

# Woonvisie 2016-2020

Halderberge, hét groene hart van de regio West-Brabant



---

*Vastgesteld gemeenteraad  
d.d. 15 december 2016*

---

## Context

### Aanleiding Woonvisie

De vorige woonvisie dateert uit 2010 en kent een looptijd van 5 jaar. Niet alleen het aflopen van deze woonvisie maakt dat het tijd is voor een geheel nieuwe woonvisie, er is de afgelopen periode ook veel veranderd op het gebied van wonen, zowel op de koop als huurmarkt. De Nederlandse woningmarkt kende een diepe crisis; de nieuwbouwproductie stagneerde en er kwam een einde aan de steeds maar stijgende verkoopprijzen, de verkoop van woningen stokte. Veel veranderingen op de woningmarkt waren het gevolg. Inmiddels is de situatie op de woningmarkt weer aan het verbeteren; de verkoop van woningen en de verkoopprijzen trekken weer aan.

In 2014-2015 zijn ook de Woningwet en Huisvestingswet in werking getreden. In de woningwet is vastgelegd dat woningcorporaties geen bijdrage aan het woonbeleid hoeven te leveren als de gemeente niet beschikt over actueel vastgesteld woonbeleid. Daarnaast verandert door de woningwet het speelveld van de corporaties en de rol van de huurders.

De samenleving verandert momenteel van een verzorgingsstaat in een participatiemaatschappij en de gemeente krijgt daarbinnen een andere rol en taakopvatting. Van een sterk sturende overheid verschuift de nadruk naar een overheid die mogelijk maakt. Daar hoort ook de opgave bij om efficiënt met beperkte middelen om te gaan. Ruimtelijke ontwikkelingen worden kleinschaliger en meer vanuit markt en maatschappij vormgegeven. Daarnaast is er juist een schaalvergroting te herkennen in de regionale afstemming en samenwerking op het gebied van wonen met de omliggende gemeenten en binnen de regio.

Kortom, veel redenen om gezamenlijk met diverse partners een nieuwe visie en agenda voor de woningmarkt voor de komende 5 jaar te bepalen!

### Bestuurlijke visie

De provincie heeft aan alle Brabantse gemeenten in het kader van 'Veerkrachtig bestuur' gevraagd na te denken over haar toekomstvisie. De gemeenteraad van Halderberge heeft deze toekomstvisie met daarin visie, missie, maatschappelijke opgaven en de vertaling naar de bestuurlijke inrichting en koers (rollen, ontwikkelscenario en samenwerking) op 13 oktober 2016 vastgesteld. De komende periode wordt gebruikt om de rol van de gemeente Halderberge verder vorm te geven. Het voorstel impliceert een nadere invulling van het scenario 'proeftuingemeente'. Regionalisering, versterking van de samenwerking en zelfsturing hebben hierin een plek.

Deze woonvisie is één van de thematische uitwerkingen van de bestuurlijke visie. De woonvisie kijkt nadrukkelijk naar de uitwerking van het wonen volgens dit proeftuinscenario. Een andere belangrijke uitwerking is de economische visie, deze is op 7 juli 2016 vastgesteld. Ambities en opgaven die hierin zijn bepaald, zijn mede van invloed op het wonen in Halderberge.

De woonvisie kent veel raakvlakken met andere beleidsvelden waaronder zorg, openbaar gebied, toerisme en recreatie, leefbaarheid, cultuur, etc. Om de in de woonvisie gestelde ambities te behalen zal de woonvisie mede bepalend zijn voor nieuw op te stellen visies op aangrenzende beleidsterreinen. De woonvisie is afgestemd met bestaande beleidsvisies maar betreft echter primair het wonen in Halderberge.

De uitwerking van de woonvisie wordt daar waar het kan in nadrukkelijke samenwerking met marktpartijen opgepakt en daar waar noodzakelijk neemt de gemeente Halderberge expliciet de sturende rol op zich.

### **Bestuurlijke visie gemeente Halderberge**

Voor burgers, bedrijven en bezoekers is het in de groene woongemeente Halderberge prettig en veilig wonen, werken en aangenaam verblijven of recreëren. De gemeentelijke overheid is er om hen hierin te stimuleren en faciliteren en de omstandigheden te optimaliseren.

#### Missie

Halderberge wordt gezien als een volwaardige partner in de gemeente, regio en provincie. Zij voert regie op de complexe externe uitdagingen en haar interne opgaven en doet dit in samenwerking en netwerkverband met anderen. Keuzes hierin worden bepaald vanuit de gedachte dat de democratische legitimiteit en eigen identiteit van onze gemeente en kernen behouden of versterkt kan worden.

#### Maatschappelijke opgave

In de bestuurlijke visie zijn twee maatschappelijke opgaven benoemd die direct betrekking hebben op het wonen: Het koesteren en ontwikkelen van 5 aantrekkelijke en leefbare woonkernen met ieder een eigen identiteit én lever maatwerk bij woningbouw (als kwantitatief en kwalitatief vraagstuk).

#### Rolneming

Halderberge zet haar nieuwe rol van regisseur, netwerker, dienstverlener en ondernemer afhankelijk van de situatie en vraagstelling in.

### **Doelen, ambities en agenda**

In deze woonvisie worden doelen en ambities voor de komende 5 jaar geschetst. Deze zijn gekoppeld aan de woonagenda voor 4 thema's, te weten; goed wonen voor iedereen, toekomstbestendig wonen, sociaal wonen en wonen en zorg. Aangezien het "wonen" onderhevig is aan veel ontwikkelingen en veranderingen is er niet voor elk onderwerp een concrete agenda met tijdsplanning opgenomen. Deze zal juist met de betrokken partners actueel in kaart gebracht worden zodat er ingespeeld kan worden op de laatste ontwikkelingen.

Jaarlijks vindt er een monitoring plaats van de doelen, ambities en agenda uit deze woonvisie. Indien noodzakelijk kan de woonvisie worden bijgesteld.

Als een rode draad door de woonvisie lopen de vier gemeentelijke woonwaarden:

- Goed wonen voor iedereen in een groen, rustig en landelijk woonmilieu
- De vijf dorpen met unieke kernkwaliteiten
- Duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen
- Ruimte voor initiatief en samenwerking

In de voorbereiding naar deze nieuwe woonvisie is een document opgesteld met belangrijke trends en ontwikkelingen die momenteel binnen het wonen spelen. Deze zijn meegenomen bij het opstellen van de woonvisie.

## Inhoud

Halderberge: Hét groene hart van West-Brabant .....	5
1. Goed wonen voor iedereen.....	7
2. Toekomstbestendig wonen .....	13
3. Sociaal wonen.....	20
4. Wonen en zorg .....	27
Bijlage 1: Jaarplanning 2017.....	31
Bijlage 2: Woningbouwprogramma 2015-2025.....	32
Bijlage 3: Trends en ontwikkelingen .....	33

## Halderberge: Hét groene hart van West-Brabant

*Woongemeente met een unieke diversiteit aan kernen, bijzonder cultuurhistorisch erfgoed én een recreatieve en toeristisch trekpleister.*

Halderberge is centraal gelegen in West-Brabant. Op dit moment wonen veel inwoners van Halderberge met plezier in de gemeente Halderberge. Er is sprake van een sterke kerngebondenheid en sociale cohesie in een overwegend harmonieus, aangenaam en veilig leefklimaat. De vele verenigingen en maatschappelijke instellingen dragen hier actief aan bij en maken dat het goed toeven is in Halderberge. De variatie in en de kwaliteit van de woningvoorraad is goed en er is ruime keuzevrijheid om te voorzien in de woonwens.

De kwaliteit van het wonen wordt verstrekt door vijf verschillende kernen met ieder hun eigen identiteit in een groen en landelijk gebied. Daarnaast maken de vele karakteristieke en monumentale panden, de (innovatieve) bedrijvigheid, het brede voorzieningenaanbod binnen de gemeente, de onderwijsvoorzieningen, de vele toeristische en recreatieve mogelijkheden (met bijvoorbeeld musea en gezellige restaurants), het bijzondere cultuurhistorisch erfgoed (waaronder de beroemde Basiliek), de goede bereikbaarheid over de weg, het spoor, water én door de lucht (Breda International Airport) én de ruimte om te genieten van de veelzijdige natuur (met o.a. waterrecreatie) afgewisseld met het ruime landelijke gebied.

Halderberge: een unieke, veelzijdige, bruisende en prachtige gemeente om in te wonen!

## Halderbergse Woonwaarden

Er zijn vier Halderbergse woonwaarden. Deze woonwaarden zijn de basis voor de doelen, ambities en de agenda en lopen als een rode draad door deze woonvisie.

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

Halderberge is een woongemeente die gelegen is in een goed bereikbare, veelzijdige, groene en landelijke omgeving.

De woonvisie geeft kaders met als doel om iedereen binnen deze landelijke woongemeente goed en prettig te laten wonen. Waarbij extra aandacht wordt besteedt aan doelgroepen die dit nodig hebben.

### **De vijf dorpen met unieke kernkwaliteiten**

Opvallend is de diversiteit binnen de gemeente: de vijf kernen hebben ieder een eigen kwaliteit en identiteit waardoor er unieke woonmilieus ontstaan met een eigen aantrekkingskracht en die tegemoet komen aan de woonwens van veel doelgroepen.

De woonvisie draagt bij aan het handhaven en versterken van deze kwaliteit en identiteit van de kernen.

### **Duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen**

Het is de ambitie van de gemeente Halderberge om, in samenwerking met diverse partners, te werken aan een transitie naar een duurzamere toekomstbestendige samenleving. Met als doelstelling in 2050 energieneutraal te zijn.

De woonvisie draagt bij aan de duurzaamheid op het gebied van bouwen en wonen. De visie gaat in op energetische maatregelen, toekomstbestendigheid van de woning, duurzaam bouwen en renoveren, de bewustwording van energiezuinig gedrag en tot slot duurzaam ruimtegebruik.

### **Ruimte voor initiatief en samenwerking**

Van een sterk sturende overheid verschuift de nadruk naar een overheid die mogelijk maakt. Eigen kracht en zelfregie van inwoners staat centraal; dit heeft effect op de rol en taakopvatting van de overheid. Zonder de samenwerking met lokale en regionale partners kunnen gemeenschappelijke doelen niet of onvoldoende worden behaald.

De woonvisie geeft de kaders en maakt duidelijk welke rol (regisseur, netwerker, dienstverlener of ondernemer) de gemeente heeft.

## 1. Goed wonen voor iedereen

### Halderberge als woongemeente

Halderberge vormt een aantrekkelijke woningmarkt die variatie kent en waarbinnen doorstroming mogelijk is. Goed wonen voor iedereen betekent onder andere dat inwoners invloed op hun woning en woonomgeving willen en moeten kunnen uitoefenen. Steeds vaker ontstaan er vanuit de samenleving mooie initiatieven die het wonen in wijken en buurten versterken. Wijkverenigingen, inwoners, adviesraden en vrijwilligers dragen dagelijks bij aan het leefbaar houden van hun buurt of wijk en zijn mede bepalend voor de sociale draagkracht en vitaliteit van de samenleving. Een evenwichtige bevolkingsopbouw is daarbij voor de nabije toekomst belangrijk evenals differentiatie in inkomens en huishoudenssamenstelling. De demografische ontwikkelingen zijn van grote invloed op de woningmarkt. Het inwoneraantal neemt op basis van bevolkingsprognoses af (bevolkingskrimp). Gezien de komende vergrijzing van de bevolking wordt naast de huisvesting van senioren nadrukkelijk belang gehecht aan de huisvesting van starters en jonge huishoudens en is er oog voor de inkomensontwikkeling in de gemeente.

