

Gemeente Halderberge

RESULTATEN

LOKALE WONINGBEHOEFTEPEILINGEN 2018

Opstellers:

Ilona Baeten, Anniek Schut en Jikke Zollner

Gemeente Halderberge, team Ontwikkeling

Versie: 25 februari 2019

INLEIDING

Aanleiding

De woonvisie 2016-2020, Halderberge het groene hart van de regio West-Brabant, is in december 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn vier centrale Halderbergse woonwaarden benoemd. Deze lopen als een rode draad door de woonvisie, en zijn;

- Goed wonen voor iedereen, in een groen, veelzijdig en landelijk woonmilieu
- De 5 dorpen met unieke kernkwaliteiten
- Duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen
- Ruimte voor initiatief en samenwerking.

In de woonvisie zijn doelen, ambities en een agenda per thema (toekomstbestendig wonen, goed wonen voor iedereen, sociaal wonen en wonen en zorg) opgenomen. Samen met de jaarlijkse uitvoeringsagenda, dragen deze bij aan de invulling van de vier woonwaarden. Gemeente en partners werken daarbij samen waarmee de bestaande woonkwaliteit en identiteit van de 5 kernen behouden en vooral ook wordt versterkt en Halderberge als veelzijdige en groene woongemeente op de kaart wordt gezet.

In de woonvisie staat als actiepunt opgenomen dat jaarlijks lokale behoefte peilingen worden uitgevoerd. In 2018 heeft daarvoor een druk bezochte bijeenkomst met externe partijen plaatsgevonden waarin de woningbehoeftepeiling van 2017 is geactualiseerd. Het doel van de woningbehoeftepeilingen is om inzicht te verkrijgen en te behouden in de actuele woningbehoefte en woonsituatie binnen Halderberge. Ontwikkelaars, makelaars, belangenorganisaties, financiële partijen, zorginstellingen, adviesraden, samenstichtingen, huurderbelangenvereniging, ondernemers en medewerkers van de gemeente Halderberge hebben op 5 november 2018 deelgenomen aan de peiling (zie bijlage 1 voor de deelnemerslijst).

De resultaten van deze bijeenkomst hebben geleid tot een actueel beeld van 'het wonen in Halderberge' en zijn in deze rapportage weergegeven. Er is onderscheid te maken in overall- en kern specifieke resultaten. De resultaten leveren in hoofdzaak kwalitatieve input op. De gemeente waardeert de inzet en de bijdrage van de deelnemers daarvoor bijzonder. Omdat de inbreng van inwoners niet is meegenomen, moeten de resultaten met enige zorgvuldigheid in acht worden genomen. De uitkomsten kunnen samen met maatschappelijke ontwikkelingen, gewijzigde marktomstandigheden en veranderende demografische gegevens aanleiding zijn voor het bijstellen van de woning(bouw)opgaven. Daarnaast geven de behoeftepeilingen input voor de jaarplanning van de woonvisie en kunnen aandachtspunten met partners worden besproken.

Collegewerkprogramma

In het collegewerkprogramma "2018-2022 Samen Vooruit!" staat het versterken van Halderberge als prettige, duurzame, veilige en groene woongemeente nadrukkelijk centraal. Er wordt de komende jaren een impuls gegeven aan de nieuwbouwontwikkeling maar ook het vergroten van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad staat op de agenda. Als het gaat om het wonen ligt de komende tijd het accent dan ook op, daar waar mogelijk versneld, uitvoeren van het woningbouwprogramma, het realiseren van een energieneutrale (gasloze) woningvoorraad, experimenten starten met vernieuwende (duurzame) woonconcepten en het investeren in de bestaande huurwoningvoorraad.

Leeswijzer

Als eerste worden de overall resultaten geschetst, gevolgd door de resultaten per kern. Tot slot volgens de conclusies c.q. thema's die in 2019 een nadere uitwerking krijgen.

OVERALL RESULTATEN

Tijdens de peiling zijn een aantal trends en ontwikkelingen gesignaleerd die van belang zijn om te benoemen. Ook worden hierna een aantal overall resultaten in de woningbehoefte, die voor alle kernen van toepassing zijn, weergegeven.

Trends en ontwikkelingen

Kleiner wonen

Het aantal huishoudens in Nederland stijgt de komende jaren als gevolg van de vergrijzing, het aantal echtscheidingen en kleiner wordende huishoudens. Er moeten meer woningen bij komen. In stedelijke gebieden betekent dit toenemend aantal woningen dat een deel van de woningen kleiner wordt. Met sterk oplopende prijzen is kleiner bouwen immers noodzakelijk om woningen betaalbaar te houden. In Halderberge is met name onder senioren de behoefte aan kleiner wonen merkbaar. Zij wensen vaker dan voorheen een woning met een oppervlakte van max 100m².

