

# Woonvisie 2020

## gemeente Waalwijk



Gemeente  Waalwijk



# Woonvisie 2020 gemeente Waalwijk



# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	4
<b>Deel A: Hoofdlijnen Woonvisie 2020</b>	8
Algemeen	10
Betaalbaarheid	12
Wonen en zorg	14
Leefbaarheid en duurzaamheid	16
Specifieke doelgroepen	18
<b>Deel B: Verdieping en achtergronden Woonvisie 2020</b>	24
Algemeen	26
Betaalbaarheid	29
Wonen en zorg	34
Leefbaarheid en duurzaamheid	39
Specifieke doelgroepen	46



# Inleiding

## Woonvisie 2020





In 2009 werd de Woonvisie “Over woonlasten en lusten” gepresenteerd.

We zijn inmiddels tien jaar verder en we kunnen concluderen dat er veel veranderd is. Zowel lokaal, in de gemeente Waalwijk, maar ook landelijk. Prijsdalingen en enorme prijsstijgingen op de woningmarkt, een geheel nieuw speelveld voor woningcorporaties, nieuwe regelgeving op het gebied van zorg, om maar enkele grote ontwikkelingen te noemen.

Al deze veranderingen vragen om een nieuwe visie van de gemeente Waalwijk op het wonen in onze gemeente. Deze visie vindt u terug in dit document.

Bij het opstellen van deze Woonvisie hebben velen een inbreng gehad. In 2018 werd een eerste belangrijke stap gezet met het kwalitatief woningbehoefteonderzoek (KWBO). Maar liefst 2.496 huishoudens uit de gemeente deden mee met dit onderzoek.

In en rond de zomer van 2019 zijn met verschillende stakeholders verdiepende gesprekken gevoerd.

Op 5 september 2019 organiseerde de gemeenteraad een ontmoeting over het wonen in Waalwijk. Tot slot is een concept van deze Woonvisie ter inzage gelegd, zodat een ieder nog de gelegenheid had om hierop te reageren.

Alle inbreng vanuit het onderzoek, de gesprekken en reacties heeft deze Woonvisie mede vormgegeven. Wij zijn hier zeer dankbaar voor. Alleen met een goede samenwerking, kunnen we immers goede resultaten boeken.

Eric Daandels  
Wethouder

# Opbouw van de Woonvisie

## DRIE HOOFDTHEMA'S VORMEN HET HART VAN DEZE WOONVISIE:

- Betaalbaarheid
- Wonen en zorg
- Leefbaarheid en duurzaamheid

Daarnaast lichten we een aantal specifieke doelgroepen op de woningmarkt uit.

### Deze Woonvisie bestaat uit twee delen:

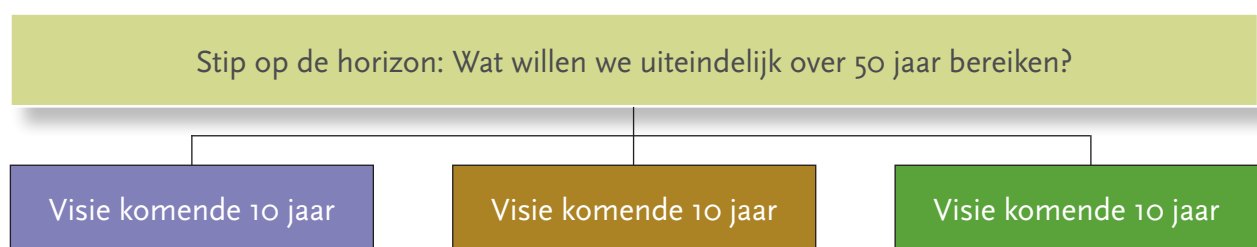
- De hoofdlijnen zijn terug te vinden in deel A.
- De verdieping en achtergronden zijn opgenomen in deel B.

### Zowel deel A als deel B kent grofweg dezelfde opbouw:

- Een algemeen hoofdstuk over de demografische ontwikkeling van de gemeente Waalwijk en de opbouw van de huidige woningmarkt.
- Thema betaalbaarheid
- Thema wonen en zorg
- Thema leefbaarheid en duurzaamheid
- Specifieke doelgroepen op de woningmarkt

Per thema wordt toegelicht welke ontwikkelingen er op dit thema zijn en wat onze inwoners over dit thema naar voren hebben gebracht. In deel A beschrijven we daarbij vervolgens wat we uiteindelijk, op de lange termijn, op dit thema willen bereiken.

## WAT WE WILLEN BEREIKEN EN WELKE VISIE WE VOOR DE KOMENDE 10 JAAR HEBBEN, BESCHRIJVEN WE IN DE WOONVISIE PER THEMA OP DE VOLGENDE MANIER IN EEN SCHEMA:



In deel A is per thema ook in hoofdlijnen aangegeven op welke manier we invulling geven aan de visie voor de komende 10 jaar. In het uitvoeringsprogramma wordt hier uitgebreider op ingegaan. Het uitvoeringsprogramma is met name gericht op de komende jaren en zal na een periode van 3 tot 4 jaar herzien worden.

### SAMENHANG MET ANDERE BELEIDSVELDEN:

Een Woonvisie heeft raakvlakken met diverse andere beleidsvelden. Op veel van deze velden zijn er actuele visies en beleidslijnen. Deze Woonvisie sluit daar op aan. In de uitvoeringsparagraaf wordt in sommige gevallen acties beschreven die voortkomen uit andere beleidsdocumenten. De Woonvisie zelf richt zich primair op het wonen en de woonomgeving (gerelateerd aan de woning) in de gemeente Waalwijk.

### OMGEVINGSWET

Vanwege de komst van de Omgevingswet in 2021, zal de Woonvisie straks onderdeel uitmaken van de Omgevingsvisie. Met deze nieuwe Woonvisie is dan een actuele thematische bouwsteen beschikbaar. In het plan van aanpak Waalwijk Omgevingswet-proof is opgenomen dat als eerste stap een Omgevingsvisie, versie 1.0 voorbereid wordt met een overzicht van bestaand beleid. Als tweede stap wordt een Omgevingsvisie versie 1.5 voorbereid met daarin samenhangend beleid over het thema gezondheid in relatie tot de fysieke leefomgeving. Bij het opstellen van dit samenhangend beleid zal er op dat moment ook naar het aspect wonen gekeken worden.

### GLOBAL GOALS



Op 25 september 2015 zijn de lidstaten van de Verenigde Naties het eens geworden over 17 ontwikkelingsdoelen, de Global Goals for Sustainable Development. De Global Goals geven op hun beurt, tot het jaar 2030 richting aan de wereldwijde actie voor duurzame ontwikkeling.

In het collegevoorstel van 16 oktober 2018 heeft het college vastgesteld aan te sluiten bij het VNG programma Gemeenten4GlobalGoals. Daarmee geven we aan inspanningen te willen verrichten om de uitgangspunten ervan in beleid en gemeentelijk handelen op te nemen.

Deze Woonvisie draagt op verschillende manieren bij aan de Global Goals. In het uitvoeringsprogramma bij deze Woonvisie laten we door middel van onderstaande iconen zien aan welke doelen we bijdragen.

Deel A

# Hoofdlijnen Woonvisie 2020









# Algemeen

## **Onze bevolkingsontwikkeling:**

- De bevolking van de gemeente Waalwijk blijft nog tot na 2040 groeien. In 2040 zijn er iets meer dan 50.000 inwoners.
- De groei van het aantal inwoners wordt steeds meer veroorzaakt door instroom van nieuwe Waalwijkers. De natuurlijke aanwas (verschil tussen geboorten en sterften) slaat rond 2034 om in een natuurlijke krimp.
- De samenstelling van de bevolking verandert. Vooral het aantal inwoners van 75 of ouder gaat fors groeien de komende 10 jaar.

## **Onze huishoudensontwikkeling:**

- Het aantal huishoudens blijft in de gemeente Waalwijk ook op de langere termijn groeien. Dat huishoudens steeds kleiner worden, speelt daarbij een belangrijke rol.
- Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt de komende 10 jaar fors toe. Het aantal gezinnen blijft op peil.
- In 2040 bestaat onze gemeente voor ca. 37% uit alleenstaanden, 29% uit tweepersoonshuishoudens, 27% uit gezinnen en 7% uit eenouderhuishoudens.

## **Onze huidige woningmarkt:**

- De woningmarkt in de gemeente Waalwijk bestaat voor ongeveer 63% uit koopwoningen, ongeveer 30% corporatiewoningen en ongeveer 7% particuliere huurwoningen. Deze verdeling is per wijk en dorp verschillend.
- Het hoogste aandeel sociale huurwoningen staat in de wijken Laageinde (52%), De Hoef (42%), Baardwijk (42%), Vrijhoeve (41%) en Zanddonk (40%).
- Het hoogste aandeel koopwoningen staat in de wijken Meerdijk (84%), Capelle / Nieuwe Vaart (73%), Waspik Boven (70%), Sprang (69%) en Antoniusparochie (68%).
- 84% van de woningen in de gemeente Waalwijk zijn eengezinswoningen. 16% van de woningen zijn appartementen.
- In de gemeente Waalwijk staan minder kleine woningen (50 tot 75m<sup>2</sup>) dan gemiddeld in Nederland en meer (middel)grote woningen (75 tot 250m<sup>2</sup>).
- De gemiddelde woningwaarde in de gemeente Waalwijk was in 2018 € 225.000,-. Dat is net onder het Nederlands gemiddelde.

# Betaalbaarheid

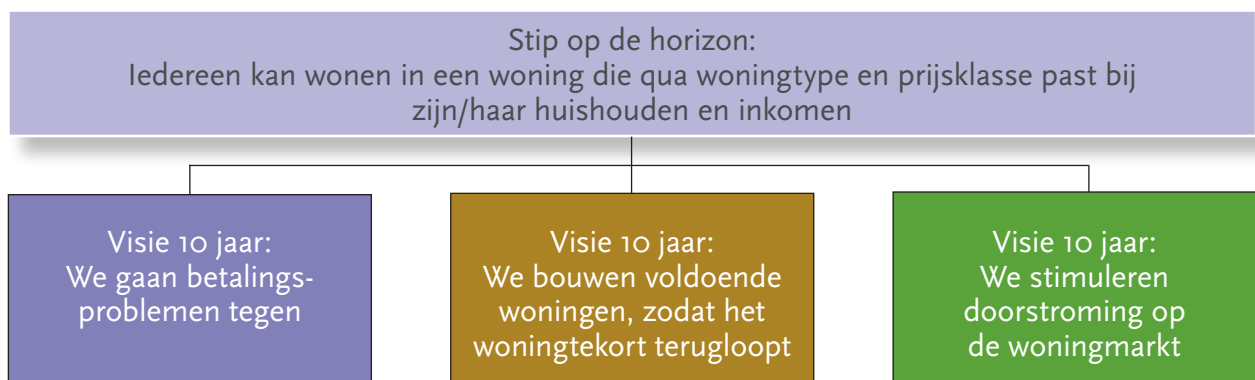
## WAT SPEELT ER?

- De sociale huurmarkt is met de invoering van de nieuwe Woningwet (2015) alleen nog toegankelijk voor huishoudens met een laag inkomen. Voor middeninkomensgroepen eigenlijk niet meer. Er zijn zeer beperkt uitzonderingsmogelijkheden voor corporaties.
- De prijzen van koopwoningen en van particuliere huurwoningen blijven stijgen, hoewel de groei in 2018 iets afvlakte.
- De totale energielasten zijn de laatste jaren gestegen, vooral omdat gasprijzen gestegen zijn.
- De stijging van energielasten heeft ook invloed op de totale woonlasten.
- Het aantal huishoudens dat, onder de strengere toelatingseisen, in aanmerking komt voor een corporatiewoning blijft ongeveer gelijk. De problematiek waar zij vaak mee kampen, is vaak wel steeds ingewikkelder. Niet iedereen kan alle lasten goed dragen.

## WAT VINDT ONZE BEVOLKING?

- Er zijn iets meer mensen die de overstap willen maken van huur naar koop dan andersom. Inwoners van 65 jaar of ouder willen wel iets vaker juist van een koopwoning naar een huurwoning.
- Huurders willen graag iets goedkoper gaan huren, kopers willen of in dezelfde prijsklasse blijven of overstappen naar een duurdere prijsklasse.
- Er is een trend te zien naar woonmilieus met meer ruimte, groen, dichtbij voorzieningen of juist verder van voorzieningen af. Meer traditionele woonwijken met veel laagbouw spreken minder aan.
- Inwoners hebben niet ineens meer bestedingsruimte in de toekomst. Diversiteit en kwaliteit moet ook bij betaalbare segmenten gezocht worden.

## WAT WILLEN WE BEREIKEN:





## HOOFDLIJNEN INVULLING VISIE 10 JAAR:

- We laten de woningmarkt de komende 10 jaar met minimaal 1.500 woningen groeien.
- In het uitvoeringsprogramma is aangegeven waar plannen onder andere aan getoetst worden. Bijvoorbeeld:
  - Plannen moeten voorzien in de actuele behoefte en moeten aansluiten bij de lange termijn vraag.
  - Het transformeren of herstructureren van leegstaand of leegkomend vastgoed heeft de voorkeur
  - Initiatieven waarbij een woonproduct wordt aangeboden dat nog niet of nauwelijks aanwezig is in onze woningmarkt, maar waar wel aantoonbaar vraag naar is, krijgen de voorkeur.
- We streven ernaar dat 25% van alle woningen die we de komende 10 jaar aan de markt toevoegen, sociale huurwoningen zijn. We streven daarbij naar spreiding bij de toevoeging van sociale huurwoningen en kijken met Casade ook nadrukkelijk naar de mogelijkheid om sociale huurwoningen toe te voegen in Sprang-Capelle en Waspik.  
Bij de (her)ontwikkeling van grotere locaties gelden in principe de volgende uitgangspunten ten aanzien van sociale huurwoningen:
  - Ontwikkeling van 35 tot 70 woningen: minimaal 20% daarvan sociale huurwoningen
  - Ontwikkeling van 70 tot 100 woningen: minimaal 25% daarvan sociale huurwoningen
  - Ontwikkeling van 100 woningen of meer: minimaal 30% daarvan sociale huurwoningenBij (her)ontwikkelingen in wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen kan van deze uitgangspunten worden afgeweken.
- Verkoop van sociale huurwoningen staan we in kleine aantallen toe. We staan terughoudend ten opzichte van complexgewijze verkoop, behalve indien blijkt dat dit noodzakelijk is voor de woningmarkt en de sociale huurmarkt dit aan kan.
- We vragen corporaties om de spelingsruimte om sociale huurwoningen toe te wijzen aan inwoners met een (laag) middeninkomen optimaal te benutten. Ook vragen we corporaties om de ontwikkeling van woningen in de lage middenhuur te overwegen, als blijkt dat de verruiming van de DAEB-inkomensgrenzen niet het gewenste effect heeft, als de versoepeling van de markttoets is verankerd in wetgeving en als blijkt dat marktpartijen niet kunnen voorzien in de betreffende vraag.
- We gaan met ontwikkelende partijen het gesprek aan om woningen in de middenhuur (bij voorkeur lage middenhuur) toe te voegen.
- We onderzoeken en stimuleren de mogelijkheid om (kleine) (tijdelijke) woonvormen, innovatieve woonconcepten en/of creatieve woonvormen te realiseren die passen bij de behoeften van starters, mensen met een middeninkomen, senioren en/of spoedzoekers.
- Bij alle nieuwbouwontwikkelingen bekijken we de mogelijkheid van het ontwikkelen van levensloopgeschikte woningen voor senioren.
- We vergroten het aanbod middeldure en dure woningen, om doorstroming te bevorderen.

# Wonen en zorg

## WAT SPEELT ER?

- De bevolking van Nederland en ook de bevolking van de gemeente Waalwijk wordt gemiddeld steeds ouder en steeds vaker alleenstaand.
- Het beleid vanuit de landelijke overheid is er op gericht dat de ouder wordende bevolking zo lang mogelijk zelfstandig blijft wonen. Dat heeft gevolgen voor onze woningen en de fysieke en maatschappelijke woon-omgeving.
- Veel doelgroepen die voorheen aangewezen waren op intramurale voorzieningen, zijn (in de toekomst) meer en meer aangewezen op zelfstandig wonen in de sociale huurmarkt.
- We streven naar een inclusieve samenleving: een samenleving waarin mensen met een beperking dezelfde dingen kunnen doen als mensen zonder beperking.
- De sociale samenhang in wijken wordt, met deze ontwikkelingen, steeds belangrijker.

## WAT VINDT ONZE BEVOLKING?

- Er is een grote vraag naar gelijkvloers wonen.
- Ongeveer 40% van onze inwoners van 65 jaar of ouder wil misschien wel verhuizen, maar slechts 2% tot 4% wil dit echt op korte termijn doen. Daarbij blijkt: hoe jonger iemand is, hoe hoger de wens om te verhuizen.
- Het overgrote merendeel van de inwoners van 65 jaar of ouder wil bij een verhuizing binnen de eigen omgeving blijven wonen of anders binnen de gemeente Waalwijk.
- De meest populaire woonmilieus onder inwoners van 65 jaar of ouder zijn de rustige stadswijk, het dorpse woonmilieu, de woonwijk met veel laagbouw en de luxe woonwijk.
- De rustige stadswijk is het meest populair en de vraag naar dit woonmilieu is hoger dan het huidige aanbod.
- Woonwijken met veel laagbouw blijven gewenst, maar de vraag ernaar ligt een stuk lager dan het huidige aanbod.
- Onder inwoners van 65 jaar of ouder zien we een groeiende vraag naar huurwoningen.
- Het aanbod aan activiteiten en voorzieningen van maatschappelijke organisaties, inwoners, ondernemers en buurtinitiatieven is niet altijd goed bekend.
- Er zou meer inzet mogen komen op signalering en preventie. Eenzaamheid en de impact van verwarde personen op een buurt zijn aandachtspunten.