### **Doelen en ambities**

- Halderberge is het “groene hart” van West-Brabant en daar zijn we trots op! Gezamenlijk met partners op het gebied van wonen realiseren we de doelen en ambities van deze woonvisie. Één van de woonwaarden is ruimte voor initiatief en samenwerking geven. Aangezien de woningmarkt aan veel ontwikkelingen onderhevig is, is het van groot belang om voortdurend in gesprek te blijven over de woonagenda en deze waar nodig bij te stellen.
- De bevolkingsprognose waarin een afname van het aantal inwoners wordt verwacht (krimp), gaan we beïnvloeden! De gestelde doelen en ambities in deze woonvisie dragen hier aan bij. Daarnaast zijn ontwikkelingen, doelstellingen, ambities en uitvoeringsprogramma’s op andere beleidsvelden waaronder economie en bedrijvigheid, toerisme en recreatie, leefbaarheid, verkeer en vervoer, voorzieningen en het sociale domein (waaronder zorg en onderwijs) hierin ook bepalend.
- Het bijdragen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en een vitale en draagkrachtige samenleving door het bieden van gevarieerde woonmilieus en brede keuzemogelijkheden aan woningzoekenden c.q. aan de verschillende doelgroepen in deze woonvisie. Ambities en doelstellingen op de hierboven geschetste beleidsvelden zijn ook hier van invloed.
- De woonvisie is mede bepalend voor toekomstig op te stellen gemeentelijk visies op aangrenzende beleidsterreinen waaronder grondprijnsbeleid, bestemmingsplannen, landschapsbeleidsplan enz. Op deze wijze wordt integraal een bijdrage geleverd aan Halderberge als woongemeente en de in deze visie gestelde doelen en ambities.
- Deze woonvisie geeft bovendien de kaders voor een nog op te stellen omgevingsvisie.

### **Agenda**

- De profilering van Halderberge als “het groene Hart van de regio West-Brabant” voortdurend op regionaal en lokaal niveau uitdragen.
- Een plan van aanpak opstellen voor het profileren van het wonen in Halderberge als woongemeente samen met lokale partners waaronder makelaars, woningcorporatie en

ontwikkelaars. We maken gezamenlijk met deze partners duidelijk aan woningzoekenden en werknemers van lokale bedrijven waarom het zo aantrekkelijk is om in Halderberge te wonen.

- Met de partners stemmen we op frequente basis af over de thema's in deze woonvisie. Hoe we dit doen wordt nader aangegeven bij de specifieke hoofdstukken.
- Jaarlijks vindt in het tweede kwartaal een evaluatie en monitoring van de woonvisie en de uitvoering van de agenda plaats en deze wordt ter informatie voorgelegd aan de gemeenteraad (zomernota) en partners.
- In het vierde kwartaal wordt jaarlijks de jaarplanning opgesteld. Dit betreft een overzicht van alle acties voor het komende jaar. Deze wordt ter informatie voorgelegd aan de gemeenteraad en partners. De jaarplanning voor 2017 is als bijlage toegevoegd aan deze woonvisie.
- Halderberge maakt binnen het samenwerkingsverband van de 19 West-Brabantse gemeenten onderdeel uit van de subregio 'West-Brabant West'. Het betreft hier de gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht. Binnen deze subregio wordt minimaal eens per half jaar nader ingezoomd op de regionale woningmarktsituatie. Het doel hiervan is informatie-uitwisseling, nadere afstemming en kwalitatieve en kwantitatieve afspraken over de regionale woningmarkt. Deze woonvisie is hiervoor het vertrekpunt. Naast bovenstaande gemeenten uit de sub-regio wordt ook afgestemd met andere regio-gemeenten.
- Met Woonkwartier worden afspraken voortvloeiend uit deze woonvisie vastgelegd in (regionale) prestatieafspraken. Welke onderwerpen dit precies betreft, wordt aangegeven bij de specifieke hoofdstukken.

### **Kwetsbare doelgroepen**

De meeste mensen vinden goed hun weg op de woningmarkt zoals bijvoorbeeld (een deel van de) koopstarters, doorstromers en de zelfredzame senioren. Zij hebben geen specifieke overheidssturing nodig en kunnen zelf voorzien in hun woonwens. Echter, er zijn ook een aantal doelgroepen die om diverse redenen (extra) aandacht behoeven zoals statushouders, arbeidsmigranten, lage inkomensgroepen, middeninkomens, en de meer kwetsbare doelgroepen zoals mensen met een beperking en/of psychische problemen. Hierna zoomen we in op een aantal van deze groepen. De lage inkomensgroepen komen aan bod in hoofdstuk 3. Op het gebied van wonen met zorg spelen momenteel veel ontwikkelingen, deze worden daarom apart belicht in hoofdstuk 4. De doelgroep senioren komt in dit hoofdstuk aan bod.

Vanwege de recente veranderingen op het gebied van zorg, jeugd en werk neemt de aandacht voor de problematiek bij kwetsbare doelgroepen toe. Deze doelgroep blijft steeds vaker zelfstandig in hun woning wonen hetgeen effect heeft op de begeleiding van en zorg voor deze doelgroepen. Daarbij neemt de druk op beschikbare middelen voor zorg en hulpverlening aan deze doelgroep toe. We hebben nadrukkelijk aandacht voor inwoners in kwetsbare posities zoals mensen met een lichamelijke- of verstandelijke beperking, met psychische problemen, (potentieel) dak- en thuislozen (volwassenen en zwerfjongeren), slachtoffers huiselijk geweld en ex-gedetineerden. Een sluitend vangnet binnen een verdraagzame samenleving is daarbij onontbeerlijk.

### **Doelen en ambities**



- Voldoende (kwalitatief) aanbod van betaalbare (huur)woningen, al dan niet voorzien van passende begeleiding, voor kwetsbare doelgroepen. Hierbij wordt deze doelgroep bij voorkeur verspreid over wijken en kernen.

### **Agenda**

- De woonbehoefte van kwetsbare doelgroepen wordt tezamen met partners jaarlijks gemonitord zodat een zo passend mogelijk aanbod kan worden geboden. Daarbij wordt in gezamenlijkheid met de centrumgemeente (Bergen op Zoom) afgestemd over de regionale invulling van de opgave.
- Op regionaal niveau met partners afstemmen om meer ruimte aan partijen te geven die voor deze doelgroepen initiatieven willen opzetten.
- Woningcorporaties zijn medeverantwoordelijk voor het huisvesten van de kwetsbare doelgroepen. Gezamenlijk met Woonkwartier en andere partners maken we afspraken over passende begeleiding, voorkomen van huisuitzettingen en de effecten van huisvesting van deze doelgroep in woonwijken. Met Woonkwartier maken we nadere prestatieafspraken over het aanbod van woningen voor deze doelgroepen.
- Woonkwartier maakt jaarlijks de woningtoewijzing aan kwetsbare doelgroepen op de sociale huurwoningmarkt inzichtelijk.

### **Middeninkomens en de particuliere huurwoningvoorraad**

Huishoudens met een middeninkomen (inkomen tussen €35.739,- en €39.874,- en hogere middeninkomens tot €43.000,- (prijspeil 2016)) komen vanwege het passend toewijzen niet of nauwelijks in aanmerking voor een sociale huurwoning en hebben vanwege de strenge hypotheeknormen (nog altijd) moeite een koopwoning te financieren. Deze huishoudens zijn voornamelijk aangewezen op particuliere huurwoningen. Landelijk neemt het aandeel huishoudens met een middeninkomen die moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een juiste woning toe. In Halderberge wordt dit beeld door de partners herkend. De vraag van middeninkomens naar duurdere huurwoningen (>€710,-) binnen Halderberge is aanwezig, weliswaar nog wat beperkt. Bovendien loopt deze achter op de landelijke trend. In algemene zin is te stellen dat vraag naar woningen voor de middeninkomens sterk afhankelijk is van de locatie en prijs-kwaliteit verhouding van de betreffende woningen.

### **Doelen ambities**

- Voldoende ruimte bieden in de bestaande woningvoorraad alsook nieuwbouwontwikkeling voor beleggers, ontwikkelaars en/of commerciële verhuurders die zich richten op het middel dure huursegment (huurwoningen met een prijs tussen €710,- en max ca. €900,-).
- Mogelijkheden creëren voor middeninkomens binnen het sociale huursegment (€628,- en €710,-) door hiervoor de vrije toewijzingsruimte van Woonkwartier in te zetten. Hierbij wordt rekening gehouden met de omvang en vraag van de sociale doelgroep.
- Mogelijkheden creëren voor middeninkomens binnen de duurdere huurwoningvoorraad van Woonkwartier (huurwoningen met een prijs >€710,-).

### **Agenda**

- In gesprek gaan (op lokaal en regionaal niveau) met betrokken partners om meer inzicht te verkrijgen in de vraag van en het aanbod voor de middeninkomens. In het eerste kwartaal 2017 organiseren we daarvoor een bijeenkomst. Gezamenlijk worden dan de mogelijkheden in kaart gebracht voor de middeninkomens en worden hierover afspraken gemaakt.
- Met Woonkwartier maken we (per kern) prestatieafspraken over het aandeel huurwoningen (>€710,- en tussen €628,- en €710,-) voor middeninkomens.

### **Arbeidsmigranten**

In de regio West-Brabant werken en verblijven veel arbeidsmigranten, ook in de gemeente Halderberge. Ze leveren een belangrijke bijdrage aan de lokale economie. Vanuit de strategische agenda van de Regio West-Brabant zijn er regionale doelstellingen opgesteld. De overkoepelende doelstelling is het welkom, legaal, goed en veilig huisvesten van de voor de arbeidsmarkt noodzakelijke arbeidsmigranten in de regio. Het gemeentelijk beleid Arbeidsmigranten geeft kaders en een uitvoeringsprogramma om een bijdrage te leveren aan voldoende huisvesting op de juiste locaties, beheersbare en veilige huisvesting, veilige woon- en leefomgeving, juiste registratie van arbeidsmigranten en heldere toegang naar het sociaal domein.

Het aantal te huisvesten arbeidsmigranten neemt voornamelijk toe na 2020. Huisvesting voor arbeidsmigranten wordt verzorgd door werkgevers, huisvesters en woningcorporatie (geen short-stay). Huisvesting long-stay arbeidsmigranten vindt vooral plaats in de reguliere sociale woningvoorraad en in de koopsector.

### **Doelen en ambities:**

- Betrokken partners spannen zich in om arbeidsmigranten tijdig en op adequate wijze te huisvesten in Halderberge.
- Voldoende kwalitatief goede huisvestingsmogelijkheden creëren (met name short- en midstay) voor arbeidsmigranten met aandacht voor de locatie en waarbij beheersbaarheid en veiligheid voorop staat. De gemeente heeft geen taak om nieuwe huisvestingslocaties te ontwikkelen of te exploiteren, wel kan de gemeente partners met elkaar in contact brengen en treedt de gemeente faciliterend op in mogelijke ruimtelijke ordeningsprocedures. De gemeente is afhankelijk van initiatiefnemers zoals huisvesters, investeerders en ontwikkelaars voor het realiseren van voldoende huisvesting.

### **Agenda**

- De mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting van zowel statushouders, arbeidsmigranten en andere doelgroepen die snel en tijdelijk woonruimte nodig hebben, worden op basis van concrete vraag, met betrokken partners (waaronder Woonkwartier maar ook andere huisvesters c.q. vastgoedeigenaren) verder inzichtelijk gemaakt.
- De gemeente kan nieuwe ontwikkelingen voor de realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten waar wenselijk faciliteren, afhankelijk van initiatieven vanuit huisvesters en/ of uitzendbureau's.
- De mogelijkheden voor een regulier overleg met huisvesters, werkgevers en uitzendorganisaties over huisvesting van arbeidsmigranten wordt in 2017 nader onderzocht.

- Eens per half jaar vindt er afstemming plaats met regiogemeenten over het huisvesten van arbeidsmigranten en de regionale taakstelling.

### **Statushouders**

De komst van vluchtelingen naar Nederland is de afgelopen periode sterk toegenomen. Dit heeft effect gehad op de huisvesting van deze doelgroep. In 2016 heeft hierover veel discussie plaatsgevonden. Er was tijdelijke sprake van een extra opgave om meer statushouders te (gaan) huisvesten. Ook voor de komende jaren blijft een instroom van vluchtelingen te verwachten, de omvang hiervan is lastig te voorspellen doordat dit veroorzaakt wordt door internationale ontwikkelingen. Gemeenten zijn op grond van de wet verplicht mensen met een verblijfstatus (statushouders) te huisvesten en krijgen halfjaarlijks een taakstelling opgelegd (aantal te huisvesten statushouders). In de gemeente Halderberge is de taakstelling de afgelopen jaren telkens behaald.

Halderberge werkt bij de huisvesting van statushouders veelal samen met de Woonkwartier en Vluchtelingenwerk maar ook met andere partners. Naast kwalitatief goede huisvesting voor statushouders liggen er de komende periode op aanverwante beleidsvelden zoals integratie en participatie (onderwijs, taal, werkgelegenheid, gezondheidszorg en leefbaarheid) belangrijke aandachtspunten om gezamenlijk met betrokken partners op te pakken. De gemeente heeft daarbij de rol van regisseur en verbinder. Op 15 september 2016 heeft daartoe een startbijeenkomst plaatsgevonden.

