt tot digitale werkvormen. Wij hebben 4 thematische woontafels georganiseerd. De verslagen hiervan zijn in bijlage 2 opgenomen. Daarnaast hebben wij input gevraagd bij ons digipanel. De enquête is ingevuld door 540 personen. De enquête geeft vooral inzicht in de woonwensen en behoefte van de 40+-ers in onze gemeente. Van de 540 enquêtes is 98,9% ingevuld door mensen van 40 jaar en ouder. De resultaten zijn opgenomen als bijlage 3.