Nieuwe woonconcepten

De woningmarkt in Nederland wordt meer divers en flexibel. Er ontstaat meer behoefte bij zowel senioren alsook andere doelgroepen waaronder jongeren om gezamenlijk faciliteiten en voorzieningen te delen. Denk aan een gezamenlijke woonkamer, logeerkamer, een (binnen)tuin of een centrale plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Maar ook aan afspraken als het gaat om boodschappen voor elkaar doen, zorg verlenen en ondersteunen van elkaar. De sociale component wordt daarmee binnen het wonen steeds belangrijker (beschut wonen). Nieuwe zorgconcepten kunnen hierop inspelen. Daarnaast is er een stijgende vraag naar kleinschalige woonvormen waarin meerdere generaties gehuisvest kunnen worden. De vraag naar dergelijke nieuwe woonvormen is in Halderberge in stijgende lijn merkbaar.

Tijdens de peiling is specifiek aan de deelnemers gevraagd of er (toenemende) vraag naar tiny-houses te herkennen is. Dit concept is immers in Nederland steeds meer in opkomst en kent een bijzondere manier van wonen en leven (klein, minimalistisch, duurzaam en zoveel mogelijk zelfvoorzienend). De deelnemers herkennen deze vraag maar beperkt. Het landelijke karakter van Halderberge speelt hier mogelijk een rol en de woonvraag is in Halderberge vooral gericht op iets ruimere (flexibele) woningen, dan het tiny-house concept. Dus kleine eengezinswoningen voor een betaalbare prijs voor kleine huishoudens zoals starters en senioren.

Aantrekkelijke woningmarkt versus betaalbaar wonen

De deelnemers herkennen allen een aantrekkelijke woningmarkt waarbij de woningprijzen stijgen. De prijsklasse van nieuwboukoopwoningen overstijgt de prijzen uit de peilingen 2017. De vraag naar betaalbare koopwoningen (tot max. 200.000 euro) voor kleine huishoudens waaronder starters stijgt sterk. Halderberge is in trek bij woningzoekende uit bovenregionale gemeenten (waaronder Drechtsteden) maar ook voor woningzoekenden uit de regio Breda. Het groene karakter, de bereikbaarheid, de relatief lagere woningprijzen ten opzichte van woningen in stedelijke gebieden maakt het onder meer aantrekkelijk om hier te vestigen. In 2017 waren inwoners redelijk tevreden over hun woonbeleving (uitkomsten digi-panel). Uit de peiling van 2018 blijkt dat de waardering van de woonbeleving zeker niet is gedaald, een deel van de deelnemers vindt dat deze zelfs is gestegen.

Kenmerken die bepalen dat het prettig wonen is, in Halderberge, zijn volgens de deelnemers;

bereikbaarheid en centrale ligging, groen en rustig wonen, voldoende voorzieningen, sociale contacten en gedifferentieerde woonvormen. De inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte en het behoudt en de kwaliteit van voorzieningen zijn aandachtspunten als het gaat om de woonbeleving.

Meer dan de helft van de deelnemers aan de peiling ervaart Halderberge als een unieke woongemeente. Hiermee mag geconcludeerd worden dat al steeds meer vorm en inhoud wordt gegeven aan de hierboven genoemde 4 woonwaarden.

Duurzaam wonen

Eén van de 4 woonwaarden in de woonvisie is “duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen”. Uit de peiling 2017 en ook uit de peiling 2018, blijkt dat er momenteel nog geen groot animo is voor duurzaam wonen binnen de bestaande (particuliere) woningvoorraad. Een keuze voor verduurzamen is vooral ingegeven door het zicht op toekomstige kostenbesparingen en dat is niet altijd eenvoudig inzichtelijk te maken. Inwoners moeten bovendien over financiële draagkracht beschikken en dat is niet voor iedereen weggelegd. Ook zijn inwoners voorzichtig en afwachtend; er speelt immers momenteel landelijk veel als het gaat om het overgaan naar duurzame energiebronnen en het op termijn aardgasvrij wonen, dat inwoners de hiermee snel gepaard gaande ontwikkelingen liever nog afwachten.