### **Doelen en ambities**

- Gezamenlijk met betrokken partners wordt de taakstelling voor het huisvesten van statushouders in Halderberge tijdig en adequaat uitgevoerd. Dit houdt in dat er voldoende kwalitatief goede huisvestingsmogelijkheden, evenwichtig verspreid over de 5 kernen, voor statushouders beschikbaar zijn.
- Een goede integratie en participatie van statushouders in Halderberge bevorderen we door in te zetten op onderwijs en taal, werk en activering én gezondheid en zorg. Statushouders moeten zo snel mogelijk zelfstandig en volwaardig meedoen; werken of naar school gaan én hun bijdrage leveren aan de samenleving.

### **Agenda**

- De huisvesting van statushouders op de huurmarkt is van invloed op de beschikbaarheid van huurwoningen. De druk op de sociale woningmarkt neemt momenteel toe. Woonkwartier maakt inzichtelijk op welke wijze de woningtoewijzing aan statushouders verloopt en geeft tijdig aan waar mogelijk knelpunten ontstaan. Gezamenlijk monitoren we de effecten hiervan op de sociale huurwoningmarkt. We bekijken daarbij nadrukkelijk naar de effecten per kern. Indien noodzakelijk worden hierover nadere prestatieafspraken gemaakt.
- De mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting van zowel statushouders, arbeidsmigranten en andere doelgroepen die snel en tijdelijk woonruimte nodig hebben, worden op basis van concrete vraag, met betrokken partners (waaronder Woonkwartier maar ook andere huisvesters c.q. vastgoedeigenaren) verder inzichtelijk gemaakt. In de prestatieafspraken leggen we de opgave voor Woonkwartier concreet vast.

- In (sub)regionaal verband monitoren we de effecten van de toename van statushouders op de regionale woningmarkt, stemmen hierover af en maken hierover indien nodig verdere afspraken.
- De resultaten van de startbijeenkomst met diverse partijen over de participatie en integratie van statushouder op 15 september 2016 worden vertaald in een plan van aanpak waarbij integratie en participatie verder worden uitgewerkt.

### **Woonwagengewoners**

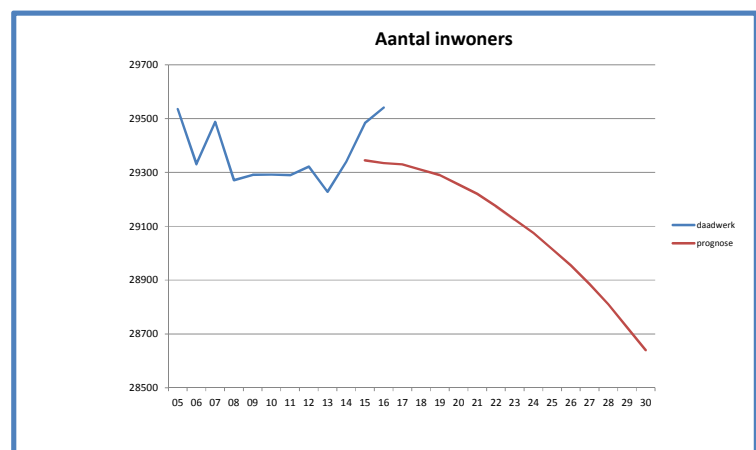
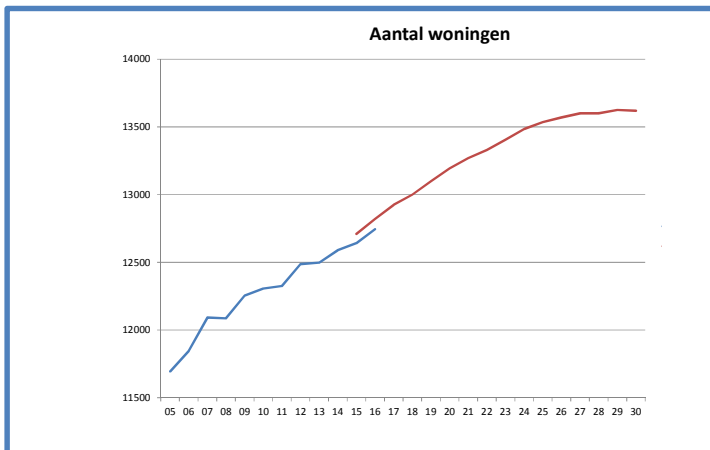
Op dit moment zijn er 3 kleine woonwagencentra in Halderberge. Daarmee wordt voorzien in de woonvraag van deze inwoners. In uitbreiding van deze centra wordt niet voorzien.

### **Doelen en ambities**

- Geen uitbreiding van woonwagenlocaties in de gemeente Halderberge

## 2. Toekomstbestendig wonen

Goed wonen voor iedereen betekent onder andere dat de woningvoorraad toekomstbestendig is. De komende jaren wordt er een afname van de bevolking verwacht. Door de toename van eenpersoonshuishoudens blijft er nog wel geruime tijd behoefte aan nieuwe woningen maar hieraan komt een eind. Om de Halderbergse woningmarkt goed voor te bereiden op de toekomst is het van belang om in te zetten op een kwalitatief goed woningbezit c.q. een toekomstbestendige woningvoorraad.



Bron: bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant 2014

In Halderberge staan 13.182 woningen (peildatum 1-1-2016), het eigendom en de kwaliteit van het woningbezit is divers. 65% van de woningvoorraad is in bezit van particuliere woningeigenaren die zelf verantwoordelijk zijn voor de eigen woning. De rol van de gemeente bij het toekomstbestendig maken van de woning voor deze groep is het stimuleren van initiatieven en de bewustwording van de woonmogelijkheden bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en langer thuis in eigen huis wonen. De toekomstige kwaliteit van het woningbezit van de corporatie wordt onder meer door afspraken met Woonkwartier geborgd, dit is verder uitgewerkt in het hoofdstuk sociaal wonen.

### **Woningbouwprogramma**

De nieuwbouwopgave voor Halderberge is vastgelegd in het gemeentelijk woningbouwprogramma, het huidige woningbouwprogramma 2015-2025 is gericht op de ambitie om ruim 700 woningen te realiseren. Het woningbouwprogramma is dynamisch en flexibel van opzet en wordt daarom niet integraal opgenomen in deze woonvisie maar vormt wel een bijlage. Immers, de consument is kieskeuriger en de kwalitatieve vraag is de laatste jaren belangrijker geworden. Deze woonvisie geeft de kaders voor het woningbouwprogramma, marktpartijen brengen de kennis van de markt in, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de diversiteit van het woningaanbod. Het woningbouwprogramma geeft per project een planning en de kwantitatieve invulling. De kwalitatieve invulling wordt niet opgenomen in het woningbouwprogramma om op deze manier actueel en flexibel te kunnen blijven inspelen en invullen. Om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken is een goede samenwerking met de (sub)regio en lokale partners dus van groot belang.

Opvallend en bijzonder is de diversiteit binnen de gemeente: de vijf kernen hebben ieder een eigen kwaliteit en identiteit waardoor er unieke woonmilieus ontstaan met een eigen aantrekkingskracht

en die tegemoet komen aan de woonwens van veel doelgroepen. De woonvisie draagt bij aan het handhaven en versterken van deze kwaliteit en identiteit van de kernen.

## **Oudenbosch**

12.431 inwoners

Oudenbosch is de grootste kern van de gemeente Halderberge. Oudenbosch heeft een ruim en gevarieerd winkelaanbod en diverse scholen, is goed bereikbaar en heeft een breed zorgaanbod. Mede door de aanwezigheid van vele voorzieningen is Oudenbosch de meest 'stedelijke' kern van de gemeente. Deze stedelijkheid komt ook tot uitdrukking in een divers woningaanbod (woningtype, prijs en kwaliteit), een relatief groot aandeel appartementen versus grondgebondenwoningen, het grootste aandeel sociale huurwoningen in de gemeente en een relatief grote goedkope woningvoorraad.

Typerend voor Oudenbosch zijn de vele gebouwen die getuigen van het 'rijke Roomse leven' zoals de basiliek en de vele (voormalige) kloosters en schoolgebouwen voor katholiek onderwijs. Hierdoor en door de aanwezigheid van een arboretum en enkele musea heeft Oudenbosch een duidelijke toeristische aantrekkingskracht. De naamsbekendheid die Oudenbosch heeft vanuit de toeristische en cultuurhistorische kwaliteit kan positieve effecten hebben op de beeldvorming van de Oudenbosche woningmarkt.

De nieuw aangelegde rondweg kan positieve effecten hebben op het woningmarktgebied gelegen aan de doorgaande route door de kern. Vermindering van verkeer zorgt voor een verbetering van de leefomgeving.

Kansen voor Oudenbosch:

- Er zijn veel rijwoningen in de bestaande woningvoorraad en er staan veel rijwoningen te koop. Opgelet moet worden met het toevoegen van nieuwe rijwoningen in deze kern. Woningbouwvariatie in de kern is van groot belang voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en inkomensontwikkeling. Het realiseren van bijzondere woon (zorg)vormen wordt gestimuleerd. Opgelet moet worden met het toevoegen van nieuwbouwappartementen.
- Er is een groot aandeel goedkope woningvoorraad en Oudenbosch heeft goede voorzieningen en een goede bereikbaarheid waardoor aandachtsgroepen vaak in Oudenbosch worden gehuisvest. Opgelet moet worden op een goede spreiding van deze doelgroepen over de verschillende kernen.
- Het positieve effect van de toeristische naamsbekendheid van Oudenbosch kan ook gebruikt worden voor een positieve beïnvloeding van de beeldvorming van de woningmarkt.
- Extra aandacht voor de herbestemming van leegstaand vastgoed in lijn met de ladder duurzame verstedelijking.

**Hoeven**

6.686 inwoners

Hoeven is een kleinschalig en landelijk gelegen dorp. Hoeven is gelegen aan de N640 tussen Oudenbosch en Etten-Leur. De woonwijken van Hoeven zijn ruim opgezet, waardoor Hoeven een groen karakter heeft en een prettig woonklimaat kent. Vanwege de ligging nabij een bosgebied is Hoeven in trek bij toeristen. De kern heeft wat betreft dagelijkse voorzieningen veel te bieden. Er is de afgelopen jaren veel zelfbouw gerealiseerd in Hoeven wat heeft geleid tot gevarieerde bebouwing. Veel mensen van buiten de gemeente vinden Hoeven aantrekkelijk vanwege het dorpse karakter en de nabijheid van Etten-Leur en Breda. Daarnaast heeft Hoeven een hoge kerngebondenheid en is Hoeven aantrekkelijk voor inwoners die terugkeren naar Halderberge.

Kansen voor Hoeven:

- Op nieuw te ontwikkelen locaties worden groene en ruime woonbuurten gerealiseerd waar dit past bij het woningtype
- Er is vraag naar betaalbare koopwoningen
- In Hoeven wordt door de gemeente ingezet op het behoud en het versterken van het groene en dorpse woonmilieu
- Diversiteit in het woningaanbod
- De vrijkomende schoollocaties zijn geschikt voor levensloopbestendige woningen

**Bosschenhoofd**

2.259 inwoners

Bosschenhoofd is de op één na kleinste kern van Halderberge. Bosschenhoofd is een ruime, rustige en groene woonkern die goed gelegen is ten opzichte van de snelweg. Het voorzieningenaanbod in de kern is beperkt. De afgelopen jaren zijn er veel projecten gerealiseerd in Bosschenhoofd dit heeft geleid tot een groei van de kern. Het centrumgebied heeft met de realisatie van het Bossche hart een positieve impuls gekregen.

Kansen voor Bosschenhoofd:

- Handhaven van het aantrekkelijke, ruime en rustige woonmilieu
- Na realisatie van de projecten uit het woningbouwprogramma zijn er kansen voor kleinschalige toevoegingen van woningen, vernieuwbouw en (collectief) particulier opdrachtgeverschap
- In Bosschenhoofd wordt door de gemeente ingezet op het behoud van het woonmilieu

## **Oud Gastel**

6.944 inwoners

Oud Gastel is een kern met een groen en dorps woonmilieu, een divers woningaanbod (type en prijs) en een goed voorzieningenniveau. De bereikbaarheid van Oud Gastel is goed. Oud Gastel heeft een hoge kerngebondenheid en de aantrekkingskracht op vestigers van buiten de gemeente is relatief groot. Oud Gastel is ook in trek voor inwoners die terugkeren naar Halderberge. Op dit moment wordt aan de noordzijde ingezet op een gefaseerde uitbreiding van de kern. Daarnaast zijn er in het centrum diverse inbreidingslocaties waaronder vrijkomende schoollocaties waar de komende periode woningbouw wordt gerealiseerd.