### WAT WILLEN WE BEREIKEN:

Stip op de horizon:  
Voor alle inwoners is er een geschikte woning en woonomgeving, waar zorg geleverd kan worden en waar een sterke sociale structuur is

Visie 10 jaar:  
We streven naar voldoende geschikte woningen voor de verschillende doelgroepen die een zorgvraag hebben

Visie 10 jaar:  
(Her)ontwikkeling van een locatie moet gedaan worden met een bredere kijk op de omgeving

### HOOFDLIJNEN INVULLING VISIE 10 JAAR:

- Bij alle nieuwbouwontwikkelingen bekijken we de mogelijkheid van het ontwikkelen van levensloopgeschikte woningen voor senioren.
- We blijven particuliere woningverbetering stimuleren met de Stimuleringslening Toekomstgericht wonen.
- We onderzoeken samen met stakeholders en gemeenten in de regio de behoefte aan verschillende vormen van begeleid wonen.
- We waarderen en stimuleren kansrijke, kwalitatieve pilots met nieuwe woonvormen op het gebied van wonen en zorg.
- We vragen stakeholders om bij de ontwikkeling van woningen aandacht te besteden aan flexibel bouwen.
- Woningbouwplannen moeten een kwaliteitsverbetering voor de omgeving van de betreffende locatie met zich meebrengen. Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte is toegankelijkheid een aspect waar wij in het ontwerp altijd rekening mee houden.

# Leefbaarheid en duurzaamheid

## WAT SPEELT ER?

- Er zijn geen wijken of kernen in de gemeente Waalwijk die (ruim) onvoldoende scoren op de leefbaarheidsmonitor. Wel zijn er straten of subbuurten die kwetsbaar zijn en waarvoor het gevaar van 'verder afglijden' op de loer ligt.
- Met de wijziging van de Woningwet hebben corporaties minder mogelijkheden gekregen om te investeren in leefbaarheid. Ook is de instroom van middeninkomens in de sociale huurmarkt wettelijk geminimaliseerd, terwijl zij juist vaak als het ware 'het cement in een buurt' kunnen vormen.
- Nieuwe sociale huurders hebben daarnaast vaker te maken met psychische en/of fysieke problemen of met een licht verstandelijke beperking.
- De wijken en dorpen in de gemeente Waalwijk kennen elk hun eigen karakter. Die eigenheid vinden we belangrijk.
- Net als in de rest van Nederland ligt er in de gemeente Waalwijk een forse opgave om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen.
- Waalwijk wil in 2043 CO<sub>2</sub>-arm zijn en de energie die we verbruiken duurzaam opwekken. De woningvoorraad speelt een belangrijke rol bij het halen van deze doelstelling.
- Daarnaast dienen woningen en woonomgeving aan het veranderende klimaat aangepast te worden.

## WAT VINDT ONZE BEVOLKING?

- Inwoners zijn over het algemeen tevreden over het wonen in hun wijk. Het cijfer dat zij aan hun wijk geven varieert van een 7,5 tot een 8,6.
- De woningen zelf en de omgang van bewoners met elkaar worden het hoogst gewaardeerd. De voorzieningen, de kwaliteit van het openbaar groen en het parkeren wordt het laagst gewaardeerd.
- Inwoners wonen het liefst in een rustig stedelijk woonmilieu, een dorps woonmilieu, een woonwijk met veel laagbouw of in een luxe woonwijk.
- De behoefte aan een landelijk woonmilieu en aan een luxe woonwijk ligt hoger dan het huidige aanbod.
- De behoefte aan traditionele woonwijken met veel laagbouw ligt een stuk lager dan het huidige aanbod.
- Ongeveer 42% van onze inwoners neemt duurzame maatregelen in of aan hun woning, zoals LED-verlichting, een HR-ketel en HR-glas.
- Ongeveer 17% van onze inwoners heeft maatregelen voor het klimaat genomen, zoals het verminderen van tuinverharding en het afkoppelen van regenwater.





## WAT WILLEN WE BEREIKEN:



## HOOFDLIJNEN INVULLING VISIE 10 JAAR:

- We vragen corporaties om de komende 5 jaar geen maatregelen te nemen tegen huurders in een sociale huurwoning met een inkomen boven de grenzen die door de rijksoverheid gesteld zijn.
- We onderzoeken samen met Casade de mogelijkheden van herstructurering en differentiatie in bestaande buurten en dorpen. Door nieuwbouw van sociale huurwoningen op verschillende plekken, werken we aan differentiatie van huur en koop.
- We streven naar differentiatie op wijkniveau en daarbinnen homogene buurten: dit vormt het uitgangspunt bij de beoordeling van woningbouwplannen. Bij herstructurering kijken we specifiek wat voor de betreffende buurt een goede toevoeging is van woningtypen en prijsklassen op dat moment en voor de toekomst.
- Klimaatbestendig plannen, ontwerpen en uitvoeren wordt de norm. Nieuwbouwwoningen sluiten we niet meer aan op het gasnet.
- Voor particuliere woningbezitters bieden we de Stimuleringslening Toekomstgericht wonen om hun woning te verduurzamen.
- Met Casade maken we afspraken over het verduurzamen van hun bestaande woningvoorraad. We vinden het daarbij belangrijk dat de totale woonlasten van huurders niet of nauwelijks stijgen als gevolg van de verduurzaming van hun woning.

# Specifieke doelgroepen op de woningmarkt

## STARTERS

- De mogelijkheden van starters worden sterk bepaald door de hoogte van hun inkomen. Starters die in aanmerking komen voor een corporatiewoning hebben gemiddeld een zoektijd van 1 tot 1,5 jaar.
- Starters die (net) niet bij corporaties mogen huren, hebben het vaak erg lastig: particuliere huurwoningen onder € 900,- zijn bijna niet voorhanden en het aantal goedkope koopwoningen is beperkt.

## WAT VINDT ONZE BEVOLKING?

- Inwoners zijn over het algemeen tevreden over het wonen in hun wijk. Het cijfer dat zij aan hun wijk geven varieert van een 7,5 tot een 8,6.
- De woningen zelf en de omgang van bewoners met elkaar worden het hoogst gewaardeerd. De voorzieningen, de kwaliteit van het openbaar groen en het parkeren wordt het laagst gewaardeerd.
- Inwoners wonen het liefst in een rustig stedelijk woonmilieu, een dorps woonmilieu, een woonwijk met veel laagbouw of in een luxe woonwijk.
- De behoefte aan een landelijk woonmilieu en aan een luxe woonwijk ligt hoger dan het huidige aanbod.
- De behoefte aan traditionele woonwijken met veel laagbouw ligt een stuk lager dan het huidige aanbod.
- Ongeveer 42% van onze inwoners neemt duurzame maatregelen in of aan hun woning, zoals LED-verlichting, een HR-ketel en HR-glas.
- Ongeveer 17% van onze inwoners heeft maatregelen voor het klimaat genomen, zoals het verminderen van tuinverharding en het afkoppelen van regenwater.



### WAT WILLEN WE BEREIKEN:



### HOOFDLIJNEN INVULLING VISIE 10 JAAR:

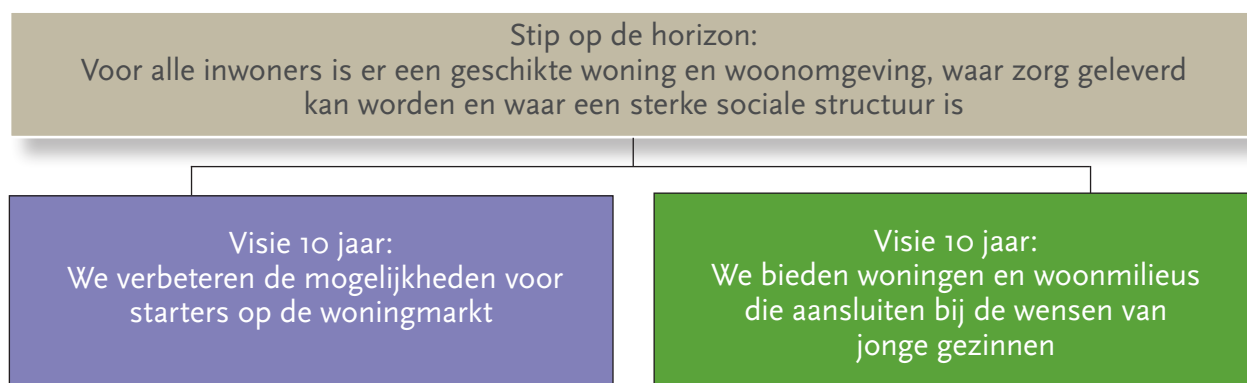
- We bouwen voldoende woningen, zodat het woningtekort terugloopt: sociale huurwoningen en (bij voorkeur) lage middenhuur woningen.
- We stimuleren doorstroming op de bestaande woningmarkt, zodat er meer woningen vrijkomen voor starters: woningen voor senioren en middeldure en duurdere woningen.
- We blijven starters ondersteunen om de stap naar de koopwoningmarkt te zetten met de Starterslening.
- We vragen corporaties om de spelingsruimte om sociale huurwoningen toe te wijzen aan inwoners met een (laag) middeninkomen optimaal te benutten. Ook vragen we corporaties om de ontwikkeling van woningen in de lage middenhuur te overwegen, als blijkt dat de verruiming van de DAEB-inkomensgrenzen niet het gewenste effect heeft, als de versoepeling van de markttoets is verankerd in wetgeving en als blijkt dat marktpartijen niet kunnen voorzien in de betreffende vraag.
- We onderzoeken en stimuleren de mogelijkheid om (kleine) (tijdelijke) woonvormen, innovatieve woonconcepten en / of creatieve woonvormen te realiseren die passen bij de behoeften van starters.

# Specifieke doelgroepen op de woningmarkt

## STOP THE BRAIN DRAINERS

- In de gemeente Waalwijk zijn geen MBO, HBO of WO opleidingen. Dit zorgt ervoor dat een deel van de jongeren voor opleiding of werk naar elders verhuisd en dat om deze reden ook geen jongeren van elders aangetrokken worden.
- Bedrijven in de gemeente Waalwijk krijgen regelmatig vacatures waarvoor een HBO of WO opleiding vereist is, lastig ingevuld.
- Naast wonen zijn ook andere aspecten van belang voor blijven of terugkeren: goede mogelijkheden voor werk, een goede bereikbaarheid tijdens de studiejaren, een voorzieningenniveau dat aansluit bij de wensen van starters die tijdens hun studie blijven en jonge gezinnen die later terug willen keren.

## WAT WILLEN WE BEREIKEN:



## HOOFDLIJNEN INVULLING VISIE 10 JAAR:

- We zorgen voor voldoende mogelijkheden voor starters op de woningmarkt.
- We stimuleren doorstroming op de woningmarkt.
- We werken aan het versterken van andere aspecten die een rol spelen bij blijven of terugkeren.



## SPOEDZOEKERS EN URGENTEN

- Voor een aantal urgente doelgroepen zijn specifieke regelingen beschikbaar voor het toewijzen van sociale huurwoningen: inwoners in een noodsituatie, mensen die scheiden, vergunninghouders, inwoners met medische beperkingen, mensen die vanwege herstructurering (tijdelijk) moeten verhuizen.
- Daarnaast is er een groeiende groep woningzoekenden die buiten bestaande regelingen vallen, maar die extra aandacht nodig hebben om een geschikte woning te vinden. Deze groep neemt in aantal en in ernst van de problematiek toe.

## WAT WILLEN WE BEREIKEN:



## HOOFDLIJNEN INVULLING VISIE 10 JAAR:

- We onderzoeken samen met Casade of het aanbod woningen voor urgenten en spoedzoekers toereikend is of dat extra maatregelen benodigd zijn.
- We bouwen voldoende woningen en we stimuleren doorstroming op de woningmarkt.
- We ondersteunen inwoners en ontwikkelende partijen die een nieuwe woonvorm willen realiseren gericht op de vraag van spoedzoekers.

# Specifieke doelgroepen op de woningmarkt

## WOONWAGENBEWONERS

- Er geldt een nieuw landelijk beleidskader over standsplaatsen met daarin bouwstenen voor gemeentelijk beleid.
- De gemeenten in de regio Hart van Brabant werken samen aan de implementatie van dit beleidskader.

## WAT WILLEN WE BEREIKEN:

Stip op de horizon:  
Woonwagenbewoners en hun kinderen, die woonachtig zijn in de gemeente Waalwijk, willen we passend bij hun huishouden, inkomen en specifieke woonwens binnen een redelijke termijn huisvesten

Visie 10 jaar:  
We stellen nieuw Woonwagenbeleid op in afstemming met gemeenten in de regio Hart van Brabant

## HOOFDLIJNEN INVULLING VISIE 10 JAAR:

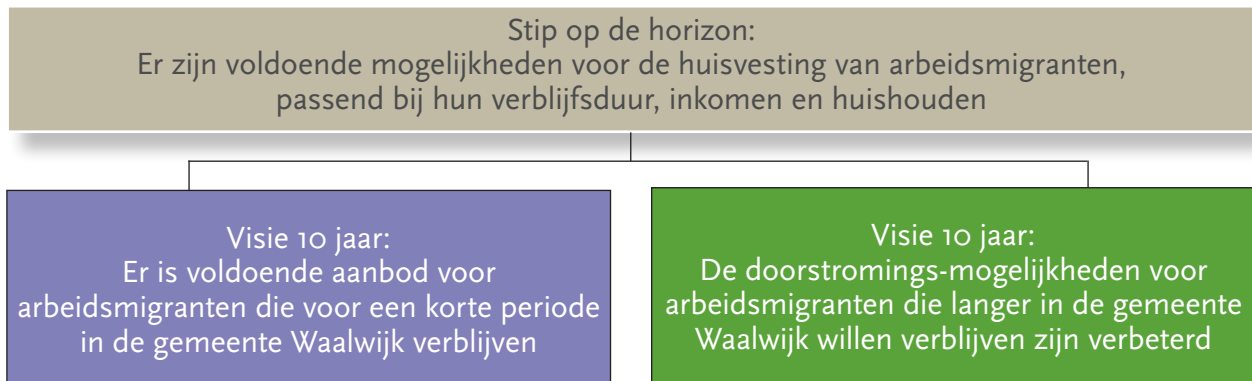
- We geven samen met gemeenten in de regio uitvoering aan de beleidsnotitie van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- We stellen vervolgens nieuw Woonwagenbeleid op voor de gemeente Waalwijk.



## ARBEIDSMIGRANTEN

- Arbeidsmigranten vormen een specifieke groep op de woningmarkt in de gemeente Waalwijk en in de regio Hart van Brabant.
- Er is met name behoefte aan extra mogelijkheden voor middellang en permanent verblijf.