### **Kansen voor Oud Gastel**

- Op nieuw te ontwikkelen locaties worden groene en ruime woonbuurten gerealiseerd waar dit past bij het woningtype
- In Oud Gastel is er een grote vraag naar betaalbare koopwoningen
- In het centrumgebied is vraag naar levensloopbestendige woningen. De vrijkomende schoollocaties worden hiervoor ingezet.
- In Oud Gastel wordt door de gemeente ingezet op het behoud en het versterken van het groene en dorps woonmilieu

## **Stampersgat**

1.221 inwoners

Stampersgat is de kleinste kern van Halderberge en kan getypeerd worden als echte woonkern waar het rustig wonen is. Kenmerkend voor Stampersgat is de lintvormige bebouwing parallel aan de Dintel. Hierdoor is een echt landelijk woonmilieu ontstaan. Door dit woonmilieu is Stampersgat aantrekkelijk voor mensen van buiten Halderberge die op zoek zijn naar een landelijk woonmilieu.

### **Kansen voor Stampersgat:**

- Handhaven van het rustig en ruim woonmilieu
- Wat betreft woningbouw zijn er na uitvoering van het woningbouwprogramma kansen vernieuwbouw en (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Mochten er initiatieven voor kleinschalige toevoeging vanuit de markt ontstaan dan gaat de gemeente hierover in overleg.
- Kwalitatieve verbetering van enkele complexen met huurwoning
- In Stampersgat wordt door de gemeente ingezet op het behoud van het woonmilieu



## Doelen en ambities

- Het handhaven en versterken van de bestaande woonkwaliteit en identiteit van de 5 kernen staat voorop.
- (Ver)bouwen voor de actuele woningbehoeften:
  - Er wordt inzicht verkregen in de actuele woningbehoeften door het uitvoeren van lokale behoeftepeilingen per kern.
  - De focus voor een toekomstbestendige woningvoorraad ligt op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de mogelijkheden binnen het bestaand vastgoed. Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte is het de ambitie om het woningbouwprogramma uit te voeren.
  - De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose is de kwantitatieve richtlijn voor het woningbouwprogramma. De kwalitatieve richtlijn wordt bepaald door de kennis en ervaring met lokale partners en de kaders uit deze woonvisie waarbij nadrukkelijk rekening gehouden wordt met de toename van éénpersoonshuishoudens, een gevarieerde bevolkingsopbouw en de vergrijzing.
  - In het kader van het ontwikkelen van het AFC heeft de gemeente Halderberge met provincie Noord-Brabant afgesproken dat er planologische medewerking wordt verleend aan het bouwen van 80 woningen bovenop het planningscijfer vanwege de te verwachten extra woningbehoefte als gevolg van de ontwikkeling van het AFCWB. Vanwege tegenvallende vestigingen van de bedrijven op het AFC zijn deze 80 woningen nog niet gerealiseerd. Indien blijkt dat er behoefte is aan deze extra woningen wordt hier aanspraak op gemaakt.
  - De nieuwbouwwoningen en locaties die nog toegevoegd worden aan het woningbouwprogramma moeten een aantoonbare meerwaarde leveren. Deze meerwaarde kan geleverd worden op verschillende gebieden waaronder milieu, leefbaarheid, uitvoering structuurvisie, vernieuwende concepten, duurzaamheid enz.
  - Nieuwe woningbouwontwikkelingen moeten ladder-proof zijn in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.
  - Uitgangspunt bij nieuwbouwontwikkelingen is dat deze voldoen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen (wonen en woonomgeving).
- Een bijdrage leveren aan de regionale ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn.
- Op grond van het bouwbesluit moeten nieuwe woningen in 2020 energieneutraal zijn. Vooruitlopend hierop streven we ernaar dat alle nieuw toe te voegen projecten in het woningbouwprogramma energieneutraal zijn en stimuleren we duurzaamheid in projecten. De wijze waarop wordt per project afgewogen.
- Door collectief particulier opdrachtgeverschap kunnen particulieren in groepsverband een woning ontwikkelen, bijvoorbeeld een groep starters of senioren. Hiervoor organiseren zij zich in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk die als opdrachtgever optreedt. De gemeente staat positief tegenover deze vorm van ontwikkelen aangezien deze aansluit bij de woonwensen en een bijdrage levert aan de sociale cohesie in de wijk. Bij elk gemeentelijk project wordt onderzocht of CPO een mogelijkheid is.

Nieuwe verzoeken voor woningbouw worden getoetst op de volgende onderdelen:

- Realiteitsgehalte
- Rijks-, gemeentelijke en provinciaal beleid
- Volkshuisvestelijke waarde
- Goede ruimtelijke inpassing
- Bijdrage aan leefbaarheid
- Bijdragen aan duurzame ontwikkeling

Daarnaast moet er door de realisatie van het verzoek een meerwaarde voor geleverd worden bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid, stedenbouw, bijzondere volkshuisvestelijke kwaliteit of een bijdrage aan de ambitie van de structuurvisie.

## Agenda

- Er worden lokale behoeftepeilingen uitgevoerd per kern. Dit vindt plaats op basis van overleggen met lokale partners om een actueel inzicht te houden op de woningmarkt en de woningbehoefte, de mate waarin is afhankelijk van de ontwikkelingen in de kernen maar minimaal een keer per jaar . Door deze overleggen wordt in een vroegtijdig stadium de lokale woonwensen in beeld gebracht.
- De lokale behoeftepeilingen, maatschappelijke ontwikkelingen, gewijzigde marktomstandigheden en veranderende demografische gegevens kunnen aanleiding zijn voor het bijstellen van de woningbouwopgaven. In het gemeentelijk programma Gebiedsontwikkeling worden deze ontwikkelingen in relatie tot woningbouw in breed perspectief gezien en projecten op inhoud, proces en uitvoering op elkaar afgestemd en en hiermee wordt sturing gegeven worden aan het woningbouwprogramma en nieuwe ontwikkelingen
- Bij nieuwbouw en mogelijke herontwikkeling wordt door de initiatiefnemer de lokale woningbehoefte in kaart gebracht voorzien van actuele lokale woningmarktverkenningen waarbij rekening wordt gehouden met reeds in het woningbouwprogramma opgenomen projecten. In de lokale behoeftepeilingen wordt nadrukkelijk rekening gehouden met demografische ontwikkelingen zoals verandering in huishoudenssamenstelling, de vergrijzing en het langer zelfstandig thuis wonen.
- Ten minste eens per bestuursperiode (vier jaar) stellen Gedeputeerde Staten een bevolkings- en woningbehoefteprognose vast. Op basis van deze prognose wordt het gemeentelijk woningbouwprogramma ten minste eens per vier jaar geactualiseerd en vastgesteld door de gemeenteraad . De provincie Noord Brabant verwacht in maart 2017 een nieuwe prognose vast te stellen, op basis van deze nieuwe prognose wordt in het vierde kwartaal van 2017 de gemeenteraad het woningbouwprogramma 2017-2027 voorgelegd.
- De stand van zaken met betrekking tot de uitvoering en de wijzigingen in het woningbouwprogramma wordt jaarlijks ter informatie voorgelegd aan de gemeenteraad.
- Eénmaal per kwartaal worden nieuwe woningbouwinitiatieven afgewogen om ruimte te geven om nieuwe kwalitatief goede initiatieven te ontplooiën binnen de kwantitatieve mogelijkheden. Als extra afweging wordt de bijdrage aan de duurzame ontwikkeling toegevoegd aan de toetsing.

- De Starterslening en Duurzaamheidslening worden voortgezet tot en met 2018. De regelingen worden jaarlijks in december geëvalueerd en zonodig bijgesteld.
- We stimuleren samen met betrokken partners goede initiatieven die leiden tot draagvlak, bewustwording en duurzaam gedrag onder huurders en eigenaar-bewoners. Hiervoor zijn geen financiële middelen beschikbaar. Het stimuleren vindt plaats door verbinden, uitdragen en bekendheid geven aan goede initiatieven. Het accent ligt op een wijk- of kerngerichte aanpak.
- Samen met betrokken partners onderzoeken we in 2017 de mogelijkheden om aan te sluiten bij het regionale digitale informatieplatform over duurzaamheid, onder andere voor het verstrekken van informatie over de Duurzaamheidslening.
- Op grond van het bouwbesluit moeten nieuwe woningen in 2020 energieneutraal zijn. Vooruitlopend hierop streven we ernaar dat alle nieuw toe te voegen projecten in het woningbouwprogramma energieneutraal zijn en stimuleren we duurzaamheid in projecten. De wijze waarop wordt per project afgewogen.
- Projecten waar momenteel extra duurzaamheidsmaatregelen onderzocht worden, zijn:
  - Starten in 2016 met het realiseren van een pilot energie 0 woningen in het project Schuitevaartstraat in Oudenbosch (13 woningen). De rol van de gemeente is om dit project te faciliteren door een ruimtelijke ordeningsprocedure te volgen.
  - De locatie Albano Lob C wordt duurzaam te ontwikkelen.

### 3. Sociaal wonen

Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit zijn belangrijke voorwaarden voor goed wonen in de sociale huurwoningvoorraad. De sociale huurwoningvoorraad betreft alle huurwoningen tot €710,68. In Halderberge neemt binnen de bevolkingsontwikkeling de sociale doelgroep de komende jaren naar verwachting toe van 38% naar 40% in 2020 (600 huishoudens). Het betreft een toename van veelal ouderen - eenpersoonshuishoudens. Ook zijn doelgroepen als statushouders en arbeidsmigranten voor huisvesting veelal aangewezen op de sociale sector. Voorgaande maakt dat we vraag en aanbod steeds met elkaar in beeld blijven brengen, op elkaar afstemmen en daarmee een goed woonperspectief kunnen bieden aan hen die hierop zijn aangewezen.

De toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep is sterk aan regelgeving uit de Huurwet en Woningwet gebonden (zie kaders). De sociale huurmarkt staat daarmee onder druk en rijksverheidsmaatregelen zijn van duidelijke invloed op het toekomstig wonen binnen deze sector.

#### **Woonkwartier**

Tot begin 2016 was Bernardus Wonen als grootste woningcorporatie werkzaam binnen Halderberge. Na de fusie met de corporaties Brabantse Waard en Woningstichting Dinteloord zijn de 3 corporaties verder gegaan onder de naam Woonkwartier. Als gemeente stemmen we nadrukkelijk met Woonkwartier af, intensiveren we de samenwerking, maken concrete (prestatie)afspraken en bouwen we het partnerschap verder uit.

#### **Woning toewijzen**

Vanaf 1 juli 2015 wijzen woningcorporaties ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan de doelgroep. Hiervan moet ten minste 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €35.739,- (prijsspeil 2016), het overige deel kan t/m 2020 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €39.874,-. Maximaal 10% van alle toewijzingen mag de corporatie doen aan huishoudens met een hoger inkomen. Binnen de 10% vrije toewijzingsruimte moet voorrang worden gegeven aan personen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden, zoals fysieke of psychische beperkingen, moeilijkheden ondervinden bij het vinden van voor hen passende huisvesting.

#### **Passend toewijzen per 1 januari 2016**

Passend toewijzen houdt in dat 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag door woningcorporaties gehuisvest worden in een betaalbare woning (met een huurprijs onder de zogenaamde 'aftoppingsgrens', namelijk maximaal €586,68 of €628,76, (afhankelijk van de huishoudgrootte). Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurder woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.

## Doelen en ambities

- Met de invoering van de nieuwe woningwet (per 1 juli 2015) is de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties gewijzigd, dit houdt in dat:
  - De woonvisie agenderend is voor de afspraken met Woonkwartier en zij naar redelijkheid moet bijdragen aan de uitvoering van de in deze woonvisie gestelde doelen en ambities.
  - Er transparantie en inzicht is in de financiële situatie van Woonkwartier.
- De verwachte besparing als gevolg van de fusie worden volkshuisvestelijk ingezet voor nieuw beleid. Dit fusievoordeel wordt vanaf 2017 structureel geschat op 2 miljoen euro per jaar in het gehele werkgebied.