### WAT WILLEN WE BEREIKEN:

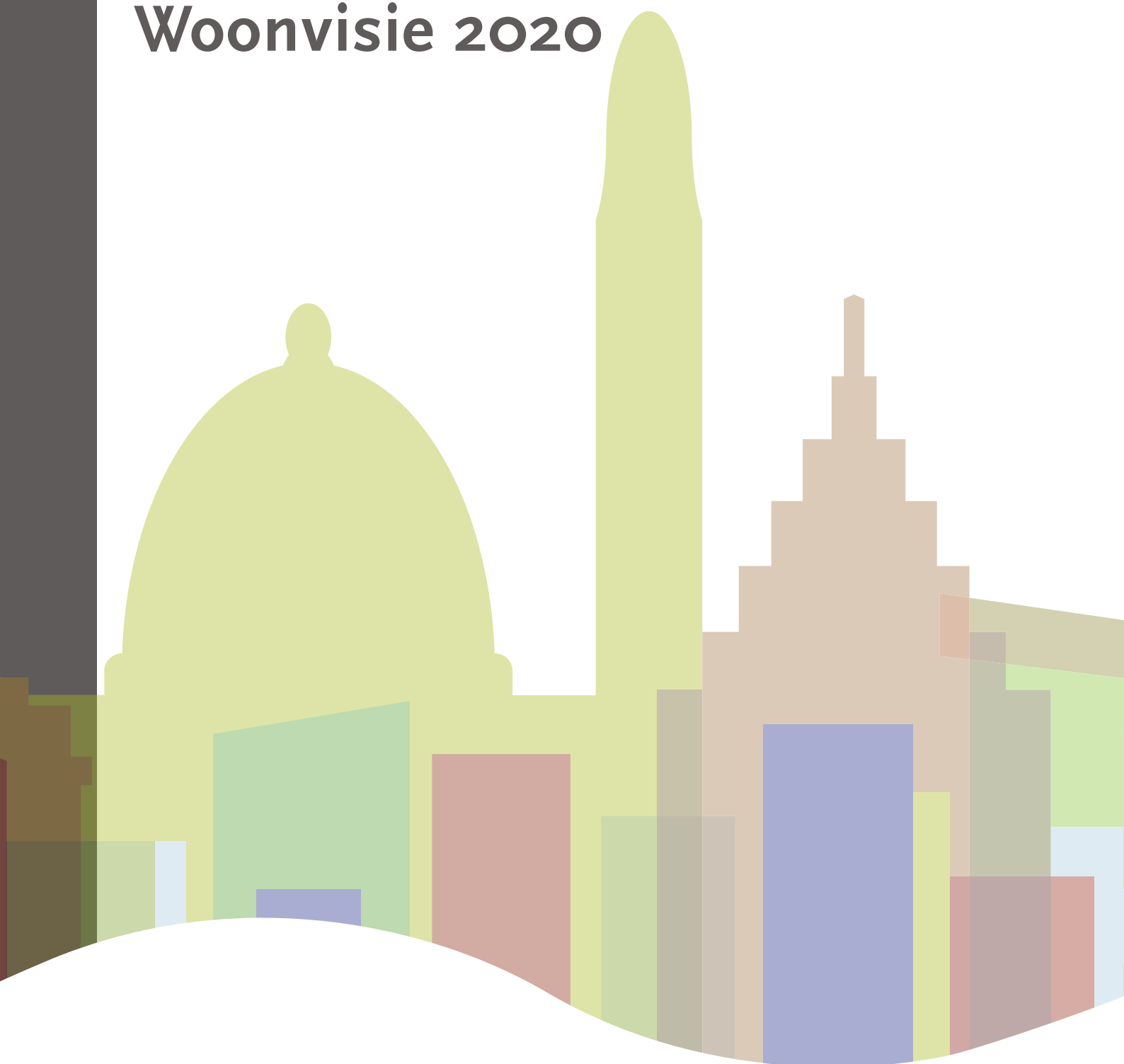


### HOOFDLIJNEN INVULLING VISIE 10 JAAR:

- We bieden ruimte om in totaal minimaal 2000 plaatsen te realiseren voor arbeidsmigranten die maximaal een jaar in de gemeente Waalwijk verblijven op grootschalige locaties in de buurt van bedrijven. Daarnaast bieden we gelimiteerde mogelijkheden om kamerverhuur toe te passen.
- We bouwen voldoende woningen. We houden bij de woningbouwprogrammering rekening met de instroom van mensen uit het buitenland die zich permanent vestigen in onze gemeente.
- We zorgen voor voldoende mogelijkheden voor starters op de woningmarkt.

Deel B

# Verdieping en achtergronden Woonvisie 2020







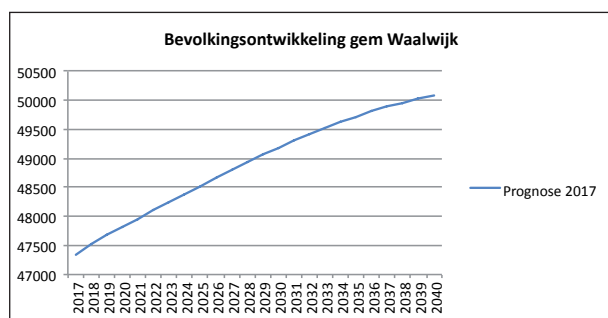
# Algemeen demografie en woningmarkt

## WAT SPEELT ER?

### Demografische ontwikkelingen

Veel van de woningen die nu gebouwd worden, zullen voor een periode van zeker 50 jaar blijven staan. Dat betekent dat we bij het bouwen van woningen niet alleen moeten kijken naar wat er nu nodig is op de woningmarkt, maar ook wat er op de lange termijn nodig is.

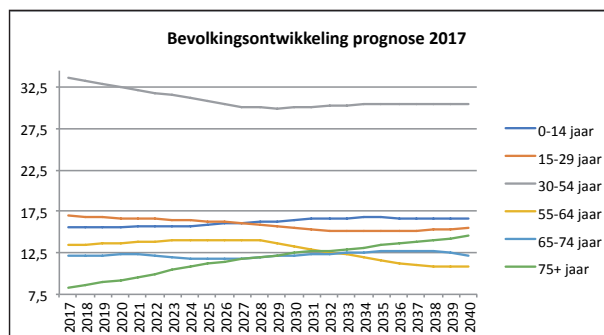
Op lokaal niveau zorgt de provincie Noord-Brabant iedere bestuursperiode voor prognoses. De meest recente prognoses zijn in 2017 door de provincie gepubliceerd. Hoofdconclusies uit deze prognose zijn:



De bevolking van de gemeente Waalwijk groeit tot 2040 naar net iets meer dan 50.000 inwoners. Op de langere termijn is de bevolkingsgroei te danken aan migratie. De natuurlijke aanwas (verschil tussen geboorten en sterften) slaat rond 2034 om in een natuurlijke krimp. Bij de ene gemeente wordt dit omslagpunt eerder bereikt dan bij de andere. Dit heeft voornamelijk te maken met de bevolkingsopbouw.

Bij de ontwikkeling van de leeftijdscategorieën zien we dat het aantal 75+-ers fors gaat toenemen de komende decennia: van ruim 4.000 in 2018 naar ruim 7.300 in 2040. Ook het aantal 0 tot 14 jarigen zal naar verwachting met ongeveer 1.000 groeien. Mogelijk speelt migratie hierbij een rol: nieuwe Waalwijkers die zich vanuit het buitenland in de gemeente vestigen zijn over het algemeen jonger dan de huidige bevolking en bevinden zich veelal nog in de gezinsvormende leeftijd.

Het aantal 15 tot 29 jarigen en het aantal 30 tot 54 jarigen neemt de komende decennia echter af. Het aantal 55 tot 64 jarigen groeit de komende 10 jaar nog licht, maar neemt daarna ook af.



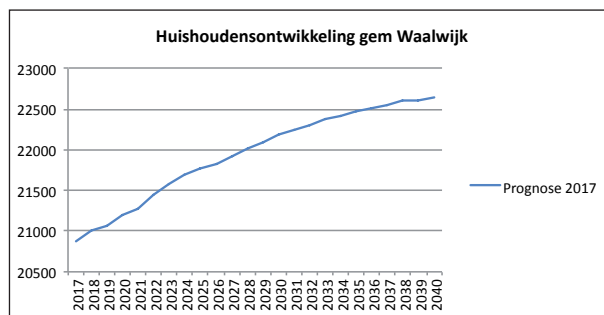
Het aantal huishoudens groeit richting 2040 door tot 22.645. Een belangrijke factor daarin is de huishoudensverdunding: huishoudens worden steeds kleiner. Dit hangt samen met de groei van het aantal inwoners van 75 jaar en ouder. We zien dit terug in de ontwikkeling van verschillende huishoudenstypen.

Voor de woningmarkt is het van belang in hoeverre het aantal huishoudens blijft groeien of niet. Immers: iedere woning wordt bewoond door een huishouden. Omdat het aantal huishoudens in de gemeente Waalwijk ook op de lange termijn blijft groeien, is er ook voor de lange termijn behoefte aan extra woningen.

Het aantal eenpersoonshuishoudens zal naar verwachting met 1.750 groeien richting 2040. Ook het aantal eenouderhuishoudens zal licht groeien, met ongeveer 250.

Het aantal samenwonenden met kinderen blijft de komende jaren ongeveer gelijk, maar neemt daarna heel licht toe, met ongeveer 180. Het aantal samenwonenden zonder kinderen daalt na 2029 met ongeveer 330.

Deze ontwikkelingen leveren uiteindelijk in 2040 de volgende huishoudensverdeling op:



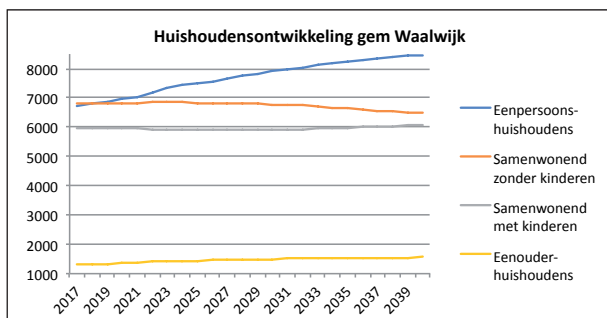
Het aantal huishoudens groeit richting 2040 door tot 22.645. Een belangrijke factor daarin is de huishoudensverduunning: huishoudens worden steeds kleiner. Dit hangt samen met de groei van het aantal inwoners van 75 jaar en ouder.

We zien dit terug in de ontwikkeling van verschillende huishoudenstypen.

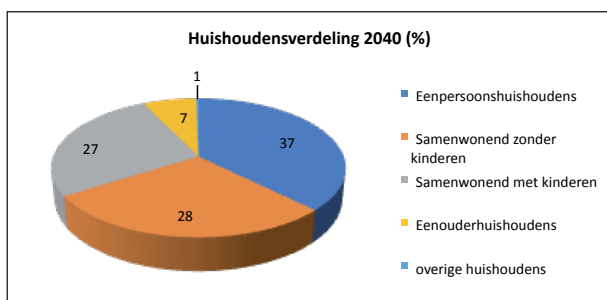
Voor de woningmarkt is het van belang in hoeverre het aantal huishoudens blijft groeien of niet. Immers: iedere woning wordt bewoond door een huishouden. Omdat het aantal huishoudens in de gemeente Waalwijk ook op de lange termijn blijft groeien, is er ook voor de lange termijn behoefte aan extra woningen.

Het aantal eenpersoonshuishoudens zal naar verwachting met 1.750 groeien richting 2040. Ook het aantal eenouderhuishoudens zal licht groeien, met ongeveer 250.

Het aantal samenwonenden met kinderen blijft de komende jaren ongeveer gelijk, maar neemt daarna heel licht toe, met ongeveer 180. Het aantal samenwonenden zonder kinderen daalt na 2029 met ongeveer 330.



Deze ontwikkelingen leveren uiteindelijk in 2040 de volgende huishoudensverdeling op:



De provincie Noord-Brabant maakt de prognose voor de gehele provincie Noord-Brabant. Vanzelfsprekend is het daarbij niet altijd mogelijk om lokale ontwikkelingen goed mee te nemen. We kunnen dan ook enkele kanttekeningen plaatsen bij de provinciale prognose:

- Direct in de eerste twee jaren is er een fors verschil tussen de prognose ten aanzien van de bevolking en huishoudens en de werkelijke cijfers.

In 2019 lag het bevolkingsaantal al 570 personen hoger dan de prognose van de provincie en het aantal huishoudens lag 532 hoger.

- In de provinciale prognose is weinig rekening gehouden met de lokale economische ontwikkelingen en is slechts beperkt rekening gehouden met de instroom van arbeidsmigranten.

### Ontwikkeling woningvoorraad

Op 1 januari 2019 stonden er 21.782 woningen in de gemeente Waalwijk. Om de groei van het aantal huishoudens op te vangen, moeten er de komende 10 jaar in de gemeente Waalwijk nog ca. 1.200 woningen bijgebouwd worden. Dit aantal is gebaseerd op de huidige provinciale prognoses. In 2020 zal de provincie nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognoses presenteren. Wellicht zal daaruit blijken dat het aantal woningen dat gebouwd moet worden, hoger uit zal vallen.

Hoewel het exacte aantal te bouwen nieuwbouwwoningen iedere 4 jaar bijgesteld zal worden, is het belangrijk te beseffen dat de woningmarkt voor 93% tot 95% gevormd wordt door woningen die er op dit moment al staan in de gemeente. Nieuwbouw vanaf bouwjaar 2019 vormt uiteindelijk slechts 5% tot 7% van de woningvoorraad in 2030.

Aandacht voor de bestaande woningvoorraad is daarom zeer belangrijk.

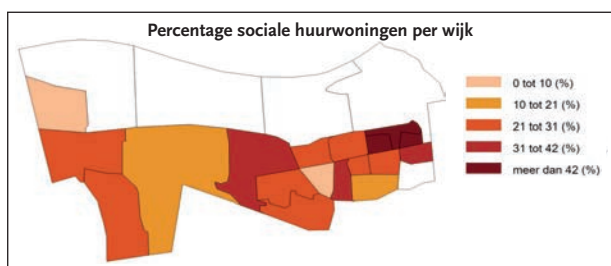
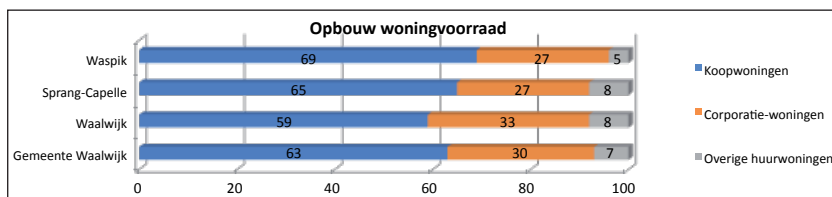
De volgende grafieken geven een beeld van de huidige woningvoorraad van de gemeente Waalwijk<sup>1</sup>:

Per wijk zijn er vanzelfsprekend verschillen in deze verhoudingen. Zo zijn er wijken met een wat hoger aandeel sociale huurwoningen:

Laageinde	52%
De Hoef	42%
Baardwijk	42%
Vrijhoeve	41%
Zanddonk	40%

<sup>1</sup> Bron: CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2018

# Algemeen demografie en woningmarkt



Zo is er een relatief hoog aandeel meergezinswoningen in<sup>2</sup>:

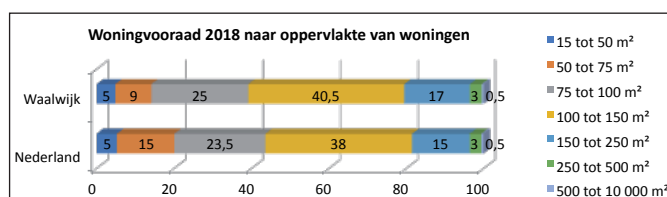
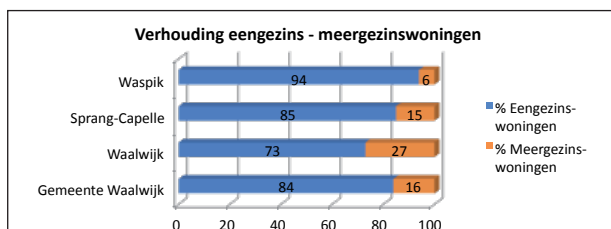
Centrum Waalwijk	57%
Besoyen	39%
Baardwijk	35%
Laageinde	35%
Landgoed Driessen	35%

En er zijn wijken met juist een hoog aandeel koopwoningen:

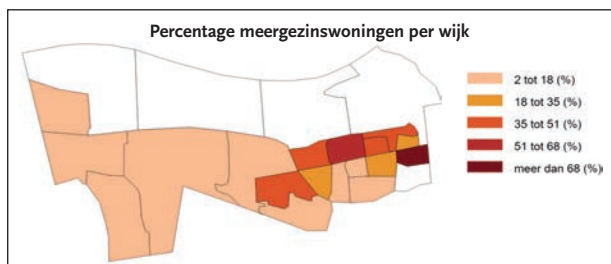
Meerdijk	84%
Capelle / Nieuwe Vaart	73%
Waspik Boven	70%
Sprang	69%
St. Antoniusparochie	68%

Als we kijken naar de grootte van woningen in de gemeente Waalwijk, dan zien we het volgende beeld in de huidige woningmarkt. Wat vooral opvalt is dat woningen van 50 tot 75m<sup>2</sup> in de gemeente Waalwijk een stuk minder aanwezig zijn in de woningmarkt dan gemiddeld in Nederland. Woningen van 75 tot 250m<sup>2</sup> zijn er juist meer dan het Nederlands gemiddelde.

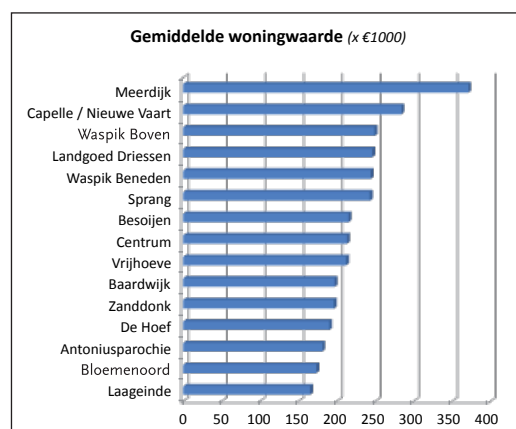
De particuliere huursector is relatief groot in het centrum van Waalwijk, Landgoed Driessen en Besoyen. In De Hoef en Waspik Boven is de particuliere huursector met 2% klein.



Ook de verhouding eengezins – meergezinswoningen (appartementen) verschilt erg per wijk.



De gemiddelde woningwaarde lag in de gehele gemeente Waalwijk in 2018 gemiddeld op € 225.000,-. Net onder het Nederlands gemiddelde dat toen op € 230.000,- lag.



2 In de buurt Eikendonk is het aandeel meergezinswoningen het hoogst, omdat hier weinig woningen staan, maar wel de locatie Eikendonk van Schakelring en het complex De Waard.