## Agenda

- In 2016 wordt in samenwerking met Woonkwartier gestart met het maken van nieuwe (regionale) prestatieafspraken. Het betreft hier afspraken met de gemeenten Halderberge en Moerdijk en Woonkwartier. Deze zijn medio 2017 gereed. De huurdersbelangenverenigingen worden hierbij betrokken en ondertekenen mede deze afspraken.
- Het maken van prestatieafspraken met andere in Halderberge werkzame corporaties wordt vanwege het beperkte woningbezit van deze corporaties, niet opgepakt. Indien de woningwet of andere ontwikkelingen daartoe wel de aanleiding geven dan kan het college hiertoe alsnog besluiten.
- Woonkwartier en de gemeente treden gezamenlijk met het platform Wonen en Zorg (vertegenwoordiging van adviesraden) halfjaarlijks (2<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> kwartaal) in overleg over de inhoud en voortgang van de prestatieafspraken en ontwikkelingen in relatie tot deze woonvisie.
- Woonkwartier draagt bij aan het transparant en inzichtelijk maken van de financiële situatie door het pro-actief bespreekbaar maken hiervan tijdens diverse overlegstructuren (ambtelijk/bestuurlijk) en door minimaal eenmaal per jaar beschikbaar stellen van vereiste documenten (voor 1 juli).
- Het fusievoordeel wordt volkshuisvestelijk, binnen het werkgebied besteed en ingezet op onder andere de betaalbaarheid (o.a. woonlastenreductie) en kwaliteit (o.a. verduurzaming) van sociale huurwoningen én binnen leefbaarheid. De gemeente, Woonkwartier en huurderbelangenvereniging bepalen jaarlijks gezamenlijk de inzet en prioriteiten. Deze afspraken maken onderdeel uit van de gezamenlijke strategische koers en agenda.
- Met Woonkwartier wordt halfjaarlijks (2<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> kwartaal) een bestuurlijk overleg georganiseerd waarin ontwikkelingen op het (brede) gebied van het wonen besproken worden. Doel van dit overleg is informeren, afstemming, visievorming en koers bepalen. Onderwerpen die hierbij aan bod komen zijn onder andere beleid- en visievorming, gezamenlijke strategische koers en agenda, samenwerking, communicatie, inzet en verantwoording fusievoordeel, vastgoedstrategie, inzet en verantwoording leefbaarheid, monitoring van de woningmarktsituatie, uitvoering agenda woonvisie, voortgang prestatieafspraken, effecten van en ontwikkelingen binnen wet- en regelgeving, inzage en verantwoording financiële situatie Woonkwartier, voorgenomen meerjarenactiviteiten en investeringsopgave Woonkwartier (kwantitatief en kwalitatief, het zgn. 'bod'), etc.

## **Beschikbaarheid**

De druk op de sociale woningmarkt neemt toe. Het is van groot belang dat woningen met een huurprijs tot €710,68, beschikbaar zijn en blijven voor de doelgroep. Deze voorraad bestaat momenteel uit ca 3.500 woningen. Hierbinnen staat de omvang van de voorraad woningen tot €586,68/ €628,76 (voor huishoudens met recht op huurtoeslag) centraal.

De toename van de sociale doelgroep tot 2020 betekent echter niet automatisch een 1 op 1 toenemende behoefte aan sociale huurwoningen. In Halderberge woont namelijk niet iedereen die tot de sociale doelgroep behoort in een sociale huurwoning; een aanzienlijk deel woont in een koopwoning. Bovendien is sprake van goedkope scheefwoners (mensen die gezien hun inkomen niet in een sociale huurwoning behoren te wonen). Het percentage scheefwoners bedraagt momenteel 28% en neemt verder af. De druk op de sociale huurwoningmarkt neemt desondanks toe. De huidige gemiddelde wachtduur voor een sociale huurwoning is momenteel 3,5 jaar (ter indicatie). Deze wachtduur kan per buurt/wijk, complex en kern sterk verschillen. Hierbij speelt ook individuele beleving en gevoel een rol.

## **Doelen en ambities**

- De sociale woningvoorraad is momenteel voldoende groot voor de doelgroep. Het huidige aantal sociale huurwoningen van 3.500 mag de komende jaren niet afnemen, wel toenemen. Groei is daarbij geen doelstelling op zich.
- De omvang van de voorraad sociale huurwoningen voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag (maximaal €586,68 of €628,76, afhankelijk van de huishoudgrootte) bedraagt minimaal 65% van de totale sociale woningvoorraad.

## **Agenda**

- Continue monitoren en signaleren we met Woonkwartier de druk op de huurwoningmarkt. Ontwikkelingen binnen wet- en regelgeving, economische ontwikkelingen, regionale woningmarktontwikkelingen maar ook lokale trends hebben gevolgen voor de beschikbaarheid van huurwoningen. We stemmen hierover voortdurend af. De onderwerpen die we jaarlijks monitoren en waarover we met elkaar in gesprek gaan, zijn in ieder geval;
  - slaagkans per doelgroep, woningtype, prijsklasse, complex en per kern,
  - de gemiddelde wachtduur op basis van leeftijd, inkomen, per complex, buurt/wijk en per kern,
  - de mutatiegraad per kern
  - de effecten van toevoeging van nieuwbouw
  - de effecten van passend toewijzen en huurbeleid
  - de huisvesting van de doelgroepen van beleid zoals de sociale doelgroep, kwetsbare doelgroepen, statushouders en arbeidsmigranten
- In de prestatieafspraken maken we afspraken over de beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad (per huurprijsklasse) en de verdeling hiervan per kern.
- Woonkwartier maakt jaarlijks de effecten van het passend toewijzen aan de gemeente inzichtelijk. Gemeente en Woonkwartier kijken daarbij specifiek naar het scheefwonen en de vrije toewijzingsruimte. We vinden differentiatie van inkomens goed voor de vitaliteit en sociale cohesie van een wijk of buurt. Vanuit die optiek bezien, en gezien het passend

toewijzen, is het op dit moment niet nodig pro-actief te sturen op doorstroombevorderende maatregelen. Eventuele aanpassingen hierin leggen we vast in de prestatieafspraken met Woonkwartier.

- De verkoop van sociale huurwoningen door corporaties aan andere corporaties c.q. partijen is mogelijk mits deze woningen voor de sociale doelgroep beschikbaar blijven (<€710,-). De verkoop van sociale huurwoningen door corporaties aan (zittende) huurders is mogelijk mits het totaal aantal sociale huurwoningen niet afneemt. Jaarlijks verkoopt Woonkwartier maximaal 20 huurwoningen in haar werkgebied (Halderberge, Moerdijk en Steenbergen). In de prestatieafspraken maken we afspraken over de uitgangspunten van dit verkoopbeleid en de verdeling tussen de 3 gemeenten.

### **Betaalbaarheid:**

Huishoudens met een laag inkomen hebben steeds meer moeite om rond te komen. De kosten om te voorzien in levensonderhoud, zoals wonen, welzijn en zorg stijgen. De woonlasten nemen eveneens toe. De betaalbaarheid van het wonen en een goede balans binnen prijs en kwaliteit van het huren is voor zowel de gemeente alsook Woonkwartier een speerpunt. Het huurbeleid van Woonkwartier is een belangrijk instrument om deze betaalbaarheid te borgen.

### **Doelen en ambitie**

- Woonkwartier houdt de sociale woningvoorraad betaalbaar door het matigen van huren. Veranderingen binnen wet- en regelgeving spelen hierbij een rol, evenals heffingen die vanuit de Rijksoverheid aan corporaties worden opgelegd. Binnen het huurbeleid ligt de focus van Woonkwartier op het behoud van het aanbod aan betaalbare huurwoningen ter hoogte van de aftoppingsgrenzen (max €628,-) (minimaal 65% van de totale sociale woningvoorraad).

### **Agenda**

- Samen met Woonkwartier en de huurdersbelangenvereniging monitoren we jaarlijks de effecten van het huurbeleid. We kijken daarbij nadrukkelijk naar de omvang van de woningvoorraad onder de aftoppingsgrenzen (<€586,68 en <€628,-). In prestatieafspraken wordt de onderverdeling van deze voorraad per kern vastgelegd. Indien daartoe aanleiding bestaat, stemt Woonkwartier aanpassingen in het huurbeleid vooraf met de gemeente af.

### **Kwaliteit**

De kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad is voor de doelgroep die hierop is aangewezen van groot belang, dit vraagt om een continue investeringsopgave. Daarnaast is de kwaliteit van de voorraad medebepalend voor het behoud van een aantrekkelijk en uniek woonklimaat in Halderberge nu en in de toekomst. Woonkwartier is verantwoordelijk voor een goede basiskwaliteit van de huurwoningvoorraad welke duurzaam, veilig en goed verhuurbaar is en blijft. De huidige sociale woningvoorraad moet de komende periode op onderdelen een kwaliteitsinhaalslag maken. Daarnaast dragen de effecten van duurzaam gedrag en de bewustwording hiervan bij huurders bij aan de betaalbaarheid van het wonen en daarmee de woonkwaliteit.

## **Doelen en ambitie**

- De sociale huurwoningvoorraad heeft een goede basiskwaliteit: duurzaam, energiezuinig, veilig en is goed verhuurbaar.
- Woonkwartier investeert tot en met 2025 80 miljoen euro in het verbeteren en verduurzamen van de woningvoorraad en 55 miljoen in klachten/mutatie en planmatig onderhoud.
- De sociale huurwoningvoorraad heeft in 2020 gemiddeld energielabel B.
- Woonkwartier stimuleert huurders bewuster om te gaan met energieverbruik.

## **Agenda**

- Jaarlijks geeft Woonkwartier inzage in en legt verantwoording af aan de gemeente over de voortgang van de voorgenomen investeringsopgave en vastgoedstrategie ter verbetering en verduurzaming van de huurwoningvoorraad. In het bestuurlijk overleg tussen gemeente en Woonkwartier kunnen prioriteiten daarbinnen worden bepaald. Over de toekomstige investeringsopgave en vastgoedstrategie worden concrete afspraken per kern vastgelegd in prestatieafspraken. In 2016 krijgen in ieder geval 400 huurwoningen een energie-aanpak.
- Woonkwartier stimuleert duurzaam gedrag van de huurders. Bijvoorbeeld door voorlichting, pilot bewustwording energieverbruik en het vermelden van een indicatie van het energieverbruik bij de verhuring van sociale huurwoningen.

## **Investering in woonomgeving**

De kwaliteit van de woonomgeving is van groot belang voor het behoud van een aantrekkelijke woongemeente als Halderberge. Blijvend investeren in de woonomgeving is de komende periode dan ook noodzakelijk. Daar zijn meerdere partijen bij betrokken en voor verantwoordelijk. Zo ook de gemeente. Maar ook inwoners hebben hierbij een rol, de gemeente stimuleert initiatieven vanuit de samenleving.. De woningwet stelt de kaders voor investeringen van woningcorporaties in de woonomgeving c.q. leefbaarheid. Op grond van de prestatieafspraken met gemeenten en bewonersorganisaties mogen woningcorporaties onder voorwaarden bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van de huurwoningen die ze bezitten, dit moet ten goede komen aan de huurders. Deze activiteiten moeten onderdeel zijn van de prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en woningcorporaties. Woonkwartier heeft een leefbaar en vitaal platteland als doelstelling en investeert in de wijken waar zij bezit heeft.

## **Doelen en ambities**

- Woonkwartier voorziet in het ongestoord woongenot van een huurder (verplichting vanuit woningwet). Toegestane activiteiten zijn onder andere de bijdrage aan een schone en veilige woonomgeving en het ondersteunen van initiatieven van bewoners. De woningwet geeft een maximale bijdrage per jaar per verhuureenheid hiervoor (prijsspeil 2016 €125,-).
- Halderberge staat voor een schone, toegankelijke en veilige woonomgeving.



## **Agenda**

- Gezamenlijk met Woonkwartier zetten we de projecten buurtbemiddeling en buurtpreventie voort en worden steunpunten voortgezet en initiatieven ondersteund. We maken hierover verdere afspraken in de prestatieafspraken.
- Thema's zoals inbraakpreventie en brandveiligheid zijn belangrijke thema's om veilig te kunnen wonen en leven. Woonkwartier draagt hieraan bij door voorlichting te geven over deze thema's. Daarnaast is het uitgangspunt dat nieuwbouwwoningen voldoen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen. In 2016 worden 250 huurwoningen gecertificeerd. Voor de komende jaren worden hierover nadere afspraken gemaakt in de prestatieafspraken
- Jaarlijks verantwoordt Woonkwartier de inzet in de leefbaarheid en maakt hierbij in ieder geval de investering, activiteiten en de bijdragen aan de woonomgeving inzichtelijk.