# Betaalbaarheid

## WAT SPEELT ER?

### Sociale huurmarkt niet voor iedereen toegankelijk

Door de wijziging van de Woningwet in 2015 heeft niet iedereen meer toegang tot sociale huurwoningen. Corporaties moeten tenminste 90% van de vrijkomende huurwoningen toewijzen aan hun doelgroepen:

- Minimaal 80% van de vrijkomende huurwoningen moeten toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen beneden € 38.035,- (prijspeil 2019)
- Maximaal 10% van de vrijkomende huurwoningen mogen corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035,- en € 42.436,-
- Er resteert nog een kleine marge voor uitzonderingen, maar in de regel is het zo dat huishoudens met een inkomen hoger dan € 42.436,- aangewezen zijn op koopwoningen of particuliere huurwoningen.

Als we bekijken wat inwoners gemiddeld op dit moment kunnen lenen met een inkomen van € 42.436,-, dan zien we het volgende:

- Alleenstaand, geen studieschuld: ca. € 185.000,- tot € 190.000,-
- Samen, geen studieschuld: ca. € 200.000,- tot € 210.000,-

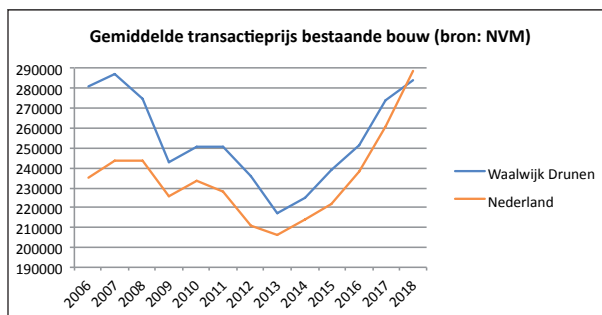
Er is op dit moment een concept wetsvoorstel in behandeling, waarbij de minister voorstelt om de inkomensgrenzen te wijzigen. De grenzen worden dan voor eenpersoonshuishoudens anders dan voor huishoudens bestaande uit meer personen. Voor meerpersoonshuishoudens komt de inkomensgrens op € 42.000,- te liggen en voor eenpersoonshuishoudens op € 35.000,-.

Dit zou tot gevolg hebben dat eenpersoonshuishoudens die meer dan € 35.000,- verdienen, niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Zij zijn aangewezen op particuliere huur of op goedkope koopwoningen. Als we echter berekenen wat zij met hun salaris kunnen huren of kopen, dan kunnen we concluderen dat voor hen de mogelijkheden op de huidige woningmarkt zeer beperkt zijn.

### Prijzen van koopwoningen zijn gestegen

Op de koopwoningmarkt zien we dat de prijzen tussen 2007 en 2013 flink zijn gedaald. De afgelopen vijf jaar zijn de prijzen vervolgens weer gestegen naar het niveau van 2007. Deze trend zien we in heel

Nederland, waarbij de daling minder extreem was, maar de stijging van de prijzen de laatste jaren iets harder ging dan in de regio Waalwijk – Drunen.



Door een aantal factoren zijn nieuwbouwwoningen op dit moment voor veel mensen te duur. Landelijk zien we dat er in 2018 minder nieuwbouwwoningen verkocht werden dan in 2017. Ook duurde het steeds langer om bij nieuwbouwprojecten 70% voorverkoop te realiseren.

Het algemene beeld is wel dat de economische groei sinds eind 2018 afvlakt, het consumentenvertrouwen daalt en de betaalbaarheid van huizen afneemt. Alhoewel de vraag naar woningen nog steeds groot is, zien we op dit moment een daling van het aantal woningtransacties, het afvlakken van de vierkante meterprijzen en een minder harde stijging van de verkoopprijzen dan vorige jaren.

Voor starters, jonge gezinnen en mensen met een krappe beurs is er, mede door de daling van het aanbod aan woningen, minder te kiezen. Om kans te maken moeten zij vaak de vraagprijs bieden of meer.

### Particuliere huren liggen hoog en stijgen

Waar sociale huurwoningen gereguleerde prijzen en prijsstijgingen hebben, geldt dat voor particuliere huurwoningen niet. Daar bepaalt de markt de prijs en prijsstijging van de woning.

Met name in het centrum van Waalwijk ligt het percentage particuliere huur hoog (ca. 21%). We zien dit ook in centrumgebieden in andere, vergelijkbare, gemeenten. Daarnaast is er ook een aardig aandeel particuliere huur in Landgoed Driessen (11%), in Besoyen (10%), in St. Antoniusparochie (9%) en in Capelle – Nieuwe Vaart (9%).

Particuliere huurprijzen van woningen die in de gemeente Waalwijk te huur staan, kunnen erg uiteenlopen.

# Betaalbaarheid

Bij appartementen variëren de prijzen tussen € 560,- en € 1.100,-, waarbij het gemiddelde rond € 825,- ligt. Bij grondgebonden woningen liggen de prijzen gemiddeld wat hoger. Prijzen variëren van € 930,- tot € 1.100,-, met een gemiddelde prijs van € 980,-. De omvang van de woningen, het bouwjaar en de ligging veroorzaken met name de verschillen. Woningen die eerder door Casade zijn verkocht aan beleggers zijn vaak lager geprijsd, zo gemiddeld tussen € 750,- en € 900,-. Dit komt omdat er bij complexgewijze verkoop van corporatiewoningen afspraken gemaakt worden over de aanvangshuur en huurprijsstijging voor de eerste jaren na verkoop.

Verhuurders in de vrije sector zijn niet gebonden aan strikte regels ten aanzien van prijsstijgingen. De afgelopen jaren zagen we in Nederland dat particuliere huurwoningen forse prijsstijgingen doormaakten. Landelijk stegen de prijzen in sommige kwartalen zelfs met 10%.

Daarbij moet wel gezegd dat er op regionaal niveau en op subregionaal niveau grote verschillen kunnen zijn. De prijsstijging in de provincie Noord-Brabant bedroeg in het eerste kwartaal 2019 ten opzichte van het eerste kwartaal 2018 gemiddeld 8,5%. In Flevoland was de stijging echter wel 17,2% en in Friesland daarentegen weer -3,9%<sup>3</sup>.

Op subregionaal niveau geldt dat de grote steden vaak het hardst stijgen en de stijging minder wordt, naarmate de afstand tot een grote stad groter wordt.

## Middeninkomens in de knel

Eerder al is beschreven dat niet iedereen in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Met de stijgende prijzen op de koopmarkt en de stijgende huurprijzen bij particuliere huurwoningen, komen met name de mensen met een middeninkomen in de knel: degenen die (net) teveel verdienen en daarom niet meer bij corporaties mogen huren.

Vanaf een jaarinkomen van € 38.035,- zijn de mogelijkheden om bij een corporatie te huren zeer beperken bij een jaarinkomen van € 42.436,- zijn inwoners in principe aangewezen op de koopwoningmarkt en de particuliere huurmarkt. Als het wetsvoorstel aangenomen wordt, dan worden de mogelijkheden voor met name eenpersoonshuishoudens nog beperkter.

Ervan uitgaande dat woningcorporaties er zijn om hen te helpen die niet zelf hun plek kunnen bemachtigen op de woningmarkt, zouden we kunnen stellen dat een gedeelte van de inwoners met een middeninkomen feitelijk tot de sociale doelgroep behoren. Zij kunnen immers op de huidige woningmarkt niet zelfstandig een plek bemachtigen. De kans is echter groot dat zij wettelijk niet tot de doelgroep meer zullen gaan behoren.

## Energielasten stijgen

Sinds 2010 zien we met name een stijging van de gasprijzen. De prijs van elektriciteit schommelt de afgelopen jaren, maar liet nog niet direct een stijging zien. Uit de Nationale Energieverkenning (2017) komt verder naar voren dat met name de prijs van olie, gas en kolen tussen 2020 en 2035 toe zal nemen. Dit heeft met name te maken met het feit dat Nederland die periode netto importeur van gas zal worden. De verwachting is dat de elektriciteitsprijs licht zal stijgen.

Tegelijkertijd is er trend waarneembaar van een afnemend energieverbruik. Dit is landelijk het geval, maar uit CBS-cijfers blijkt dat ook in de gemeente Waalwijk het energieverbruik van particuliere woningen sinds 2010 gedaald is. Dit geldt zowel voor het aardgasverbruik als voor het elektriciteitsverbruik. Als deze trend verder doorzet, dan kunnen huishoudens hiermee deels de stijgende energieprijzen opvangen.

Voor de bouw van nieuwe woningen gelden landelijk al strikte regels ten aanzien van energie. De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) is de maat voor de energiezuinigheid van een woning en is de afgelopen 20 jaar stapsgewijs steeds verder naar beneden bijgesteld. Binnen een aantal jaren zal de EPC plaats maken voor de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Daarnaast wordt vaak de term Nul-op-de-Meter gebruikt (NOM). NOM-woningen zijn woningen die op jaarbasis per saldo een gemiddeld totaal energieverbruik van nul hebben. Door al deze maatregelen zijn nieuwbouwwoningen steeds energiezuiniger geworden.

Om het investeren in het nul-op-de-meter maken van woningen voor woningcorporaties iets haalbaarder te maken, is in 2016 de energieprestatievergoeding (EPV) ingevoerd. Bij sociale huurwoningen die zeer goed geïsoleerd zijn en daarom een lage warmtevraag hebben en die ook duurzaam energie opwekken,

<sup>3</sup> Huurmonitor Pararius, Q1 2019

# Betaalbaarheid

bijvoorbeeld door zonnepanelen, mogen corporaties een vergoeding vragen aan de huurder. De totale woonlasten mogen door de EPV niet of nauwelijks stijgen. Voor de huurder veranderen de kosten voor het wonen dus niet of nauwelijks, maar is er wel het comfort van een zeer goed geïsoleerde woning.

Tot begin jaren '90 was energiezuinig bouwen veel minder een issue dan nu het geval is. Ook de kennis op dat gebied was toen minder ontwikkeld dan nu. Gemiddeld geldt: hoe ouder de woning, hoe slechter de isolatie en energiezuinigheid ten tijde van de bouw. Besparen op energiekosten kan bij dergelijke woningen door bewust om te gaan met energie, maar vaak zijn er op den duur ook aanpassingen aan de woning nodig. Struikelblok kan daarbij zijn dat dergelijke aanpassingen soms een flinke investering vergen.

Op landelijk niveau moet het Klimaatakkoord meer duidelijkheid brengen over de wijze waarop Nederland de CO<sub>2</sub>-uitstoot de komende decennia wil verminderen.

## Ontwikkeling doelgroep corporaties

Er zijn verschillende factoren die een rol spelen als we willen onderzoeken hoe de omvang van de sociale doelgroep zich ontwikkeld. Economische ontwikkelingen kunnen daarin een rol spelen, de algehele bevolkingsontwikkeling speelt een rol, maar bijvoorbeeld ook wetwijzigingen. De grenzen van welke inwoners tot de sociale doelgroep behoren en welke inwoners zelf in staat geacht worden om hun plek op de woningmarkt te vinden, worden immers op landelijk niveau bepaald.

Uitgaande van de huidige inkomensgrenzen en uitgaande van een voorzichtige economisch scenario, zou de doelgroep voor corporaties in de gemeente Waalwijk ongeveer gelijk blijven. De groepen middeninkomens en hogere inkomens nemen toe.

Er ligt echter een wetsvoorstel om de inkomensgrenzen aan te passen. Meerpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot € 42.000,- behoren onder dit wetsvoorstel tot de sociale doelgroep. Eenpersoonshuishoudens behoren slechts tot de sociale doelgroep als zij een jaarinkomen hebben van maximaal € 35.000,-. Als dit wetsvoorstel aangenomen wordt, kan dit gevolgen hebben voor de omvang van de sociale doelgroep en voor de opgave die er is om middeninkomens te huisvesten.

## Niet iedereen kan alle lasten goed betalen

Hoewel de economie op dit moment een rooskleurig beeld laat zien en de werkeloosheidscijfers laag liggen, weten we dat niet iedereen profiteert en niet iedereen alle lasten even gemakkelijk kan dragen. In de beleidsnota "Samen uit armoede" wordt hier uitgebreid op ingegaan en is aangegeven wat we doen om de positie van kwetsbare inwoners op dit punt te versterken.

Als het gaat om woonlasten, dan is de netto woonquote een indicatie voor de betaalbaarheid.

De netto woonquote is het percentage dat iemand van het inkomen aan de totale woonlasten (huur en bijkomende woonuitgaven) besteed.

In de huursector zagen we landelijk tussen 2012 en 2015 een stijging van de netto woonquote en vervolgens richting 2018 weer een daling. In de koopsector is er sinds 2012 een daling van de netto woonquote te zien.

De volgende tabel geeft een overzicht van de gemiddelde netto woonquotes op verschillende schaalniveaus<sup>4</sup>.

	Sociale huur	Particuliere huur	Koop
Nederland	32,0%	36,8%	28,0%
Midden Noord-Brabant	31,6%	38,9%	29,1%
Waalwijk <sup>5</sup>	31,2%	39,8%	

Een woonquote boven 40% kan als risicovol worden bestempeld. Daar blijven de woonquotes in de sociale huur en koopsector ver onder. De gemiddelde woonquote bij particuliere huur ligt daar dicht bij.

<sup>4</sup> Cijfers voor sociale en particuliere huur zijn afkomstig uit Lokale Monitor Wonen, 2017. Cijfers over koop zijn afkomstig uit de Kernpublicatie WoonOnderzoek Nederland, 2018.

<sup>5</sup> Op lokaal niveau zijn er geen gegevens bekend van de woonquote in de koopsector.

# Betaalbaarheid

Bij een deel van de particuliere huurders zal betaalbaarheid een knelpunt zijn. Om hoeveel huishoudens het gaat, is niet bekend.

In de koopsector heeft ca. 10% een netto woonquote die tussen de 40% en 50% ligt en ca. 5% een quote die boven 50% ligt<sup>6</sup>. In de sociale huursector heeft naar verwachting ca. 10% van de huurders in de gemeente Waalwijk een betaalrisico<sup>7</sup>.

De energierekening is een onderdeel van de totale woonlasten. Woningcorporaties investeren fors in de energietransitie van hun woningen. In veel gevallen staat daar slechts een beperkte huurverhoging tegenover. Bovenmodale huishoudens kunnen veelal zelf de middelen opbrengen of lenen om hun woning te verduurzamen en zijn vervolgens minder kwijt aan hun energierekening. Huishoudens met een eigen woning, maar met een minder grote portemonnee, kunnen de energietransitie van hun woning nauwelijks bekostigen en blijven daardoor achter met een hogere energierekening.

## WAT VINDT ONZE BEVOLKING?

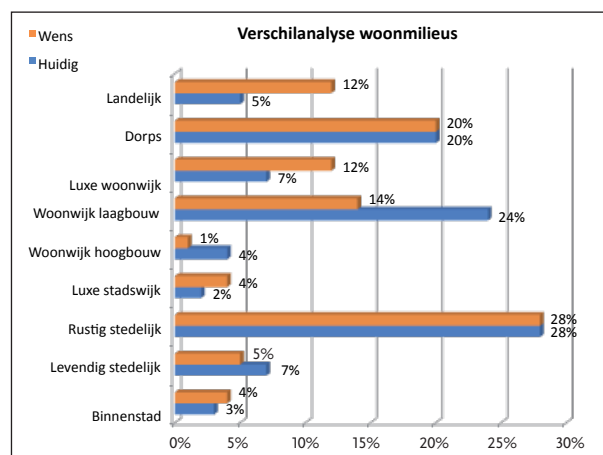
In de gemeente Waalwijk bestaat de woningmarkt op dit moment voor ongeveer 60% uit koopwoningen, ongeveer voor 31% uit sociale huurwoningen en 9% uit particuliere huurwoningen<sup>8</sup>.

Uit het kwalitatief woningbehoefteonderzoek valt te achterhalen dat 72% van de mensen die op dit moment huurt, graag wil blijven huren. 86% van de inwoners die op dit moment een koopwoning heeft, willen graag in een koopwoning blijven wonen. Er zijn dus over het algemeen iets meer mensen die van huren de overstap naar kopen willen maken, dan andersom.

Het percentage verschilt afhankelijk van de prijsklasse waarin mensen nu huren of kopen. Hoe hoger de huidige huur, des te hoger het percentage dat de overstap naar koop wil maken. Bij de koopsector zien we juist dat inwoners die in een koopwoning van € 130.000,- tot € 185.000,- wonen, eerder de wens hebben om over te stappen naar een huurwoning dan kopers die een koopwoning in het dure segment hebben.

De wens om de overstap te maken tussen koop en huur hangt ook samen met de leeftijd. Inwoners tot ca. 65 jaar laten vaker de wens zien om van huur over te stappen naar koop, terwijl inwoners van boven de 65 jaar vaker juist de overstap van koop naar huur willen maken.

Als we inzoomen op de gewenste prijsklassen, dan zien we dat 41% tot 47% van de respondenten in dezelfde prijsklasse wil blijven huren of kopen. Huurders waarvan hun huidige huur tussen € 592,- en € 800,- ligt, hebben vaak een wens om net een prijsklasse goedkoper te huren. Huurders van duurdere huurwoningen laten vaker de wens zien om te gaan kopen. Bij eigenaren van een koopwoning zien we veelal de wens om of in dezelfde prijsklasse te blijven of om de overstap te maken naar een koopwoning in een duurdere prijsklasse.



Kijken we naar de woonmilieus waarin mensen nu wonen en de woonmilieus die zij wensen, dan zien we een duidelijke trend naar meer rust, ruimte, groen, dichtbij voorzieningen (luxe stadswijk) of juist verder van voorzieningen af (landelijk wonen). De meer traditionele woonwijken met veel laagbouw of met wat hoogbouw aan de rand van de stad spreken beduidend minder aan.