## **Toewijzing huurwoningen, huisvestingsverordening en werkgebied**

### Toewijzing huurwoningen

Om in aanmerking te komen voor een huurwoning zijn woningzoekenden aangewezen op het woonruimte verdeelsysteem Klikvoorwonen. Klikvoorwonen is een regionaal systeem waarbij de huurwoningen met verschillende modellen aangeboden worden: loting, direct te huur, aanbodmodel en optiemodel.

### Huisvestingswet

Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet in werking getreden. De wet bevat instrumentarium voor gemeenten (de huisvestingsverordening) om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad, dit om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte te bestrijden en de leefbaarheid te bevorderen. Het invoeren van een verordening kent voorwaarden, gaat uit van een vergunningensystematiek en betekent een toename van administratieve lasten.

### Woningmarktgebied

De Woningwet 2015 bevat bepalingen ten aanzien van het woningmarktgebieden van woningcorporaties. Deze bepalingen zijn bedoeld om de lokale verankering van woningcorporaties te versterken. In hun kerngebied kunnen woningcorporaties alle activiteiten ontplooiën die horen bij hun taak, namelijk het realiseren van voldoende, kwalitatief goede huisvesting voor de doelgroep.

## **Doelen en ambities**

- Een goede woonruimteverdeling voor woningzoekende.
- Het volkshuisvestelijke werkgebied van Woonkwartier is gelegen in de gemeenten Steenbergen (kern Dinteloord), Moerdijk en Halderberge voor een lokale verankering.

## Agenda

- Woonkwartier geeft de woningzoekenden meer en duidelijkere informatie over het woonruimteverdeelsysteem. Woonkwartier maakt daarbij onder andere inzichtelijk wat de reden is van wachttijden van specifieke complexen en woningen per wijk en/of kern.
- Jaarlijks bied Woonkwartier het jaarverslag van Klikvoorwonen aan en worden de effecten van het woonruimteverdeelsysteem door Woonkwartier gedeeld. Hierbij wordt de wettelijke vrije toewijzingsruimte van 10% inzichtelijk gemaakt en afgestemd.
- Er wordt op dit moment geen huisvestingsverordening ingevoerd. In eerste instantie worden bijstellingen opgenomen in de prestatieafspraken met Woonkwartier. Indien er aantoonbare langdurige schaarste ontstaat voor een bepaalde doelgroep of binnen een bepaald deel van de sociale woningvoorraad kan een huisvestingsverordening alsnog worden ingesteld door de gemeente.
- Halderberge behoort volgens art. 41, lid d van Woningwet tot het regionale werkgebied dat bestaat uit de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Bergen op Zoom, Breda, Drimmelen, Dongen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Halderberge, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Moerdijk, Oisterwijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Tholen, Tilburg, Waalwijk, Woensdrecht en Zundert. Woonkwartier mag binnen dit werkgebied activiteiten ontplooiën die te maken met huisvesting van de sociale doelgroep. Woonkwartier heeft haar volkshuisvestelijk werkgebied in de gemeenten Steenbergen (kern Dinteloord), Moerdijk en Halderberge. Bij voorgenomen activiteiten buiten dit kernwerkgebied wordt dit vooraf afgestemd met de gemeente Halderberge.

## 4. Wonen en zorg

Op het snijvlak van wonen en zorg zijn er verschillende ontwikkelingen waaronder een vergrijzende bevolking (er komen meer ouderen en de ouderen worden ook ouder = dubbele vergrijzing), meer taken en verantwoordelijkheden voor gemeente, minder mensen die in een instelling kunnen wonen, de zorgvraag moet meer dan voorheen eerst vanuit de eigen kracht opgelost worden en er zijn verschillende technologische veranderingen die nieuwe manieren van wonen en zorg mogelijk maken. Dit hoofdstuk gaat verder in op de doelgroep senioren en zorgbehoevenden.

In deze woonvisie wordt het thema wonen en zorg met name bekeken vanuit de invalshoek wonen. De invalshoek zorg wordt belicht in het beleidsplan sociaal domein 'samen doen, samen veranderen'. Deze twee beleidsnotities zijn op elkaar afgestemd en versterken elkaar.

### Vraag en aanbod

De ontwikkelingen hebben invloed op de woningmarkt en zorgen ervoor dat we op een keerpunt staan: de effecten van het zorgbeleid op de woningmarkt worden langzaam duidelijker. Hierdoor is er momenteel een diffuus beeld naar de woningvraag van de doelgroep senioren en zorgbehoevenden. Een verdere kwalitatieve onderbouwing van de vraag naar bepaalde woningen is daarmee moeilijk in te geven. Bovendien blijkt dat er veel verschil zit tussen wensen en daadwerkelijke acties van mensen. Het is daarom van belang om inwoners vroegtijdig te laten nadenken over de toekomstige woonmogelijkheden.

#### **Behoefte**

Wat betreft de behoefte aan wonen voor senioren en zorgbehoevenden wordt aangesloten bij de provinciale prognose. Voor Halderberge is de behoefte aan woonvormen als volgt:

	2012-2024	2024-2029	2012-2029
Beschermd wonen	85	45	130
Beschut wonen	-75	10	-65
Verzorgd wonen	145	40	185
Geschikt wonen	620	115	735

*Bron: bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant 2014*

Van belang is dat er een uitwisseling is tussen de verschillende woonvormen en dat een groot gedeelte van

#### **Aanbod wonen en zorg**

In Halderberge zijn diverse woonmogelijkheden voor wonen met zorg beschikbaar. In de kernen Hoeven, Oud Gastel en Oudenbosch staan grootschalige woonzorgcomplexen. Ook kleinschalige complexen zoals een Thomashuis, Herbergier en woonvormen voor verstandelijke gehandicapten zijn aanwezig. Daarnaast hebben Woonkwartier en particulieren hun woningen aangepast.

Wat betreft nieuwe initiatieven worden er momenteel voorbereidingen getroffen voor een woonvoorziening voor dementerende ouderen en goedkope huurwoningen voor senioren, beide in Oudenbosch.

Het aantal nultredenwoningen in de huursector bedraagt ongeveer 900 woningen.

Het aandeel 65+ers in de Halderbergse bevolking neemt toe van 22% (ca 6.400) in 2016 naar 28% (ruim 8.000) in 2026. Deze doelgroep kent een groot verschil in inkomenssituatie, leefstijl en huidige woonsituatie. Dit maakt de woonwens van senioren enorm divers. De woonvraag is zeer locatie- en kwaliteitsgebonden en is onderhevig aan vele veranderingen. Het grootste deel van de senioren vindt op eigen kracht zijn weg op de woningmarkt. Zij blijven wonen in hun huidige woning (al dan niet aangepast) of gaan op zoek naar andere, meer geschikte, woonruimte binnen Halderberge of daarbuiten.

### *Intramuraal aanbod*

Binnen onze gemeente is verschillend aanbod wanneer men in een zorginstelling gaat wonen. Er zijn grote complexen, maar ook kleinschalige initiatieven. Daarnaast worden er flexibele woonconcepten aangeboden door Stichting Groenhuysen. Dit biedt mensen zonder een indicatie voor wonen met zorg toch de mogelijkheid binnen de muren van een instelling te wonen en altijd zorg nabij te hebben. De instellingen in Halderberge hebben ook een functie in het langer zelfstandig thuis wonen. Zij bieden vaak activiteiten aan waar ook niet- bewoners aan kunnen deelnemen.

### **Langer zelfstandig wonen**

Senioren realiseren zich steeds meer dat zij vaker aangewezen zijn op en zélf verantwoordelijk zijn voor het langer zelfstandig wonen in eigen woning. Toch is dat voor nog niet iedereen een vanzelfsprekendheid en de stap om dit vervolgens zelf te organiseren is voor een deel van de senioren een behoorlijk lastige opgave.

De gemeente heeft een rol in het langer zelfstandig thuis wonen. We zetten in op de bewustwording bij onze inwoners, onderzoeken of het mogelijk is voor huiseigenaren om middels een Blijverslening aanpassingen in de woning te doen en maken afspraken met de woningcorporatie. In onderstaande tekst komen deze onderwerpen nader aan de orde. Daarnaast houden we het intramuraal aanbod in de gaten en volgen de ontwikkelingen daarbinnen en werken we gebiedsgericht door inzet van onze wijkteams. Deze signaleren vroegtijdig eventuele problemen of vragen die kunnen ontstaan wanneer mensen langer zelfstandig thuis wonen. De gemeente neemt hier een pro-actieve houding aan. Ook de leefomgeving en de nabijheid van voorzieningen is belangrijk bij het langer zelfstandig thuis wonen. Deze onderdelen krijgen binnen het sociaal domein hun plek daarom er in deze woonvisie niet verder op ingegaan.

### *Meer geschikte corporatiewoningen*

Wonen en zorg wordt een steeds belangrijker taak voor woningcorporaties. Er moeten voldoende geschikte en vooral betaalbare woningen zijn voor mensen met een lichte zorgvraag. Daarmee kunnen zij langer zelfstandig wonen. Iedere bestaande corporatiewoning levensloopbestendig maken voor alle mogelijke zorgbehoeftes is echter onmogelijk (oa. vanwege woontechnische staat) en onbetaalbaar. Bovendien is de zorg die aan huis kan worden geboden ook bepalend voor daadwerkelijk langer zelfstandig wonen. De komende tijd ligt de aandacht bij het corporatiebezit dan ook op het bieden van maatwerk, snel kunnen inspelen op de actuele behoefte én het aanpasbaar maken van bestaande woningen bij bijvoorbeeld groot onderhoud en per mutatie. Sloop-nieuwbouw behoort eveneens tot de mogelijkheden om daarmee beter te kunnen inspelen op de vraag naar geschikte c.q. levensloopbestendige woningen.

### *Mantelzorgwoningen*

Door mantelzorgwoningen wordt een bijdrage geleverd aan een belangrijke woonbehoefte van zorgbehoevenden. In Halderberge als landelijke gemeente is hier vraag naar en het kan bijdragen aan het langer zelfstandig wonen. De mantelzorgwoning mag bewoond worden tot de mantelzorg stopt. De woning hoeft daarna niet afgebroken te worden, maar moet wel in oude staat teruggebracht worden of zo worden aangepast dat het niet meer bewoond kan worden (sanitair en keuken mogen dus niet meer aanwezig zijn). Dit is een wettelijk vereiste. Daarnaast wordt wettelijk aangegeven dat de noodzaak tot mantelzorg moet worden aangetoond.

### *Blijverslening*

SVn heeft de Blijverslening ontwikkeld. Met deze lening is het mogelijk om woningaanpassingen te financieren om daarmee zelfstandig te kunnen blijven wonen. Ook kan door middel van de Blijverslening een (deel van een) mantelzorgwoning worden gefinancierd. In het eerste kwartaal van 2017 wordt de gemeenteraad een voorstel over de Blijverslening voorgelegd.

### **Doelen en ambities**

- Het beeld van actuele ontwikkelingen op op het gebied wonen en zorg en het effect hiervan op de woningmarkt actueel houden.
- De gemeente heeft als doel de komende jaren het aanbod en de diversiteit aan van wonen met zorg vergroten. Daarbij bieden we ruimte voor nieuwe kansrijke, kwalitatief goede initiatieven, die bepaald worden door de markt. Maar ook eigen initiatief en regie van inwoners om gezamenlijk een wooninitiatief te starten, waarden en faciliteren we waar mogelijk binnen de bestaande wet- en regelgeving. Van belang bij nieuwe woonvormen is kwaliteit en comfort, kleinschaligheid, en sociale inpassing (sociale cohesie, contacten, veiligheid, beschutting en privacy) passend bij de locatie.
- Inwoners van Halderberge zijn bewust van de woonmogelijkheden op het gebied van wonen en zorg en worden gestimuleerd na te denken over de toekomst.
- We staan positief ten opzichte van mantelzorgwoningen en benutten de maximale mogelijkheden om mantelzorgwoningen mogelijk te maken. Ook willen we inwoners duidelijkheid geven over de mogelijkheden en onmogelijkheden van mantelzorgwoningen.
- Er moeten in de sociale huursector voldoende geschikte en vooral betaalbare woningen zijn voor mensen met een lichte zorgvraag. De gedane aanpassingen door de corporatie maar ook door bewoners zelf moeten zoveel mogelijk beschikbaar blijven voor deze doelgroep.