In algemene zin zien we dus een vraag naar meer kwaliteit in de woonmilieus. Inwoners willen betere stedelijke wijken, minder standaard wijken, meer eigen identiteit aan de woning en meer ruimte en interactie met de natuur.

Tegelijkertijd is het niet zo dat inwoners allemaal in de toekomst veel meer te besteden hebben. De opgave ligt dus vooral in het zoeken naar een kwaliteitsslag en meer diversiteit ook in betaalbare segmenten.

6 Kernpublicatie WoonOnderzoek Nederland, 2018

7 Lokale Monitor Wonen, 2017

8 Bron: Statline, 2018



# Betaalbaarheid

**Tijdens de ontmoeting op 5 september 2019 werd onder andere meegegeven:**

Houdt rekening met de spreiding van sociale huurwoningen en de ontwikkeling ervan moet passen bij de behoefte

Gedifferentieerd bouwen is belangrijk. Geef ook ruimte aan nieuwe woonvormen en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Probeer aan verschillende knoppen te draaien om te bereiken dat er goedkoper gebouwd kan worden

Maak leegstaande panden in het centrum van Waalwijk geschikt voor jongeren en ouderen

# Wonen en zorg

## WAT SPEELT ER?

### De samenstelling van de bevolking verandert

In heel Nederland zien we dat de samenstelling van de bevolking langzaam verandert. Door de naoorlogse geboortegolf en het dalende geboortecijfer in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw, neemt het aandeel ouderen de komende decennia fors toe ten opzichte van het aandeel jongeren. Daarnaast stijgt de levensverwachting, waardoor het aandeel ouderen structureel hoger ligt dan in het verleden. In de afbeelding hiernaast is te zien hoe de samenstelling van de bevolking van de gemeente Waalwijk er de komende decennia uit zal zien. Daarbij valt op dat de met name de groep 75+-ers toe zal nemen. In absolute cijfers groeit deze groep tussen 2018 en 2040 met ongeveer 3.300 personen.

Als we kijken naar de huidige bevolkingsopbouw in de dorpen en wijken dan vallen een aantal dingen op:

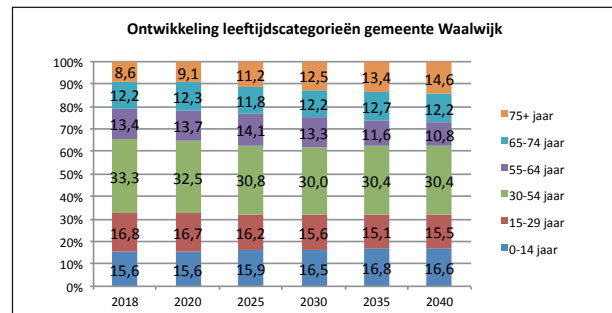
- Het aandeel jongeren tot 25 jaar ligt hoog in de wijken Driessen en Zanddonk. In de wijken Centrum-Waalwijk en Meerdijk ligt dit aandeel juist een stuk lager dan gemiddeld. In Sprang-Capelle en Waspik ligt het aandeel jongeren tot 25 jaar rondom het gemeentelijke gemiddelde.
- Het aandeel 65+-ers ligt hoog in de wijken Meerdijk en Centrum-Waalwijk. In de wijken Driessen en Zanddonk ligt het aandeel 65+-ers laag. In Sprang-Capelle en Waspik ligt het aandeel 65+-ers rondom het gemeentelijk gemiddelde.
- Over het algemeen kunnen we stellen dat de wijken Meerdijk en Centrum-Waalwijk een relatief oudere bevolkingsopbouw hebben en de wijken Driessen en Zanddonk een relatief jongere bevolkingsopbouw.

### Zo lang mogelijk zelfstandig wonen

Het huidige beleid van de rijksoverheid is er op gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Veel van onze inwoners willen dit ook.

Door de groei van het aantal senioren dat zo lang mogelijk zelfstandig zal wonen, zal er een toename zijn van het aantal mensen dat in de thuissituatie een bepaalde mate van zorg nodig heeft<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> 92% van de 75-plussers in Nederland woonde in 2017 zelfstandig. 80% van die 75-plussers heeft twee of meer chronische ziekten. Ongeveer 25% van die 75-plussers gebruikt zorg uit meerdere domeinen (bron: Programma Langer Thuis, ministerie van VWS)



De zorg die aan huis geleverd wordt, varieert van hele lichte ondersteuning tot dagelijkse zorg in huis. In sommige gevallen gaat het met name om fysieke beperkingen, in andere gevallen is er sprake van psychische achteruitgang of van een combinatie van beiden. In sommige gevallen zijn er geen of weinig aanpassingen in huis nodig, in andere gevallen kan iemand enkel thuis blijven wonen als er grondige aanpassingen plaatsvinden.

De precieze behoefte aan aangepaste woningen is lastig in te schatten. Veelal kijken we naar de ontwikkeling van het aantal 55+-ers of 65+-ers. Mobiliteitsbeperkingen spelen echter vaak pas vanaf 70 jaar een rol. Maar op welke leeftijd deze zich precies voordoen en in welke mate, verschilt per persoon. Ook zijn er gradaties in de benodigde aanpassingen. Voor de ene inwoner is het plaatsen van beugels op toilet en in de douche voldoende en bij de ander moet soms de hele woning rolstoelgeschikt zijn.

Grofweg zijn er 3 belangrijke elementen die een rol spelen bij het zelfstandig (kunnen) blijven wonen in de eigen woning:

- Een geschikte woning en woonomgeving: Welke hulpmiddelen kunnen helpen om het thuis wonen te vergemakkelijken (van gebruiksvriendelijke apparaten, tot domotica tot trapliften), kan de woning eventueel aangepast worden, is de woonomgeving ook geschikt (bijvoorbeeld lage trottoirs, duidelijke wegwijzers, voldoende rust- en ontmoetingsplekken, veilige omgeving)
- Een sociale woonomgeving: Zorgen voor een netwerk voor ondersteuning, zorgen voor een zinvolle daginvulling (hobby's, familiebezoek), zijn er genoeg voorzieningen in de buurt (dagelijkse boodschappen, huisarts, apotheek, familie en bekenden)
- Verzorging indien nodig: Zijn er lichamelijke klachten, kan het huishouden nog zelf gedaan worden, genoeg bewegen, is er genoeg ondersteuning op het gebied van zorg voorhanden (door mantelzorg of thuiszorg)

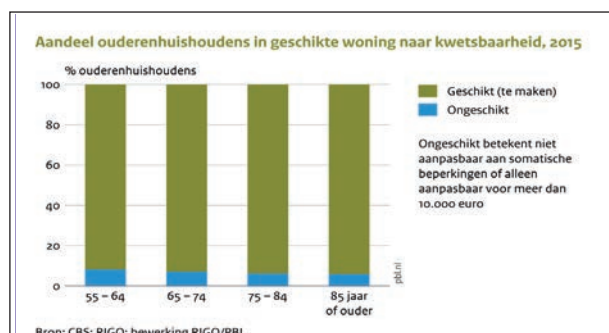
# Wonen en zorg

Uit deze elementen blijkt duidelijk dat een geschikte woning slechts één van de factoren is die bijdraagt aan het zelfstandig (kunnen) blijven wonen in de eigen woning. Als aanpassingen aan de woning noodzakelijk zijn, maar niet gerealiseerd kunnen worden, dan is verhuizen vaak een noodzaak. Gezien bovengenoemde elementen is duidelijk dat ook bij een verhuizing de geschiktheid van de woning niet de enige factor is die meespeelt bij de keuze voor een nieuwe woonplek.

## Geschiktheid van de huidige woningmarkt

In het kwalitatief woningbehoefteonderzoek hebben we de vraag gesteld in hoeverre de huidige woning gelijkvloers is. Ongeveer 25% van de totaal 2500 respondenten gaf aan dat dit het geval was. In een klein deel van de gevallen is de woning zelf wel gelijkvloers, maar is de voordeur enkel bereikbaar door trap te lopen. Het percentage woningen dat dus in zijn geheel (zowel de toegang tot de woning als de woning zelf) nultrede is, zal vermoedelijk ca. 20% van de woningmarkt bedragen.

Door het Planbureau voor de Leefomgeving is onderzoek gedaan naar de geschiktheid van woningen in Nederland. Een woning waarvan de primaire ruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal 1 slaapkamer) op dezelfde woonlaag gelegen zijn, is geschikt. Daarnaast zijn er woningen die nu ongeschikt zijn, maar wel geschikt te maken zijn, bijvoorbeeld door het aanleggen van een traplift. Ongeschikte woningen zijn woningen die moeilijk of tegen hoge kosten aan te passen zijn, zoals appartementen zonder lift, eengezinswoningen met een hele smalle beukmaat of met een wenteltrap.



Uit onderzoek van het Planbureau blijkt dat een heel groot deel van de woningen geschikt (te maken) is. Vanzelfsprekend zien we in wijken in de gemeente Waalwijk met een wat hoger aandeel meergezinswoningen (appartementen, patio's e.d.), vaker dat woningen gelijkvloers zijn.

In wijken of dorpen met een hoog percentage grondgebonden eengezinswoningen is het aandeel gelijkvloerse woningen vaak lager. Het bouwjaar kan bij dergelijke wijken een indicatie geven van de mate van aanpasbaarheid. Zo weten we dat woningen die gebouwd zijn na 1998 gemakkelijk geschikt te maken zijn voor mensen met beperkingen. Bij woningen die voor 1998 gebouwd zijn, geldt grofweg: hoe ouder de woning, hoe lastiger deze geschikt te maken is. Daarnaast zijn er bij vrijstaande woningen en tweekappers vaak wat meer mogelijkheden voor aanpassingen, omdat deze van oorsprong wat ruimer gebouwd zijn.

Wijken met een hoger aandeel grondgebonden rijenwoningen en (grotendeels) gebouwd voor 1998 zijn Zanddonk, St. Antoniusparochie, Zanddonk, Bloemenoord en in mindere mate ook BaLaDe en Besoyen. Ook Sprang-Capelle en Waspik verdienen aandacht, vanwege het zeer hoge aandeel grondgebonden woningen en het bouwjaar dat vaak voor 1998 gelegen is.

Geschikte woningen zijn niet enkel interessant voor mensen die slecht ter been zijn, maar zijn voor andere doelgroepen zeker net zo van belang: de toegankelijkheid voor visite die slecht ter been is, is geen probleem meer en daar waar een rollator makkelijk kan manoeuvreren, kan dat dus ook met een kinderwagen.

## Inclusieve samenleving

Met het VN-verdrag voor de rechten van mensen met een beperking krijgt de gemeente de taak om samen met organisaties, bedrijven en mensen zelf te werken aan een inclusieve samenleving: een samenleving waarin mensen met een beperking dezelfde dingen kunnen doen als mensen zonder beperking. Het gaat daarbij om zowel fysieke beperkingen, maar ook mentale beperkingen en chronische ziekten.

Ten aanzien van wonen houdt dit in dat mensen met een beperking kunnen kiezen waar, met wie en hoe zij willen wonen en leven. Dezelfde drie aspecten die eerder naar voren kwamen bij het zelfstandig wonen van senioren spelen hier ook een rol:

- Een geschikte woning en woonomgeving
- Een sociale woonomgeving
- Verzorging indien nodig

Belangrijk is om te beseffen dat in een echt inclusieve samenleving niet enkel geschikte woningen gereali-

# Wonen en zorg

seerd moeten worden voor inwoners met een beperking, maar dat woningen in het algemeen toegankelijk zouden moeten zijn voor inwoners met een beperking. Ook al worden deze woningen bewoond door mensen die geen beperking hebben.

## Vermaatschappelijking van de zorg

Naast de vergrijzing zorgt ook de vermaatschappelijking van de zorg voor een toename van zorg die lokaal, aan huis geleverd wordt. Doelgroepen die in het verleden vaak aangewezen waren op intramurale voorzieningen, wonen nu meer en meer in de wijken en dorpen. Begeleiding vindt in de thuissituatie plaats.

Veel van de doelgroepen die voorheen aangewezen waren op intramurale voorzieningen, zijn aangewezen op de sociale huurmarkt. De komende jaren moet blijken hoe groot het extra beslag op de sociale huurmarkt zal zijn, zodat hierover afspraken gemaakt kunnen worden met woningcorporaties.

Door de toename van thuiszorg en ambulante zorg, zal de vraag naar arbeidskrachten in deze sector verder toenemen. Dit is een aandachtspunt, omdat een tekort aan arbeidskrachten in de zorgsector zich nu soms al voordoet.

## Toename van informele zorg

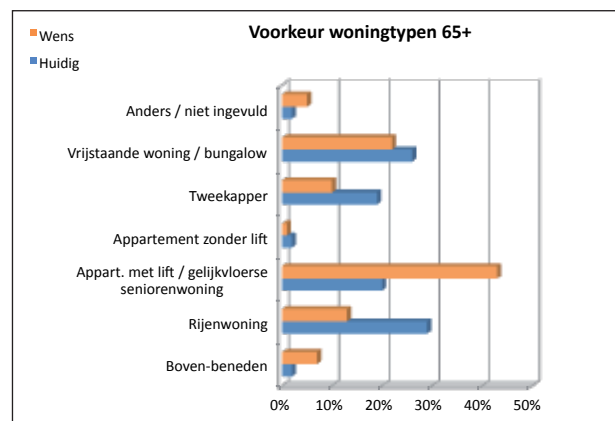
Door de grotere groep mensen die zelfstandig woont, maar tegelijkertijd daarbij wel een bepaalde mate van zorg nodig heeft, zien we de mantelzorg toenemen. Het beroep op mantelzorgers en vrijwilligers groeit en er wordt meer van ze gevraagd. Overbelasting van mantelzorgers en vrijwilligers is een aandachtspunt. Bovendien zijn de meeste mantelzorgers in Nederland op dit moment tussen 50 en 75. Met de toename van het aantal 75+-ers en de lichte afname van het aantal 50- tot 75-jarigen, zijn er de komende decennia steeds minder potentiële mantelzorgers.

Met de vermaatschappelijking van de zorg, wordt ook de sociale samenhang in wijken een steeds belangrijker aspect. Om zelfstandig te wonen, terwijl zorg nodig is, is niet enkel professionele zorg nodig, maar ook een netwerk in de omgeving. Buurtbewoners kunnen, naast mantelzorg, ook een rol hebben in de signalering van zorgvragen.

## WAT VINDT ONZE BEVOLKING?

Uit het kwalitatief woningbehoefteonderzoek komt een grote vraag naar gelijkvloers wonen naar voren. Van de inwoners van 55 jaar of ouder woont nu gemiddeld 38% gelijkvloers, maar 76% van hen zou graag gelijkvloers willen wonen.

Zoomen we in op de 65+-ers in onze gemeente, dan zien we dat met name degenen die nu in een rijenwoning wonen, liever in een ander woningtype willen wonen. Ook inwoners die nu in tweekapper wonen, willen soms liever in een ander woningtype wonen.



Veel van de inwoners van 65 jaar of ouder geven aan graag in een appartement met lift dan wel een gelijkvloerse seniorenwoning te willen wonen. Ook de vrijstaande woning/bungalow is in trek onder 65+-ers. De boven-benedenwoning, waarbij er op de begane grond een gelijkvloerse woning is, is niet bijzonder populair, maar is wel meer gewenst dan nu het geval is.

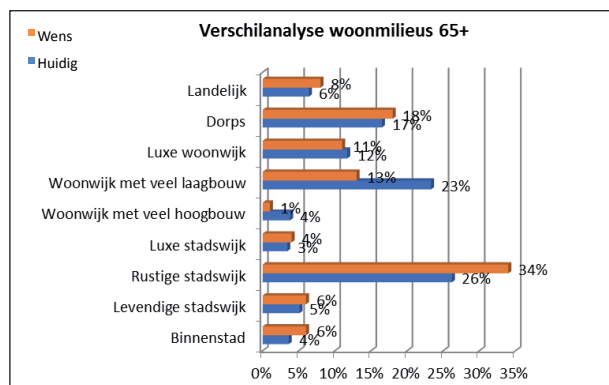
Inwoners die hebben aangegeven dat ze beslist willen verhuizen, misschien willen verhuizen of wel willen verhuizen maar niets kunnen vinden, noemen we samen verhuisgeneigd. Uit het kwalitatief woningbehoefteonderzoek volgt het volgende beeld van de verhuisgeneigdheid in de gemeente Waalwijk:

	% geneigd te verhuizen	% wil beslist verhuizen
18 tot 45 jaar	48%	8%
45 tot 65 jaar	39%	5%
65 tot 80 jaar	42%	4%
80 jaar en ouder	38%	2%

# Wonen en zorg

We zien dat de verhuiscapaciteit onder alle leeftijden aanwezig is. Als we echter kijken naar de groep die beslist wil verhuizen, dan is duidelijk te zien dat dit minder wordt naarmate de leeftijd stijgt. Inwoners van 80 jaar en ouder willen maar zelden beslist verhuizen, maar geven wel regelmatig aan dat zij misschien zouden willen verhuizen.