### **Agenda**

- Om een goed beeld van de huidige woningmarkt te houden, ontwikkelingen binnen wonen en zorg te volgen en daarvoor intensiever met elkaar te kunnen samenwerken, is het van belang dat betrokken partners, in verschillende samenstelling, regelmatig de actuele situatie in beeld brengen. De gemeente initieert in eerste instantie halfjaarlijks deze gesprekken, op termijn kunnen andere partners deze rol overnemen. De hoogste prioriteit ligt bij het in beeld brengen van de lokale woon-zorg behoefte, die wordt in het eerste kwartaal van 2017 geïnitieerd.
- De uitkomsten van bovenstaande overleggen worden onder andere gebruikt bij de sturing van het woningbouwprogramma en de, uitwerking en verfijning van woningbouwprojecten.
- Bij het signaleren van hiaten in het woon-zorg aanbod is het een gezamenlijk doel om nieuwe initiatieven te laten ontstaan, de gemeente heeft hierin een verbindende rol.
- Samen met Woonkwartier monitoren we de ontwikkelingen binnen én de effecten van langer zelfstandig wonen in de sociale huursector alsmede doorstroombevorderende maatregelen voor senioren. In de prestatieafspraken bepalen we hoeveel aangepaste woningen nodig zijn voor de doelgroep en op welke wijze Woonkwartier haar woningvoorraad aanpast waardoor huurders langer zelfstandig kunnen blijven wonen. In de “Werkafspraken sociaal domein” worden afspraken over de verdeling van taken en verantwoordelijkheden in het sociale domein vastgelegd. Jaarlijks worden deze werkafspraken geëvalueerd en zonodig aangepast.

- Om de bewustwording van langer zelfstandig thuis blijven wonen en de bekendheid van de woonmogelijkheden worden vergroten wordt een communicatieplan opgesteld hierin kunnen de volgende onderwerpen een plek krijgen:
  - Goede voorlichting van het netwerk van partners en vrijwilligers. Hierbij kan gedacht worden aan wijkteams, woonconsulenten Woonkwartier, wijkzuster, huisartsen, vergunningverleners omgevingswet, belangenvertegenwoordigers, vrijwilligers (van o.a. Wonen met gemak) enz. De gemeente zorgt gezamenlijk met partners voor een goed overzicht van de woonmogelijkheden op het gebied van wonen en zorg en deze worden door het netwerk doorgegeven aan inwoners.
  - Op de gemeentelijke website wordt duidelijke informatie hierover weergegeven waarbij ook verwezen kan worden naar andere informatiebronnen zoals bijvoorbeeld langerthuisineigenhuis.com.
  - Woonkwartier levert een bijdrage aan het stimuleren van de bewustwording onder huurders om langer zelfstandig wonen te kunnen blijven wonen.
- Met betrokken partners zoals huisartsen, wijkzuster, de wijkteams en het platform wonen wordt jaarlijks de ervaringen met betrekking tot mantelzorgwoningen uitgewisseld.
- De gemeente neemt het initiatief om in gezamenlijkheid met diverse partners op het gebied van wonen en zorg in 2017 een informatiebijeenkomst voor inwoners te organiseren.
- Met de grootste zorgaanbieder is halfjaarlijks een bestuurlijk overleg waarin ontwikkelingen met betrekking tot zorg en wonen besproken worden.
- In het eerste kwartaal van 2017 wordt de gemeenteraad een voorstel over de Blijverslening voorgelegd.
- In samenwerking met de regio West-Brabant intensiever in overleg gaan met het zorgkantoor, met als doel om een meerjaren kader op te stellen.
- Op (sub)regionale schaal wordt het onderwerp wonen met zorg ten minste eens per half jaar besproken waarbij de regionale effecten en afstemming van de gemeentelijke doelen en ambities worden geagendeerd.

## Bijlage 1 Jaarplanning 2017

Jaarplanning 2017		
Wanneer	wat	Verantwoordelijke
Reeds in uitvoering	Onderzoek naar tijdelijke huisvesting van zowel statushouders, arbeidsmigranten en andere doelgroepen	Woonkwartier
	Effecten huisvesting statushouders en arbeidsmigranten op sociale huurwoningmarkt	Gemeente- Woonkwartier
	Onderzoek naar aansluiting van regionale digitale informatieplatform duurzaamheid	Gemeente
	Onderzoek naar verbetervoorstellen mantelzorgwoningen	Gemeente
	Uitwerking pilot energie 0 woning schuivevaartstraat	Ontwikkelaar
	Uitwerking duurzame ontwikkeling Albano lob C	Gemeente
1e kwartaal	Behoeftpeiling uitvoeren, hiervoor worden meerdere bijeenkomsten georganiseerd met partners (op lokaal en regionaal niveau) waarin de woningbehoefte per kern in beeld wordt gebracht. Daarbij specifieke aandacht voor doelgroepen zoals senioren en middeninkomens. Uitvoering in 1e en 2e kwartaal	Gemeente
	Collegebesluit nieuwe woningbouwverzoeken in relatie tot het woningbouwprogramma.	Gemeente
	Methode voor monitor huur en koopwoningmarkt vaststellen	Gemeente ism diverse partijen
	Raadsbesluit over toepassing Blijverslening	Gemeente
2e kwartaal	Onderzoek naar regulier overleg arbeidsmigranten	Gemeente
	Overleg (halfjaarlijks) met het platform wonen en zorg over de inhoud en voortgang van de prestatieafspraken en ontwikkelingen in relatie tot deze woonvisie	Gemeente en Woonkwartier
	Woonkwartier stuurt een overzicht van hun voorgenomen werkzaamheden voor het komende jaar, de voortgang van de voorgenomen investeringsopgave, de vastgoedstrategie aan de gemeente en maakt de financiële situatie inzichtelijk (het bod).	Woonkwartier
	Bestuurlijk overleg (halfjaarlijks) tussen gemeente en Woonkwartier waarbij ontwikkelingen worden besproken op het (brede) gebied van het wonen.	Gemeente - Woonkwartier
	Collegebesluit regionale prestatieafspraken	Woonkwartier en HBV's
	Collegebesluit nieuwe woningbouwverzoeken in relatie tot het woningbouwprogramma.	Gemeente
	Ruimtelijk regionaal overleg (RRO) over de regionale woningmarktsituatie, kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwafspraken en huisvesting arbeidsmigranten	Provincie, waterschap en regiogemeenten
	Ervaringen op het gebied van mantelzorg uitwisselen met diverse partijen	Gemeente ism diverse partijen
	Evaluatie en monitoring van de woonvisie en de uitvoering van de agenda, deze wordt ter informatie voorgelegd aan de gemeenteraad en partners.	Gemeente
	Halfjaarlijks bestuurlijk overleg Groenhuysen	Gemeente en Groenhuysen
3e kwartaal	Monitoren van woonbehoefte kwetsbare doelgroepen op lokaal en regionaal niveau en afstemming over regionale invulling van de opgave	Gemeente ism partners regionaal Kompas
	uitvoering monitor koopwoningmarkt.	Gemeente ism diverse partijen
	Uitvoering monitor huurwoningmarkt; druk op huurwoningmarkt, effecten passend toewijzen, inzet op leefbaarheid, woonruimteverdeelsysteem klik voor wonen, huur- en verkoopbeleid, huisvesting van specifieke doelgroepen zoals de sociale doelgroep, kwetsbare doelgroepen, statushouders en arbeidsmigranten.	Woonkwartier
	Overleg (ambtelijk) over monitoringsgegevens tussen gemeente en Woonkwartier ter voorbereiding bestuurlijk overleg.	Gemeente en Woonkwartier
	Collegebesluit nieuwe woningbouwverzoeken in relatie tot het woningbouwprogramma.	Gemeente
	Overleg (ambtelijk) over monitoringsgegevens tussen gemeente, Woonkwartier en huurdersbelangenvereniging.	Gemeente, Woonkwartier en huurdersbelangenvereniging
4e kwartaal	Ruimtelijk regionaal overleg (RRO) over de regionale woningmarktsituatie, kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwafspraken en huisvesting arbeidsmigranten	Gemeente
	Opstellen van de jaarplanning 2018 en ter informatie voorleggen aan gemeenteraad en partners	Gemeente
	Woningbouwprogramma 2017-2027 voorleggen aan de gemeenteraad inclusief stand van zaken woningbouwprogramma	Gemeente
	Voorleggen stand van zaken starters- en duurzaamheidslening aan gemeenteraad	Gemeente
	Overleg (halfjaarlijks) met het platform wonen en zorg over de inhoud en voortgang van de prestatieafspraken en ontwikkelingen in relatie tot deze woonvisie	Gemeente en Woonkwartier
	Bestuurlijk overleg (halfjaarlijks) tussen gemeente en Woonkwartier waarbij ontwikkelingen worden besproken op het (brede) gebied van het wonen.	Gemeente en Woonkwartier
	Halfjaarlijks bestuurlijk overleg Groenhuysen	Gemeente en Groenhuysen
	Collegebesluit nieuwe woningbouwverzoeken in relatie tot het woningbouwprogramma.	Gemeente
	Organiseren van informatiebijeenkomst wonen en zorg voor inwoners	Gemeente ism partijen
Continu	Profileren van Halderberge als het groene hart van West Brabant ( in regioverband en met lokale partners)	Gemeente ism partners
	Faciliteren huisvestingslocaties arbeidsmigranten waar wenselijk	Gemeente
	Uitvoering starters- en duurzaamheidslening	Gemeente
	Uitvoering buurtpreventie en buurtbemiddeling	Gemeente en Woonkwartier
	250 woningen certificeren politiekeurmerk veilig wonen	Woonkwartier
	Sturing op woningbouwprojecten vanuit het gemeentelijke woningbouwprogramma en gebiedsontwikkeling	Gemeente
	De woonvisie als uitgangspunt hanteren voor overig gemeentelijk beleid zoals openbaar gebied, toerisme en recreatie, leefbaarheid, cultuur, etc. om de gestelde doelen en ambities te behalen	Gemeente
	Communicatie over woonruimteverdeelsysteem aan (huur) woningzoekenden	Woonkwartier
	Duurzaamheidsmaatregelen en eisen opnemen bij elk nieuw project	Gemeente
	Woonkwartier bespreekt activiteiten buiten werkgebied met de gemeente Halderberge	Woonkwartier

## Bijlage 2 Woningbouwprogramma 2015-2025

Als bijlage is het door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwprogramma 2015-2025 toegevoegd. De raad heeft het college flexibiliteit gegeven in fasering, aantal en locaties binnen het totale woningbouwprogramma. Over de stand van zaken en de invulling van deze flexibiliteit wordt de gemeenteraad jaarlijks op de hoogte gesteld middelen een stand van zaken. (de meest recente stand van zaken dateert van november 2016). Deze stand van zaken is input voor een actieprogramma per project.

In 2017 zal een nieuw woningbouwprogramma aan de gemeenteraad voorgelegd worden die gebaseerd is op de actualisatie van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose die in 2017 verwacht wordt.

	Hard/ zachte plancapaciteit	Totaal bruto programma project	Bruto nog te realiseren (totaal)	Netto nog te realiseren (toevoeging)	Planning woningbouwproductie (bruto)									
					2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Oudenbosch</b>														
Maria ter Engelen	hard	39	19	19		10	9							
Sportpark Pagnevaart	zacht	14	14	14	5	5	4							
St. Annapijn	zacht	45	45	45		10	10	10	10	5				
Tivoli e.o.	hard	30	30	30	2	10	18							
Haven e.o.	hard	135	28	28		28								
Vermunt	hard/ zacht	66	41	41					20	21				
Albano Lob C	zacht	68	68	68				14	14	14	14	12		
Boschdijk 165	hard	24	24	24						24				
Roosevelistraat (Jora)	zacht	2	2	2					2					
Kaalstraat 19-21	hard	3	3	2		3								
Kaalstraat 1-3	zacht	6	6	6		6								
Oudenboscheweg	hard	4	2	2			2							
Schultevaartstraat	zacht	13	13	13		13								
<b>Totaal Oudenbosch</b>		<b>421</b>	<b>295</b>	<b>294</b>	<b>7</b>	<b>99</b>	<b>57</b>	<b>50</b>	<b>44</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Oud Gastel</b>														
Centrumplan: Bernardusschool/ medisch centrum	zacht	14	14	14				14						
Vml. Parochiehuis	zacht	16	16	16			16							
Linde/ Joanneschool	zacht	30	30	30				30						
Oud Gastel Noord	hard	150	150	150		14	19	19	19	19	19	19	22	
Kerkstraat 23-25	hard	12	12	9	12									
Rozenhof (Blankershove)	hard	15	15	15		15								
Rijpersweg 73	hard	5	3	3	1	2								
Roosendaalsebaan/ W. vd Mastbaan	hard	7	3	3		3								
De Potterestraat	hard	1	1	1	1									
Veerkenweg 11 a	hard	1	1	1		1								
<b>Totaal Oud Gastel</b>		<b>210</b>	<b>245</b>	<b>242</b>	<b>14</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>63</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>22</b>	<b>0</b>
<b>Hoeven</b>														
Opperstraat	hard	132	52	52	25	20	7							
Centrum: omgeving Lindelommer	zacht	15	15	15				5	5	5				
Reuzelaar	zacht	25	25	25					25					
Bovendonksestraat	zacht	9	7	7				7						
St. Janstraat 60	hard	1	1	1		1								
Sprangweg	zacht	1	1	1		1								
<b>Totaal Hoeven</b>		<b>183</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>25</b>	<b>21</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>30</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Boschenhoofd</b>														
Margrietstraat	hard	24	5	5			5							
Steenfabriek	hard	46	31	31		11	10	10						
Centrum: omgeving mfa/ vm school	hard	71	51	26		17	17	17						
Centrum: Pastorie	zacht	3	3	3		3								
Topshot fase 1	hard	43	9	9	8		1							
Pagnevaardireef	zacht	7	7	7				7						
W. Joostenstraat	zacht	1	1	1			1							
<b>Totaal Boschenhoofd</b>		<b>195</b>	<b>107</b>	<b>82</b>	<b>8</b>	<b>31</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stampersgat</b>														
Centrum: van Gerwen	zacht	5	5	5				5						
Centrum: Brugstraat	zacht	9	9	9			9							
Roten]	zacht	1	1	1										
<b>Totaal Stampersgat</b>		<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal woningen en resultaten per saldo</b>		<b>1.023</b>	<b>762</b>	<b>733</b>	<b>54</b>	<b>186</b>	<b>142</b>	<b>164</b>	<b>93</b>	<b>62</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>22</b>	<b>0</b>

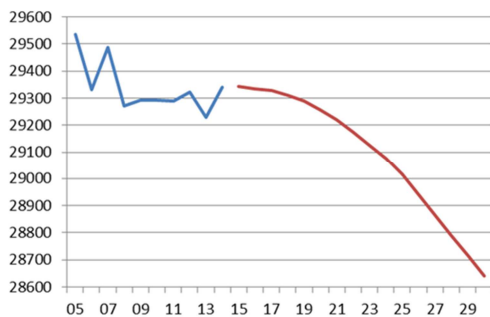


## Bijlage 3 Trends en ontwikkelingen

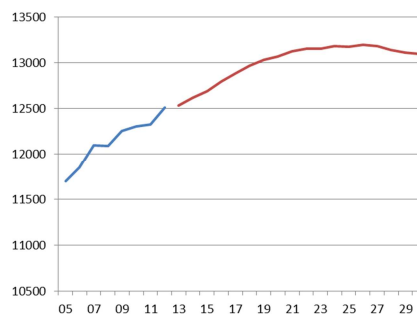
### Demografische ontwikkelingen

De demografische ontwikkelingen van Halderberge en de regio heeft een grote invloed op de woningmarkt. Een aantal belangrijke te verwachten ontwikkelingen voor Halderberge:

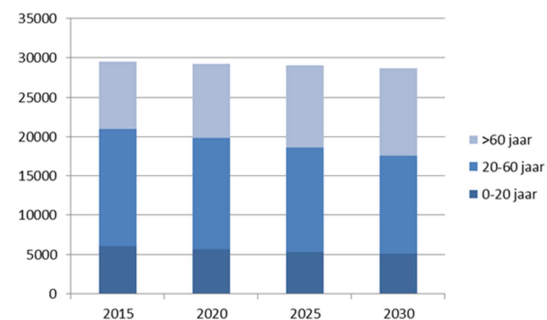
- Het totaal aantal inwoners neemt tot 2030 met 700 personen af, het aantal huishoudens stijgt in deze periode daarentegen met ongeveer 700
- Het aandeel eenpersoonshuishoudens stijgt van 27% naar 35% in 2030, de grootste afname zit bij de gezinnen met kinderen.
- Er is sprake van een sterke vergrijzing: 30% van de inwoners is in 2030 ouder dan 65 jaar
- Ontwikkeling sociale doelgroep: toename van 38% tot 41% huishoudens in 2020, toename 610 huishoudens.
- Het aantal te huisvesten arbeidsmigranten neemt voornamelijk toe na 2020.



Aantal inwoners



Aantal huishoudens



Leeftijdopbouw bevolking

### Rol gemeente- samenwerking 4 O's

Op alle fronten is onder invloed van de crisis en een veranderende samenleving, sprake van verschuivingen in de rol en taakopvatting van de overheid. Van een sterk sturende overheid verschuift de nadruk naar een overheid die mogelijk maakt. Het kan gaan over kaders scheppen, verbinden en inspireren met visies en strategieën, als ruimte geven aan initiatieven en experimenten. Burgerparticipatie, overheidsparticipatie, interactieve beleidsvorming en noodzakelijke samenwerking in en buiten de organisatie zijn vereist om (gezamenlijke) doelen te realiseren. Samenwerking met ondernemers, onderwijs, ondernemende burger en overheden is hierbij van belang.

### Regionale samenwerking

Halderberge heeft een grote woningmarktrelatie met Roosendaal, Breda, Etten-Leur, Moerdijk en Rucphen. Regionale samenwerking en afstemming wordt van steeds groter belang, een aantal belangrijke ontwikkelingen op dit gebied:

#### Veerkrachtig bestuur

De provincie Noord Brabant wil samen met de Brabantse gemeenten, burgers, bedrijven en het maatschappelijk middenveld werken aan de visie van vernieuwing van de bestuurlijke organisatie en samenhang in elke deel van Brabant: 'Samen op weg voor een Veerkrachtig

Bestuur'. Deze provinciale visie - tot stand gekomen in samenspraak met de Vereniging van Brabantse Gemeenten (VBG) en een breed samengestelde expertgroep uit het maatschappelijke middenveld - is geen blauwdruk, maar een startpunt van waaruit de provincie met verschillende partners vorm wil geven aan de toekomst van Brabant. De provincie en de VBG dagen gemeenten daarom uit om te komen met initiatieven van onderop. De provincie heeft aan alle afzonderlijke Brabantse gemeenten gevraagd om samen met hun partners uit het maatschappelijk middenveld de maatschappelijke uitdagingen in kaart te brengen en een aantal scenario's te presenteren voor de organisatorische en/of bestuurlijke wijzen waarop deze uitdagingen kunnen worden opgepakt. Inmiddels vinden nadere verkenningen plaats als het gaat om samenwerken met de D6-gemeenten en heeft de gemeenteraad ingestemd met de bestuurlijke visie.

### RWB

Op 1 januari 2011 is de gemeenschappelijke regeling Regio West-Brabant opgericht. Vanaf die datum werken 19 gemeenten samen op verschillende vakgebieden. In de Regio West-Brabant werken de volgende negentien gemeenten samen: Aalburg, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Bergen op Zoom, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Tholen, Werkendam, Woudrichem, Woensdrecht en Zundert

## **Wonen en zorg**

De veranderde regelgeving op het gebied zorg zoals de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), Zorgverzekeringswet (Zvw) en de Wet langdurige zorg (Wlz) heeft invloed op het woongedrag van zorgbehoevenden en ouderen en op de woningmarkt. Het kabinet heeft hiermee wonen en zorg gescheiden en als doelstelling om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen.

## **Woningwet en huisvestingswet**

De woningwet is per 1 juli 2015 in werking getreden en stelt nieuwe spelregels voor de sociale huursector. De Woningwet is erop gericht dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen.

Daarnaast is in de Woningwet vastgelegd dat woningcorporaties een bijdragen leveren aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Deze bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, bewonersorganisatie en de woningcorporatie. In de woonvisie worden thema's benoemd door de gemeente waarop de woningcorporatie dient te presteren.

Op 1 januari 2015 de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Deze wet biedt instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Uitgangspunt van de wet is vrijheid van vestiging: dat iedereen kan gaan wonen waar hij of zij dat wil. Gemeenten mogen deze vrijheid alleen beperken als dat nodig is. Indien aangetoond kan worden dat er schaarste is die zonder sturing leidt tot verdringing van bepaalde groepen woningzoekenden kan de gemeente toewijzingsregels vastleggen in een huisvestingsverordening.

## **Duurzaam ruimtegebruik**

### focus op bestaande woningvoorraad en bestaand stedelijk gebied

Het aantal huishoudens en daarmee de behoefte aan woningen groeit nog wel de komende jaren. Het omslagpunt van groei naar krimp in de woningvoorraad wordt verwacht na 2030. Door deze ontwikkeling komt de focus steeds meer te liggen op vernieuwing en verbetering de bestaande woningvoorraad en het bestaand stedelijk gebied.

### Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Doel van het Rijk is het bevorderen van zorgvuldig stedelijk ruimtegebruik.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen:

1. Bepalen regionale vraag naar ruimte
2. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied
3. Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

## **Financiële kwetsbaarheid**

De financiële kwetsbaarheid van huurders en woningeigenaren is toegenomen. Er zijn steeds meer woningen waarbij de hypotheekschuld hoger is dan de waarde van de woning. Ook het aandeel huurders met een betaalrisico is opgelopen. Een aantal ontwikkelingen:

### Middeninkomens

De huishoudens met een middeninkomen (inkomens €35.000 - € 45.000) hebben een lastige positie op de woningmarkt. Zij hebben geen recht op huurtoeslag en komen moeilijker in aanmerking voor een hypotheek in verband met strengere regelgeving.

### Hypotheekregels

Diverse hypotheekregels worden aangepast:

- Loan to value: in 2016 kan er een hypotheek afgesloten worden tot 102% van de waarde van de koopwoning (inclusief overdrachtsbelasting). Tot 2018 verlaagt de overheid dit percentage stapsgewijs naar 100%. Een hogere hypotheek is wel mogelijk bij energiebesparende investeringen zoals dakisolatie, energiezuinige kozijnen en deuren en zonneboilers.
- Hogere hypotheek voor tweeverdieners: Vanaf 1 januari 2016 krijgen tweeverdieners de mogelijkheid om iets meer geld te lenen voor de aankoop van een huis.
- Wijziging grensbedrag Nationale Hypotheek Garantie (NHG) Op 1 juli 2015 is het grensbedrag voor het kopen van een woning met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) omlaag gegaan van

€265.000 naar € 245.000. Vanaf 1 januari 2017 wordt de kostengrens gekoppeld aan de gemiddelde huizenprijs.

- In 2016 kunnen ouders eenmalig tot € 53.016 belastingvrij schenken aan een kind tussen 18 en 40 jaar. Het maximale schenkingsbedrag gaat vanaf 2017 structureel omhoog naar € 100.000. Hierbij maakt het niet uit of de schenking afkomstig is van een ouder of van een willekeurige derde

## **Landelijke kernen**

### Schaalvergroting vs kleinschalige initiatieven

De huidige trend lijkt nog steeds de opschaling van voorzieningen te zijn. Toch lijkt de belangrijkste trend voor de komende decennia niet de opschaling van voorzieningen maar de ontwikkeling van kleinschalige initiatieven op maat binnen de netwerksamenleving.

### Voorzieningen en leefbaarheid zijn niet langer aan elkaar gekoppeld

In het landelijk gebied zullen autonome dorpen (alle voorzieningen aanwezig) veranderen in woondorpen. Steeds meer bewoners vinden de kwaliteit van de woning en hun woonomgeving veel belangrijker dan de nabijheid van allerhande voorzieningen. Dorpsbewoners zijn mobiel genoeg om de gewenste voorzieningen te bereiken, zoals ze ook naar hun werk forenzen. Een teruglopend aantal voorzieningen maakt een dorp dan ook niet automatisch minder aantrekkelijk en leidt niet meteen tot demografische krimp. Andersom is de terugloop van het aantal voorzieningen ook niet enkel het gevolg van demografische krimp. Het komt ook door tal van andere ontwikkelingen zoals schaalvergroting, internetverkoop en een veranderd consumentengedrag en mobiliteitsgedrag.

### Kernkwaliteit

Zoals in de woonvisie 2010 "Diversiteit in kernkwaliteit" al is beschreven hebben de vijf kernen binnen de gemeente Halderberge een eigen kwaliteit en identiteit. De kerngebondenheid in de kernen is groot.