Inwoners van 65 jaar en ouder die verhuiscapaciteit zijn, zijn veelal stellen of alleenstaanden. Het overgrote merendeel wil verhuizen binnen de eigen omgeving of binnen de gemeente Waalwijk. Het aandeel 65+-ers dat naar een andere gemeente wil verhuizen, ligt heel laag.



De meest populaire woonmilieus onder inwoners van 65 jaar en ouder zijn de rustige stadswijk, het dorps woonmilieu, de woonwijk met veel laagbouw en de luxe woonwijk.

De rustige stadswijk vinden veel 65+-ers aantrekkelijk als woonmilieu: de vraag is een stuk hoger dan het huidige aanbod. Als we echter naar alle inwoners van de gemeente kijken, is vraag en aanbod van dit woonmilieu in balans.

Ook de woonmilieus binnenstad en landelijk zijn meer gewenst dan dat zij nu aanwezig zijn. Dit geldt niet alleen onder inwoners van 65 jaar en ouder, maar ook inwoners onder 65 geven aan een uitbreiding van deze woonmilieus te wensen.

De woonwijken met veel laagbouw is weliswaar nog altijd gewenst door veel 65+-ers, maar de behoefte eraan ligt een stuk lager dan het huidige aanbod. Dit is ook het geval als we naar alle inwoners van de gemeente kijken.

In het kwalitatief woningbehoefteonderzoek is aan inwoners gevraagd hoe zij hun huidige woonmilieu zouden noemen. We zien dat de rustige stadswijk met

name benoemd wordt in de wijken die net rondom het centrum van de stad Waalwijk gelegen zijn: een groot gedeelte van Besoyen, Zanddonk (met name noord), St. Antoniusparochie, een groot gedeelte van Bloemenoord en Laageinde.

Onder inwoners van 65 jaar en ouder zien we een groeiende vraag naar huurwoningen. Bewoners die nu in een huurwoning wonen, willen over het algemeen blijven huren. Van de bewoners die nu een koopwoning hebben, wil een deel graag de overstap maken naar huur. De voorkeur gaat daarbij uit naar sociale huur en huurprijzen die net boven de sociale huur liggen (tot ca. € 800,-)

Tot slot is in het onderzoek gevraagd aan inwoners wat zij vinden van meergeneratiewoningen: 2 of meer woningen samen in een pand waarbij verschillende generaties voor elkaar zorgen. 16% van de inwoners van 65 jaar of ouder vindt dat een (zeer) aantrekkelijk woningtype.

## Zorgzaam Waalwijk LAB

In mei 2018 heeft de gemeente Waalwijk een LAB georganiseerd over het thema Zorgzaam Waalwijk. De belangrijkste uitkomsten daarbij waren:

- Er wordt veel georganiseerd, vooral door maatschappelijke organisaties. Er is minder zicht op activiteiten van inwoners, ondernemers en buurtinitiatieven.
- Coördinatie ten aanzien van het aanbod ontbreekt. Kunnen mensen door de bomen het bos nog wel zien?
- Sluiten vraag en aanbod qua woonvoorzieningen goed op elkaar aan?
- Belemmeringen die het langer thuis wonen in de weg staan, moeten zoveel mogelijk weggenomen worden
- Meer inzet op signalering en preventie
- De impact van verwarde personen op de buurt is een aandachtspunt
- Vereenzaming wordt eveneens als aandachtspunt genoemd

# Wonen en zorg

## Tijdens de ontmoeting op 5 september 2019 werd onder andere meegegeven:

De zorg voor veilig wonen onder ouderen neemt toe. Aanpassen van de huidige woning heeft de voorkeur, maar als dat echt niet te realiseren is, dan is verhuizen binnen de huidige sociale omgeving het meest wenselijk. Daar zijn nu nog te weinig mogelijkheden

Het juiste aanbod voor senioren is nodig om doorstroming te krijgen op de woningmarkt, zowel qua prijs als qua woonvorm

Er zit nog te weinig variatie in het woningaanbod. Er is zeker behoefte aan woonvormen met ruimte voor ontmoeting, comfort, reuring, bescherming en zekerheid van zorg op de achtergrond, zoals Zonnehof en Leyhoeve in Tilburg

Er moet betere voorlichting komen, vooral voor senioren die nu lage woonlasten hebben

Let ook op de woonbehoefte van andere doelgroepen zoals mensen met psychische of fysieke beperkingen en jongeren en kijk of er combinaties mogelijk zijn. Dat kan zeker in Waspik en Sprang-Capelle aantrekkelijk zijn

# Leefbaarheid en duurzaamheid

## WAT SPEELT ER?

**Leefbaarheid:** iedereen heeft het erover, maar we hebben er allemaal onze eigen beelden bij. Het is een samenspel van verschillende fysieke en sociale elementen. Fysieke elementen zijn bijvoorbeeld de woning zelf, bebouwing in de buurt, groen in de buurt, basisscholen, speelgelegenheden en crèches in de buurt, parkeergelegenheden, winkels in de buurt en openbaar vervoer. Sociale elementen kunnen zijn de sociale cohesie, sociale interactie, de bevolkingssamenstelling, saamhorigheid, of mensen elkaar kennen in de buurt, contact met buurtbewoners en met directe burens. Alle elementen bij elkaar bepalen iemands oordeel over de leefbaarheid.

Een aantal elementen zijn objectief meetbaar: hoe zit de woningvoorraad in elkaar, hoe ziet de fysieke omgeving er uit, welke voorzieningen zijn er in de buurt, hoe is de bevolkingssamenstelling, hoe staat het met overlast- en criminaliteitscijfers. Andere elementen zijn niet objectief vast te stellen, maar volgen uit het oordeel van bewoners.

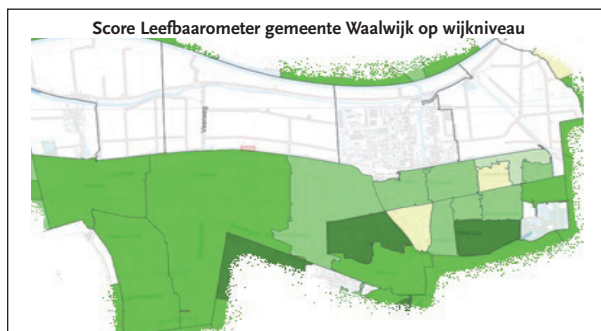
De Leefbaarometer geeft inzicht in de leefbaarheid enkel op basis van objectieve, meetbare elementen. Uit het kwalitatief woningbehoefteonderzoek halen we een oordeel over de leefbaarheid van onze inwoners. Belangrijk is om beide onderzoeken voor de gemeente Waalwijk te bekijken.

### Leefbaarheid gemiddeld genomen ruim voldoende

Over het algemeen is de gemiddelde leefbaarheid in Nederland ruim voldoende. De afgelopen decennia is er tevens een lichte stijgende lijn te zien. Met name de aspecten veiligheid en de samenstelling van de woningmarkt zorgen voor deze lichte stijging.

Op lokaal niveau zijn er echter wel verschillen. Een kleine 5% in Nederland woonde in 2014 in een gebied dat tussen “zeer onvoldoende” en “onvoldoende” gekwalificeerd werd<sup>10</sup>.

Wijken met een onvoldoende of zeer onvoldoende score komen in de gemeente Waalwijk niet voor. Kijken we naar de scores van de verschillende wijken en dorpen in de gemeente Waalwijk in de laatste Leefbaarometer (2016), dan zien we het volgende beeld: Twee wijken worden als “zwak” gekwalificeerd: Laageinde en Industrierrein Zanddonk. Baardwijk wordt als “voldoende” gekwalificeerd.



Landgoed Driessen en Meerdijk zijn de wijken die als “zeer goed” gekwalificeerd worden. Alle andere wijken worden als “ruim voldoende” of “goed” gekwalificeerd.

### Leefbaarheid in wijken met veel sociale huurwoningen onder druk

Met de wijziging van de Woningwet hebben corporaties minder mogelijkheden gekregen om te investeren op het gebied van leefbaarheid. Tegelijkertijd is door nieuwe wetgeving de instroom van mensen met een middeninkomen of een hoog inkomen in de sociale huursector sterk afgenomen. Door de veranderende instroom wonen er steeds meer mensen met een (erg) laag inkomen in corporatiewoningen. Nieuwe bewoners hebben daarnaast ook vaker te maken met psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen of met een licht verstandelijke beperking. Tot slot zien we dat de samenleving voor een steeds grotere groep ingewikkeld wordt, waardoor deze mensen het risico lopen om in de problemen te komen.

Het aantal mensen in de sociale huursector met een behoefte aan zorg, ondersteuning of begeleiding groeit. Tegelijkertijd zijn deze mensen vaak ook minder goed in staat om anderen bij te staan. De “samenredzaamheid” neemt op die manier af. Met name in buurten waar meer dan twee derde van de woningen in bezit is van corporaties, gaat de leefbaarheid in de Leefbaarometer achteruit<sup>11</sup>.

In de gemeente Waalwijk zijn er geen wijken waar twee derde van de woningen in bezit zijn van corporaties. In bijna alle wijken zijn meer dan de helft van de woningen koopwoningen.

<sup>10</sup> Informatie op basis van de Leefbaarometer. Dit geeft een cijfer aan de hand van meetbare indicatoren. De wijze waarop inwoners de leefbaarheid zelf beoordelen, wordt hierin dus niet meegenomen.

<sup>11</sup> “Veerkracht in het corporatiebezit” onderzoek van RIGO Research en Advies, oktober 2018.

# Leefbaarheid en duurzaamheid

Wel zijn er wijken met een wat hoger aandeel sociale huurwoningen:

Laageinde	52%
Baardwijk	42%
De Hoef	42%
Vrijhoeve	41%
Zanddonk	40%

Niet in alle wijken met een hoger aandeel sociale huurwoningen zien we knelpunten op het gebied van leefbaarheid. De problematiek in deze wijken is gelukkig ook niet altijd zo complex als in het onderzoek van RIGO geschetst wordt. Ook zien we dat als er knelpunten zijn, dat dit niet direct een hele wijk betreft, maar vaak een kleinere buurt of een paar straten binnen een wijk.

## Woonfraude en hennepsteelt

Op heel veel plekken wonen inwoners naar volle tevredenheid. Helaas komt het ook wel eens voor dat woningen oneigenlijk gebruikt worden. Bijvoorbeeld doordat een woning illegaal onderverhuurd wordt, doordat er sprake is van kamerverhuur zonder vergunning of door het gebruik van de woning voor hennepsteelt. We noemen dit woonfraude. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid in de buurt.

## Aandacht voor eigenheid:

### waardering voor verschillende woonmilieus

Iedere inwoner heeft zo de eigen voorkeur in wat voor soort woonomgeving hij of zij wil wonen. Veelal hebben mensen de voorkeur om zich te vestigen in een woonomgeving waar andere mensen wonen die een zelfde leefstijl hebben. Het is bij woningbouwontwikkelingen dus niet alleen belangrijk om te kijken naar het soort woningen dat gebouwd moet worden, maar ook naar het woonmilieu. Het is daarbij altijd zoeken naar een balans tussen ruimte bieden voor het samenwonen van mensen met een zelfde leefstijl en tegelijkertijd diversiteit behouden in het aanbod van woonmilieus.

Verschiedende woonmilieus kunnen we onderscheiden door te kijken naar een aantal verschillende ruimtelijke kenmerken: aanwezige functies, dichtheid van de bebouwing, nabijheid van voorzieningen, bereikbaarheid met verschillende vervoerssoorten, drukte op straat, soorten woningtypen in de omgeving, wijze en ruimte voor parkeren, de hoeveelheid en vorm van het groen, het profiel van de wegen en de ligging van de wijk of buurt ten opzichte van andere wijken en buurten.

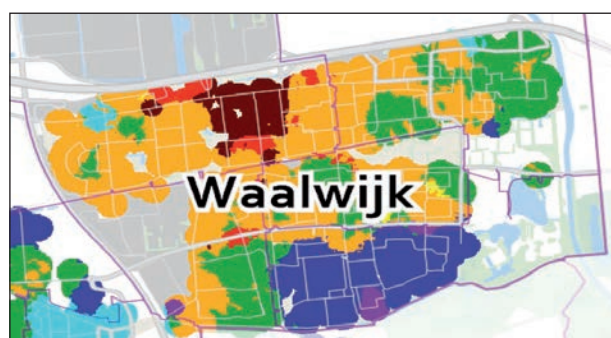
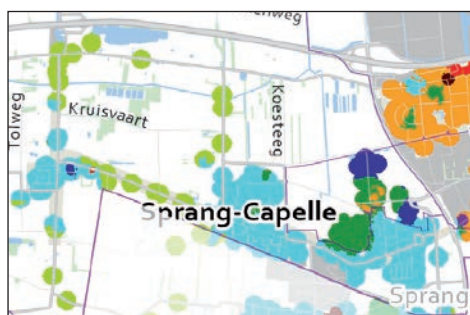
## WE ONDERSCHIEDEN 9 VERSCHILLENDE WOONMILIEUS

Woonmilieu	Omschrijving
Binnenstad	Gelegen in het centrum van een stad, tussen winkels, kantoren en voorzieningen, druk op straat, veel te zien en beleven
Levendige stadswijk	Gelegen in een levendige omgeving, dichtbij voorzieningen, huizen dicht op elkaar en veel appartementen
Rustige stadswijk	Rustige groene woonwijk, dicht bij het stadscentrum maar buiten de drukte
Luxe stadswijk	Gelegen in een ruim opgezette, groene stadswijk, met veel grotere koopwoningen. Mensen wonen er op zichzelf, veel privacy
Woonwijk hoogbouw	Verder van het stadscentrum, veel appartementengebouwen en veel (openbaar) groen, buurtwinkelcentrum voor dagelijkse boodschappen
Woonwijk laagbouw	Vaak aan de buitenkant van de stad gelegen, veel eengezinswoningen, rustig en ruim opgezet, veel speelruimte voor kinderen
Luxe woonwijk	Ruim opgezette, groene buurt met veel vrijstaande en ruime rijenwoningen, met hoge mate van privacy, vaak gelegen aan water of groen
Dorps	Buurt op zichzelf, rustig en gemoedelijk, weinig voorzieningen, historisch gegroeid
Landelijk	Vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige landelijke omgeving, veel privacy, voorzieningen op afstand



# Leefbaarheid en duurzaamheid

In het kwalitatief woningbehoefteonderzoek is aan bewoners gevraagd hoe zij hun woonmilieu zouden benoemen. Op kaart ontstaat dan het volgende beeld van de woonmilieus in de gemeente Waalwijk:



Zoals te zien is, vallen woonmilieus niet altijd samen met de grenzen van een wijk. Binnen een wijk kunnen verschillende woonmilieus voor komen.

In Waspik en Sprang-Capelle zien we dat inwoners, weinig verrassend, hun woonmilieu overwegend typeren als dorps of landelijk. In de stad Waalwijk en de wijk Driessen zien we juist andere woonmilieus: rustige stadswijken, woonwijken met veel laagbouw, luxe woonwijken, binnenstad en levendige stadswijken.

## Aandacht voor eigenheid: eigenheid in dorpen

Dorpen hebben een eigen karakter en verschillen onmiskenbaar van de stad. Ook dorpen onderling zijn anders: Capelle is anders dan Waspik Beneden en Vrijhoeve is weer anders dan Waspik Boven.

Dorpen hebben een aantal elementen waardoor zij zich onderscheiden van steden: het is er rustig wonen, het is er over het algemeen iets veiliger en gezonder, maar er zijn ook minder voorzieningen.

Op landelijk schaalniveau zien we dat de bevolking op het platteland vaak krimpt en die in de stad groeit. Kijken we echter naar Waspik en Sprang-Capelle, dan zien we dat deze kernen de afgelopen jaren gelukkig nog niet aan krimp onderhevig waren. Woningbouwontwikkelingen in de dorpen hebben daar zeker ook een bijdrage aan geleverd.

Ontgroening en vergrijzing is een aandachtspunt in dorpen. Het hoogste percentage 65+-ers vinden we in de gemeente Waalwijk op dit moment niet in Waspik of in Sprang-Capelle, maar in de wijken Meerdijk en Centrum-Waalwijk. In deze wijken vinden we ook het laagste percentage 0 tot 25 jarigen.

Wat wel van belang is, is dat er in Sprang-Capelle en Waspik minder voorzieningen zijn, waardoor de leefbaarheid voor senioren eerder onder druk zal staan dan in de wijken in de stad Waalwijk. Omdat jongeren om diverse redenen soms ook vanuit de dorpen naar de stad trekken, is er nadrukkelijk aandacht voor het risico van een snellere vergrijzing en ontgroening.

Verskillende ontwikkelingen zorgen er voor dat extra aandacht voor de dorpen gewenst is. Zo zien we dat mensen mobieler worden. Mede daardoor leiden mensen steeds meer een bovenlokaal en bovenregionaal leven: boodschappen worden op afstand gedaan, mensen reizen makkelijk voor werk en voor sociale contacten. Vaak zien we het aantal mensen dat geboren en getogen is in een dorp langzaam afnemen en het aandeel mensen "van buiten" toenemen. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat voorzieningen nog meer onder druk komen te staan en dat de sociale samenhang in dorpen verandert.

## Energietransitie is een grote opgave voor de bestaande woningvoorraad

Fossiele brandstoffen zijn schadelijk voor het milieu en olie en gas raakt langzaam uitgeput. Daarom zijn er in 2015 in Parijs afspraken gemaakt over het tegengaan van de opwarming van de aarde en het beperken van het gebruik van fossiele brandstoffen. In het Nederlandse Klimaatakkoord is als doel opgenomen om 49% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot te hebben in 2030 (ten opzichte van 1990).

# Leefbaarheid en duurzaamheid

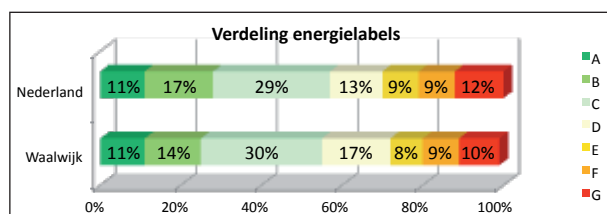
Uiteindelijk is het doel om in 2050 alle woningen in Nederland duurzaam verwarmd te hebben. Dat wil zeggen: met betere isolatie, door duurzame warmtebronnen en zonder aardgas. Dat is een flinke opgave, aangezien een groot deel van de gebouwen in de gemeente Waalwijk nog verwarmd worden met gas en een aanzienlijk deel van de woningen nog niet goed geïsoleerd is.

De ambitie van de gemeente Waalwijk is om CO<sub>2</sub> arm te worden en om de energie die we verbruiken duurzaam op te wekken. De gemeente Waalwijk werkt toe naar een CO<sub>2</sub> uitstoot van nagenoeg nul in 2043. We streven er naar om de CO<sub>2</sub> uitstoot in 2030 met 49% beperkt te hebben ten opzichte van het niveau in 1990.

Nederlandse gemeenten zijn verplicht om uiterlijk in 2021 met een Transitievisie Warmte te komen, waarin zij aangeven wanneer welke wijk wordt verduurzaamd. Per wijk wordt bekeken welke aanpak het meest passend is.

Betere isolatie is niet alleen goed voor het milieu, maar ook beter voor de portemonnee. Hoe beter de isolatie, hoe minder kosten er immers gemaakt hoeven te worden om de woning te verwarmen.

Energielabels geven een indicatie van de mate waarin woningen geïsoleerd zijn. Voor Waalwijk ziet de verdeling naar energielabels er als volgt uit:



Maar liefst 45% van de woningen in de gemeente Waalwijk heeft een energielabel D of lager. Voor deze woningen is het verduurzamen van de woning een forse opgave.

Via de duurzaamheidspagina op de gemeentelijke website ([www.waalwijk.nl/duurzaam](http://www.waalwijk.nl/duurzaam)) kunnen zowel huurders als huiseigenaren al informatie en handige links vinden over het verduurzamen van hun woning. Via de knop "mijn woning" vinden inwoners informatie over subsidies, energie besparen, water en groen, minder afval en duurzaam leven.

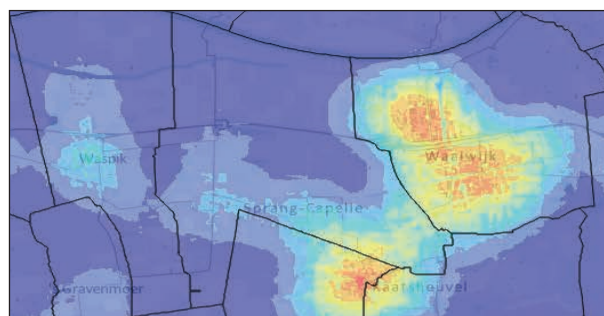
## Niet alleen voorkomen van, maar ook voorbereiden op, klimaatverandering

Het nemen van maatregelen om de gevolgen van klimaatverandering te beperken is belangrijk. Tegelijkertijd zijn er klimaatveranderingen die niet zomaar terug te draaien zijn en waar we rekening mee moeten houden. We zien langere perioden van warmte en droogte, afgewisseld met zwaardere regenbuien.

Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu heeft in 2016 voor heel Nederland hitte-eilanden in beeld gebracht: plekken waar het warmer is dan het omliggende gebied. Dat wordt veroorzaakt door bijvoorbeeld:

- Gebouwen die warmte vasthouden
- Materialen die zonlicht absorberen en vasthouden, zoals asfalt
- Menselijke activiteiten die extra warmte genereren, zoals autoverkeer en fabrieksproductie
- Weinig planten, bomen en ander groen om hitte te absorberen
- Minder verdamping door grote hoeveelheden verhard oppervlak

Voor de gemeente Waalwijk levert dit het volgende beeld op:



Met name in de stad Waalwijk en in Sprang-Capelle zien we gebieden waar tot 2 graden verschil kan optreden.

Gebieden met veel verharding zijn niet alleen warmer, maar zijn tevens een risico bij zware regenbuien. Extreme hoosbuien gaan waarschijnlijk vaker voorkomen. Als het water niet snel genoeg door de bodem kan worden opgenomen of afgevoerd kan worden via het riool of via waterwegen, loopt het water via het oppervlak naar het laagste punt in het landschap. Het rioleringsstelsel kan maar een beperkte hoeveelheid hemelwater afvoeren. Riolerings is met name bedoeld voor het afvoeren van afvalwater en grotere

# Leefbaarheid en duurzaamheid

riolen zijn erg kostbaar. De mogelijkheid om regenwater op te nemen in de bodem is daarom erg belangrijk.

## WAT VINDT ONZE BEVOLKING?

### Tevredenheid

De cijfers die onze inwoners aan hun woonomgeving geven, variëren per wijk of dorp van een 7,5 tot een 8,6. Een ruime voldoende dus.

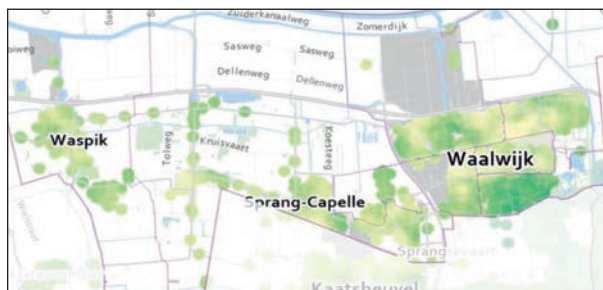
Tevredenheid over de woonomgeving per wijk/dorp (KWBO):

	Tevredenheid
St. Antoniusparochie – Bloemenoord	7,6
Baardwijk – Laageinde – De Hoef	7,5
Landgoed Driessen	7,9
Meerdijk	8,6
Centrum – Besoyen	7,7
Zanddonk	7,6
Sprang-Capelle	7,7
Waspik	8,0

Ook als we inzoomen op de mate van tevredenheid met hun woonomgeving, dan zien we dat het aandeel mensen dat (zeer) ontevreden is, in alle wijken klein is.

Dit algemeen positieve oordeel wil natuurlijk niet direct zeggen dat de tevredenheid voor iedere plek in de gemeente even goed scoort en dat er geen plekken zijn die mogelijk extra aandacht verdienen. Zoals het kaartbeeld uit het kwalitatief woningbehoefteonderzoek laat zien, is de kleur overal groen, wat aangeeft dat inwoners tevreden zijn. Hoe donkerder het groen, hoe hoger de tevredenheid. We zien dus ook plekken waar het groen heel licht groen is. Op deze plekken

geven mensen wel aan enigszins tevreden te zijn, maar niet direct tevreden of zeer tevreden.



In het kwalitatief woningbehoefteonderzoek is ook gevraagd naar de tevredenheid met een aantal deelaspecten: de woning, de kwaliteit en hoeveelheid van openbaar groen, voorzieningen, veiligheid, netheid, parkeren, de omgang van bewoners met elkaar en de bewonerssamenstelling.

Het percentage inwoners dat positief of zeer positief is ligt het hoogst als het gaat om de woningen zelf en bij de omgang van bewoners met elkaar. Het percentage ligt gemiddeld het laagst als het gaat over voorzieningen, de kwaliteit van het openbaar groen en het parkeren.

De wijk Meerdijk scoort op alle deelaspecten heel hoog en enkel als het gaat om de omgang van bewoners scoort deze week niet het hoogst. Bij dit aspect heeft Waspik het meeste tevreden en zeer tevreden bewoners.

Ook de wijk Driessen heeft over het algemene hoge scores, behalve als het gaat over de aspecten veiligheid en de omgang van bewoners. Op deze aspecten scoort Driessen gemiddeld.

St. Antoniusparochie & Bloemenoord heeft bij meerdere aspecten beduidend minder bewoners dat positief of zeer positief is. Het gaat dan om parkeren, de netheid en de woningen.

Met name inwoners van St. Antoniusparochie, Laageinde en Vrijhoeve geven aan ontevreden te zijn over de kwaliteit en de uitstraling van het openbaar groen<sup>12</sup>.

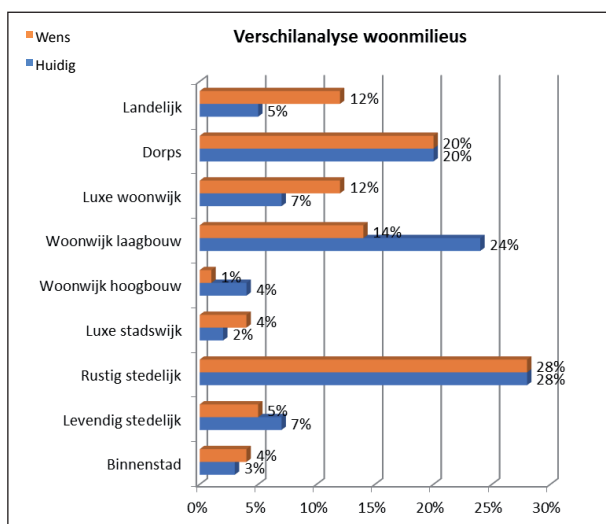
Opvallend is verder het hoge aandeel positieve bewoners in Waspik als het gaat om het aspect veiligheid.

<sup>12</sup> Factsheet inwonerspanel groen, november 2017

# Leefbaarheid en duurzaamheid

## Woonmilieus

Aan inwoners is ook gevraagd in wat voor woonmilieu ze het liefst zouden wonen. Als we dit afzetten tegen de woonmilieus waarin mensen nu wonen, ontstaat het beeld hieronder.



Wat op valt is dat de wens om in een woonwijk met veel laagbouw te wonen, veel lager ligt dan het huidige aanbod van dit woonmilieu. Dat is, in veel mindere mate, ook het geval bij woonwijken met veel hoogbouw en het levendig stedelijk woonmilieu.

De wens om landelijk of in een luxe woonwijk te wonen is juist een stuk groter dan het huidige aanbod. Dat is in mindere mate ook het geval voor de luxe stadswijk en het woonmilieu binnenstad. Een luxe woonwijk bestaat niet per definitie enkel uit vrijstaande woningen, maar kan ook ruime rijenwoningen bevatten. Het onderscheid tussen de twee zit met name in de bebouwingsdichtheid (bij een luxe woonwijk net wat lager) en de hoeveelheid water en groen in de wijk.

## Duurzaamheid

In de visie Duurzaam Waalwijk wordt de gemeentelijke duurzaamheidsambitie opgedeeld in drie kaders: Energie; Groen en Water; Consumptie en Productie. Het bereiken van deze en landelijke doelstellingen heeft implicaties voor inwoners, bijvoorbeeld met betrekking tot de warmtetransitie, het stimuleren van particuliere duurzame energie-opwek en het realiseren van een circulaire economie. Hierin spelen huurders en huiseigenaren een belangrijke rol om zelf op eigen initiatief en hun eigen manieren hun woning te verduurzamen. In het kwalitatief woningbehoefte-

onderzoek is gevraagd aan inwoners of ze de afgelopen 10 jaar verbeteringen op het gebied van duurzaamheid aan hun woning aangebracht hebben. Van alle respondenten heeft 42% aangegeven dat zij maatregelen genomen hebben.

De inwoners die maatregelen genomen hebben, blijken in alle leeftijdscategorieën ongeveer even sterk voor te komen. Bij 18 tot 45 jarigen, 45 tot 65 jarigen en 65 tot 80 jarigen ligt het aandeel mensen dat maatregelen genomen heeft tussen 40% en 44%. Enkel bij de respondenten van 80 jaar of ouder heeft “slechts” 30% duurzaamheidsmaatregelen genomen.

Door inwoners met een koopwoning worden vaker maatregelen genomen (52% van de eigenaarsbewoners) dan door bewoners van een huurwoning (13% van de huurders). Dat is niet verwonderlijk, omdat een deel van de maatregelen moeilijk door huurders zelf aangebracht kan worden.

Maatregelen die het meest genomen worden zijn:

1. LED-verlichting
2. HR-ketel
3. HR-glas
4. Dakisolatie

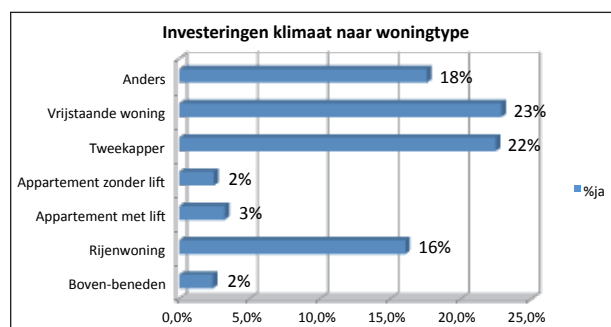
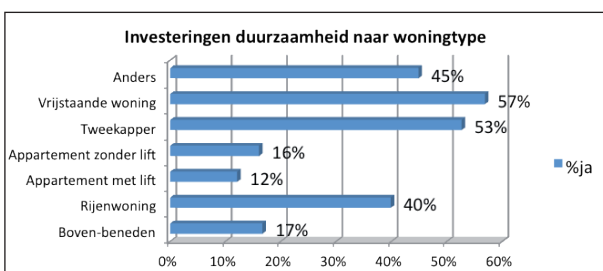
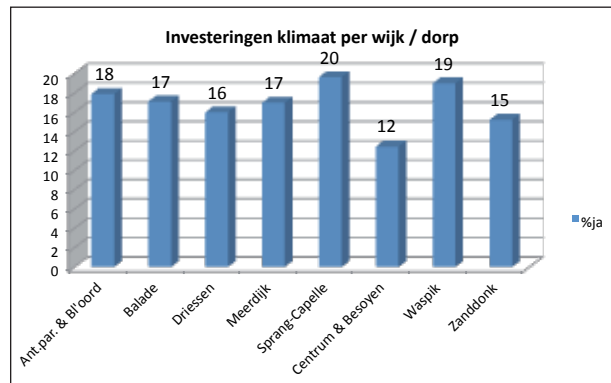
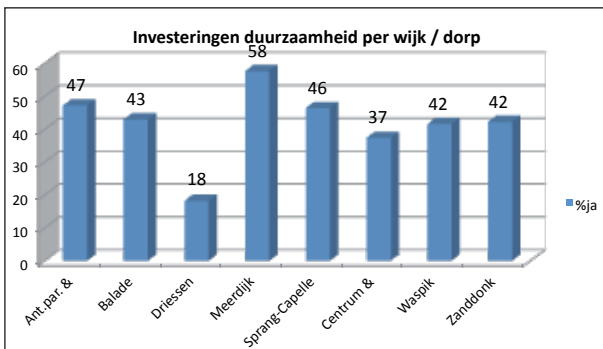
Maatregelen die slechts door enkelen toegepast zijn, zijn het plaatsen van zonnepanelen, een warmtepomp of het volledig gasloos maken van de woning. Bij de inwonersenquête over duurzaamheid, gehouden in maart 2019 kwam ook naar voren dat 64% van de respondenten wacht op de aanpak van de gemeente voor het omschakelen naar een aardgasvrije woning.

## Klimaat

Ook over klimaatmaatregelen zijn een aantal vragen gesteld. Van alle respondenten heeft 17% aangegeven dat zij de afgelopen 10 jaar zelf maatregelen hebben genomen die ten gunste komen van het klimaat. Onder respondenten van 18 tot 45 jaar is het aandeel dat maatregelen heeft genomen iets hoger dan gemiddeld en onder inwoners van 80 jaar of ouder ligt het een stuk lager (11%).

Bewoners van een huurwoning hebben minder vaak klimaatmaatregelen genomen (8%) dan bewoners van een koopwoning (20%). De maatregel die veruit het meest wordt toegepast, is het verminderen van tuinverharding. Het afkoppelen van regenwater wordt soms gedaan. Het aanbrengen van een groen dak gebeurt zelden.

# Leefbaarheid en duurzaamheid



**Tijdens de ontmoeting op 5 september 2019 werd over creatieve woonvormen o.a. meegegeven:**

De overheid moet het ontwikkelen van nieuwe, creatieve, woonvormen faciliteren

Onder faciliteren wordt verstaan: niet in hokjes denken, de grenzen van regelgeving opzoeken, partijen bij elkaar brengen, mensen begeleiden in het proces, kennis, kunde en kapitaal delen, mensen niet van het kastje naar de muur sturen

Financiële ondersteuning is niet het belangrijkste bij nieuwe woonvormen, actief stimuleren ervan wel

Creativiteit gaat vaak verloren als het gaat over de financiële haalbaarheid en het rendement. Kan er geen garantiestelsel voor bijzondere initiatieven in het leven worden geroepen?

**Tijdens de ontmoeting op 5 september 2019 werd over duurzaamheid o.a. meegegeven:**

Particuliere woningbezitters zijn primair zelf verantwoordelijk voor verduurzaming, maar afhankelijk van de ambitie is ondersteuning wel gewenst

Ondersteuning kan in de vorm van een helpdesk, adviseurs, een duurzaamheidsfonds, voorlichting over mogelijkheden en subsidies, bedrijven met een soort keurmerk waar mensen terecht kunnen voor verduurzaming, duidelijkheid scheppen over de warmtetransitie

Stimuleren van verduurzaming kan door openstellen van duurzame woningen door inwoners, proefwoningen van Casade, benadrukken van gezondheidsvoordelen.

Maak verduurzaming iets om trots op te zijn!

# Specifieke doelgroepen op de woningmarkt

## STARTERS OP DE WONINGMARKT

### Wat speelt er?

De mogelijkheden van starters op de woningmarkt hangen sterk samen met hun inkomen.

### Sociale huur

Starters met een verzamelinkomen van minder dan € 42.437,- mogen bij woningcorporaties huren. Afhankelijk van de hoogte van hun inkomen, komen zij in aanmerking voor een deel van de corporatiewoningen in de gemeente Waalwijk.

Via Woning in Zicht kunnen starters reageren op sociale huurwoningen in de gemeente Waalwijk. Bij veel woningen geldt de inschrijfduur als criterium voor de toewijzing. Degene die reageert en de langste inschrijfduur heeft, krijgt de woning toegewezen. Deze manier van toewijzen is nadelig voor starters, omdat zij nog maar weinig inschrijfduur hebben kunnen opbouwen. De zoektijd (het moment tussen de eerste reactie op een woning en het moment dat iemand een woning vindt) is bij jonge mensen daardoor langer dan bij oudere inwoners. Woningzoekenden die vaak reageren op woningen, vinden eerder een woning dan woningzoekenden die niet zo vaak reageren. Dit beïnvloedt de zoektijd.

Halverwege 2019 bedroeg de zoektijd voor starters tot 23 jaar ongeveer een jaar. In de periode 2014 – 2017 schommelde de zoektijd tussen 4,3 maanden en 8,7 maanden. Hoewel een zoektijd van ongeveer een jaar relatief kort is in vergelijking met de zoektijd in andere regio's, zien we dat de zoektijd de afgelopen jaren wel is opgelopen.

Voor jongeren tussen 23 en 35 lag de zoektijd ook op bijna een jaar. In de periode 2014 – 2017 schommelde dit tussen 6,1 maanden en 12,6 maanden. Hier is van een echte stijging dus geen sprake. Mensen in deze leeftijdscategorie hebben wel de meeste reacties nodig om te slagen.

### Particuliere huur en koop

Starters die een verzamelinkomen hebben dat hoger ligt dan € 42.437,- mogen niet meer door woningcorporatie gehuisvest worden<sup>13</sup>.

Zij zijn aangewezen op de particuliere huur en op de koopmarkt.

De woningmarkt in Nederland heeft last van een tekort aan nieuwe woningen. Om te voorzien in de woningbehoefte moeten er jaarlijks ca. 75.000 woningen nieuw gebouwd worden in Nederland, maar dit aantal wordt al jaren niet gehaald.

Jaar	Gereedgemelde woningen (NL)	Gereedmeldingen Waalwijk
2012	51.450	208
2013	49.525	96
2014	43.180	189
2015	47.595	158
2016	54.175	263
2017	61.490	230

In de gemeente Waalwijk is de woningbouwproductie ook tijdens de crisisjaren aardig op peil gebleven, met uitzondering van 2013. De laatste jaren ligt het aantal gereedgemelde woningen zelfs boven de woningbehoefteprognose. In veel gemeenten in de regio worden er echter minder woningen opgeleverd dan de woningbouwprognose.

Met het oplopende woningtekort in Nederland, zien we dat de prijzen van particuliere huurwoningen stijgen. Particuliere verhuurders zijn niet gebonden aan strikte regels ten aanzien van huurverhogingen. Daardoor zijn er inmiddels in de Langstraat bijna geen huurwoningen onder € 900,- te vinden.

Voor starters die de stap naar de koopwoningmarkt willen maken, spelen niet alleen de stijgende prijzen een rol, maar is het ook lastiger geworden om een hypotheek af te sluiten. Sinds 1 januari 2018 mag de maximale hypotheek maximaal 100% van de waarde van een huis bedragen. Dat betekent dat bijkomende kosten (bijvoorbeeld notariskosten) door kopers zelf gefinancierd moeten worden. Het gaat dan al snel om een bedrag tussen € 10.000 en € 15.000,-. Daarnaast zijn aflossingsvrije hypotheekleningen niet meer toegestaan en is de studiefinanciering gewijzigd in een lening, waardoor veel starters vanuit een schuldsituatie de woningmarkt moeten betreden.

<sup>13</sup> Corporaties mogen enkel huurwoningen boven € 720,- toewijzen aan inwoners met een inkomen hoger dan € 42.437,-. De meeste corporaties hebben echter slechts minimaal bezit in deze prijsklasse.

# Specifieke doelgroepen op de woningmarkt

## STOP THE BRAIN DRAINERS

### Wat speelt er?

In de gemeente Waalwijk is het niet mogelijk om een MBO, HBO of universitaire opleiding te volgen.

Een deel van de jongeren die opgroeit in Waalwijk zal voor hun opleiding op en neer gaan reizen.

Een (ander) deel van de jongeren zal echter voor hun studie op kamers gaan en de gemeente Waalwijk verlaten.

Tegelijkertijd zorgt het ontbreken van MBO, HBO en WO opleidingen er ook voor dat de gemeente Waalwijk ook geen jongeren om die reden naar de gemeente toe trekt.

De trek naar de stad is geen nieuw fenomeen. Een deel van de jongeren trekt al decennia lang naar de grotere steden, met name vanwege opleiding en werk.

Het Planbureau voor de Leefomgeving voorspeld dat de trek naar de stad in ieder geval tot 2040 nog door zal zetten<sup>14</sup>. Hier zijn een aantal oorzaken voor:

1. Verdienstelijking: de Nederlandse economie draait steeds meer om de dienstensector en steeds minder om bijvoorbeeld landbouw of de maakindustrie. Voor zo'n kenniseconomie zijn ontmoetingsplekken voor mensen nodig, plekken voor overleg en kennisuitwisseling. Die plekken moeten goed verbonden zijn door autowegen, goed openbaar vervoer en fietspaden;
2. Opleidingsniveau: Nederlanders zijn steeds hoger opgeleid en blijven in de steden hangen voor vervolgoopleidingen en banen;
3. Samenstelling huishoudens: Nederland telt steeds meer eenpersoonshuishoudens. Die mensen vinden het overwegend prettiger om voor voorzieningen en sociale contacten in de stad te wonen;
4. Emancipatie: steeds meer vrouwen zijn de afgelopen decennia gaan werken, en dat heeft geleid tot de noodzaak voor huishoudens om strategisch te gaan wonen. In plaats van ouderwets woon-werkverkeer (één werkplek, één woonplek) moeten er nu meerdere werkplekken te bereizen zijn vanuit een woonplaats. Vooral de Randstad is daardoor steeds populairder;
5. Steden worden zelf steeds aantrekkelijker: schoner en veiliger dan enkele decennia geleden, met veel meer voorzieningen voor zowel inwoners als bezoekers, denk aan winkels, horeca, cultuur en festivals.

Hoewel steden aantrekkelijk zijn, groeit het aantal studenten dat niet op kamers gaat en groeit de laatste decennia ook het percentage boemerangkinderen: kinderen die het huis hebben verlaten, maar later weer bij hun ouders terug gaan wonen. Tot een aantal jaren geleden was de belangrijkste reden daarvoor het vroegtijdig beëindigen van de opleiding of stage. De laatste jaren zijn de belangrijkste redenen om (tijdelijk) terug thuis te gaan wonen het beëindigen van een relatie of financiële motieven. Van de kinderen in Nederland die in 2009 het ouderlijk huis verlieten, heeft ca. 25% zich binnen vijf jaar voor minimaal 45 dagen weer op het adres van de ouders ingeschreven. Van de kinderen die in 1995 het ouderlijk huis verlieten, was dit percentage ca. 16%<sup>15</sup>.

Tegenover het verhuizen van jongeren vanwege studie, staat het signaal van het bedrijfsleven in de gemeente Waalwijk. Zij krijgen vacatures waarbij een HBO of WO opleiding gevraagd wordt, lastig ingevuld.

<sup>14</sup> David Hamers (sr. Onderzoeker Stedelijk Gebied bij het PBL) in "Waarom trekken we steeds meer naar de randstad toe", publicatie NRC 27 augustus 2014

<sup>15</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/19/meer-boemerangkinderen>

# Specifieke doelgroepen op de woningmarkt

## URGENTEN EN SPOEDZOEKERS

### Wat speelt er?

In een aantal gevallen zijn er specifieke regelingen voor de toewijzing van sociale huurwoningen. In de volgende gevallen zijn er specifieke regelingen:

### Urgentie:

Inwoners die buiten hun schuld om in een acute nood-situatie zitten en waarbij een woning de oplossing is voor de situatie, kunnen urgentie aanvragen bij de Urgentie Commissie van Woning in Zicht. Deze onafhankelijk commissie beoordeelt vervolgens of urgentie toegekend wordt. Als de urgentie toegekend wordt, selecteert de woningcorporatie een passende woning.

### Echtscheiding:

Inwoners die een woning moeten verlaten, omdat zij uit elkaar gaan en die de zorg hebben over één of meer minderjarige kinderen, kunnen extra inschrijfduur aanvragen, zodat zij sneller in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

### Vergunninghouders:

Asielzoekers die een verblijfsvergunning krijgen, moeten vervolgens zo snel mogelijk vanuit een asielzoekerscentrum kunnen verhuizen naar een reguliere woning. Gemeenten krijgen hiervoor per half jaar een taakstelling opgelegd van de rijksoverheid. Met woningcorporaties zijn er vervolgens afspraken voor het beschikbaar stellen van woningen.

### Medische beperkingen:

Mensen die onvoorzien door ergonomische problemen niet meer in hun woning kunnen blijven wonen, kunnen soms in aanmerking komen voor een Wmo-verhuisadvies van de gemeente. Met dit advies kunnen zij voorrang krijgen op specifieke woningen.

### Stadsvernieuwing:

Als een corporatie woningen gaat slopen dan moeten de huidige bewoners noodgedwongen (tijdelijk) verhuizen naar een andere woning. Corporaties zijn in dat geval verplicht om deze bewoners voorrang te geven.

### Overige doelgroepen:

Voor een aantal andere doelgroepen zijn er afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en vaak andere externe partners over niet alleen de huisvesting, maar ook de begeleiding van een bewoner. Het gaat dan om mensen die uitstromen uit maatschappelijke opvang,

vrouwenopvang, detentie, jeugdupvang en beschermd wonen – GGZ.

Deze groep neemt in aantal en ernst van de problematiek toe. Het is vaak een op meerdere vlakken kwetsbare groep met meestal een beperkt sociaal netwerk en alleen een inkomen uit een uitkering. Bovendien dienen deze mensen zich vaak in eerste instantie aan als reguliere woningzoekende en niet als urgent of spoedzoeker. Toch hebben ze wel extra aandacht nodig en redden zij het niet om zelfstandig in hun woonruimte te voorzien.

In een aantal gevallen komen inwoners niet in aanmerking voor één van bovenstaande maatregelen, maar hebben zij toch haast bij het vinden van andere woonruimte. We noemen deze groep “spoedzoekers”.

De groep spoedzoekers kan erg uiteenlopend zijn: mensen die een baan hebben gevonden ver van hun huidige woonplaats, mensen vanuit scheiding waarbij er binnen een jaar een andere woning nodig is, mantelzorgers die (tijdelijk) naar de zorgvrager willen verhuizen of expats en arbeidsmigranten die voor een wat langere periode in de gemeente willen verblijven. In sommige gevallen komen deze inwoners nu in het “grijze” circuit terecht: op recreatieparken, anti-kraak, onderhuur of bij vrienden op de bank.



# Specifieke doelgroepen op de woningmarkt

## WOONWAGENBEWONERS

### Wat speelt er?

In 1999 is de Woonwagewet ingetrokken. Daarmee werd de 'normalisatie' van het huisvestingsbeleid voor woonwagengebouwen een feit. Vanaf dat moment was het aan gemeenten om te bepalen welke plek woonwagencentra hadden binnen hun woningmarkt. Gemeenten waren daarbij vrij om woonwagencentra in stand te houden, uit te breiden of af te bouwen.

De afgelopen jaren zijn er uitspraken gedaan door onder andere het Europese Hof voor de rechten van de mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman. De uitspraken gingen onder andere over het uitsterfbeleid dat sommige gemeenten in Nederland voerden en over discriminatie op de woningmarkt. Dit heeft er toe geleid dat in juli 2018 het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een nieuw beleidskader naar buiten heeft gebracht.

In het beleidskader geeft het ministerie enkele bouwstenen voor gemeentelijk beleid:

- De gemeente stelt beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagengebieden van woonwagengebouwen;
- Hiervoor moet de behoefte aan standplaatsen helder zijn;
- Corporaties zorgen voor de huisvesting van woonwagengebouwen die tot hun doelgroep behoren;
- Het afbouwen van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke situaties) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- Een woningzoekende woonwagengebouwer die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats.

Het woonwagengebieden van de gemeente Waalwijk is neergelegd in het beleidsplan 2004. In de periode van 2004 tot 2019 zijn er 7 standplaatsen extra aangelegd in de gemeente Waalwijk.

## IN DE GEMEENTE WAALWIJK ZIJN VIER WOONWAGENCENTRA:

Locatie	Standplaatsen	Eigendom standplaats	
		Gemeente	Corporatie
Altenaweg Waalwijk <sup>16</sup>	6	7	0
Orteliuslaan Waalwijk	6	0	6
Villa Gagel Sprang-Capelle	5	0	5
Schoutstraat Waspik	5	3 <sup>17</sup>	2
Totaal	22	10	13

<sup>16</sup> Aan de Altenaweg is daarnaast een standplaats waarvoor tijdelijk toestemming is gegeven. De termijn hiervan is inmiddels verstreken.

<sup>17</sup> De gemeente Waalwijk en Casade hebben afspraken gemaakt over de overdracht van deze drie standplaatsen aan Casade.

# Specifieke doelgroepen op de woningmarkt

## ARBEIDSMIGRANTEN

### Wat speelt er?

#### Groeiende economie

De Brabantse economie, en zeker ook de economie in Hart van Brabant, groeit hard. Het aantal vacatures is hoog en de werkeloosheid daalt. Hart van Brabant profiteert van de gunstige ligging langs een aantal belangrijke transportassen en dit vertaalt zich in een sterke groei van grootschalige logistiek. Maar ook sectoren als industrie, zakelijke dienstverlening en toerisme floreren.

De toename van werkgelegenheid is gunstig voor onze inwoners. We zien het aantal mensen in de WW en in de bijstand teruglopen. Met een aantal bedrijven in Waalwijk zijn afspraken gemaakt over de inzet van mensen die een uitkering ontvangen. Op die manier kunnen zij werkervaring opdoen en mogelijk doorstromen naar een vaste baan.

Veel bedrijven krijgen echter niet alle vacatures ingevuld met personeel uit de regio en zijn afhankelijk van de inzet van arbeidsmigranten. Het gaat daarbij niet alleen om logistieke bedrijven. Arbeidsmigranten zijn in allerlei sectoren werkzaam in de gemeente Waalwijk.

#### Behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten

Er is momenteel een tekort van ongeveer 100.000 goede en betaalbare verblijfsplaatsen voor arbeidsmigranten in Nederland.

Eind 2016 heeft onderzoeksbureau Companen in opdracht van de regio Hart van Brabant onderzoek gedaan naar het aantal arbeidsmigranten in de regio Hart van Brabant. Ook is er gekeken naar de verwachting voor de toekomst. Voor de gemeente Waalwijk kwam daar het volgende beeld uit naar voren:

Opgave t/m 2020	Waalwijk
Kort verblijf	1.500 – 2.000
Middellang verblijf	555 – 650
Permanent verblijf	370 – 460

De gemeente Waalwijk biedt op verschillende manieren mogelijkheden om te voorzien in huisvesting voor arbeidsmigranten. Deze mogelijkheden zijn aangegeven in de beleidsnotitie Arbeidsmigratie en uitgewerkt in de beleidsregels “Huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen, 3e wijziging”. Om kamers te mogen verhuren hebben eigenaren naast een omgevingsvergunning ook een omzettingsvergunning nodig op grond van de Huisvestingsverordening.

#### Behoefte aan extra mogelijkheden voor middellang en permanent verblijf

Het aantal plaatsen voor arbeidsmigranten die kort in de gemeente Waalwijk verblijven, is de laatste jaren gegroeid en groeit de komende jaren nog verder. Arbeidsmigranten die voor een langere tijd in de gemeente Waalwijk willen blijven, hebben wel moeite om hun plek te vinden op de woningmarkt. In de praktijk lopen zij daarbij tegen dezelfde problemen aan als andere starters op onze woningmarkt: een woning kopen is vaak in de eerste periode nog niet haalbaar en particuliere huur is duur. Daarbij komt dat veel arbeidsmigranten bij komst naar Nederland onbekend zijn met de mogelijkheden op de woningmarkt en het daarom lastiger is om zelfstandig hun weg daarop te vinden.