Eind 2018 heeft de gemeenteraad Halderberge vanuit financieel oogpunt besloten per 1 januari 2019 te stoppen met het verstrekken van de duurzaamheidslening (een lening waarmee duurzame maatregelen gestimuleerd konden worden). Tussen dit besluit (13 december 2018) en 31 december 2018 zijn er nog ca. 30 aanvragen voor deze duurzaamheidslening ontvangen. Daarmee mag veronderstelt worden dat inwoners de financiële mogelijkheid toch nog willen aangrijpen om duurzaamheidsmaatregelen in hun woning te realiseren en staat verduurzaming op de agenda.

Wat verder opvalt is dat de deelnemers aan de behoeftepeiling inschatten dat inwoners zich nog weinig bewust zijn van de gevolgen van klimaatverandering voor hun woning en directe woonomgeving. In het collegewerkprogramma is opgenomen dat het klimaat voorop staat en dat de openbare ruimte de gevolgen van klimaatverandering aankan. Ook bewustwording van inwoners wat zij zelf kunnen ondernemen is hier een onderdeel hiervan. De komende tijd wordt hier door de gemeente in samenwerking met meerdere partners door middel van visie, beleid, activiteiten en experimenten verder invulling aan gegeven.

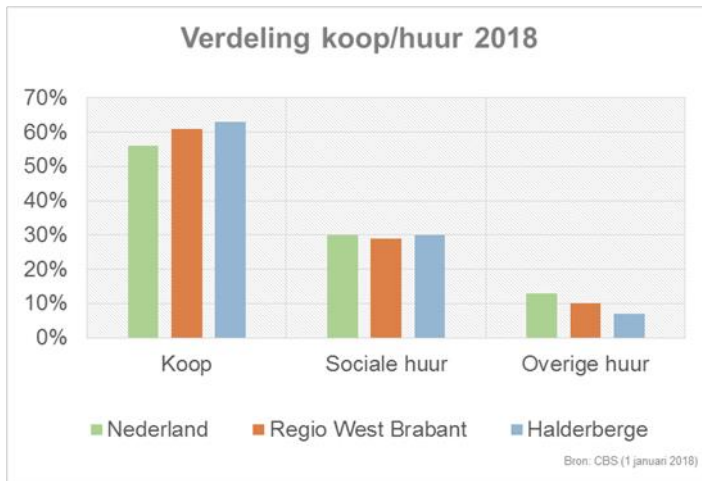
Versnellen van woningbouwprojecten

Het afgelopen jaar is de druk ook op de Halderbergse woningmarkt toegenomen wat heeft geleid tot snellere verkoop van woningen en een toenemende vraag naar woningen. In de behoeftepeiling wordt dit bevestigd door de deelnemers. Zie ook hiervoor. Met het nieuwbouwprogramma worden woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Halderberge. Het college heeft in het collegewerkprogramma opgenomen dat waar mogelijk projecten versneld uitgevoerd worden en stelt hiervoor een uitvoeringsplan op.

Woningbehoefte

Doelgroepen meer onder druk

De woningvoorraad in Halderberge bestaat voor 30% uit sociale huurwoningen, 63% uit koopwoningen en 7% uit overige woningen. De koopwoningvoorraad bestaat uit ongeveer 50% vrijstaande woningen, 25% 2-onder-1 kapwoningen, 10% rijwoningen, 15% overig. De huurwoningvoorraad bestaat uit ongeveer 60% rijwoningen, 15% appartementen en 15% 2-onder-1-kap (monitor 2017 en 2018).



De peiling geeft aan dat in alle kernen behoefte is aan koopwoningen voor de doelgroepen starters, senioren en de gezinnen. Zij dreigen om verschillende redenen de komende tijd op de woningmarkt in de knel te komen. Voor starters gaat het vooral om betaalbare koopwoningen en in mindere mate om (betaalbare) huurwoningen. Er heerst in Halderberge immers een echte koopcultuur. Opknopwoningen zijn nog altijd niet populair onder starters; men wil niet de tijd, geld en moeite steken in het opknappen van een woning. Ook de financiering van verbouwingen is lastiger geworden. Tijdens de behoeftepeiling wordt ook aangegeven dat starters soms een onrealistische woonvraag hebben.

Voor senioren geldt nog steeds dat het om een kritische doelgroep gaat. Zij verhuizen pas uit een bestaande woning op het moment dat een andere woning en de woonomgeving volledig aan hun vraag voldoet of wanneer het écht noodzakelijk is. Locatie is hier van groot belang: de woning moet bij voorkeur gelegen zijn in het centrum of tegen het centrum aan. Senioren willen zoals hiervoor benoemd vaker een kleinere woning. Toch is er ook zeker nog vraag herkenbaar door senioren naar wat grotere grondgebonden woningen met tuin. Wat dan opvalt is dat senioren vaak het gevoel hebben erop achteruit te gaan; de woonlasten van de nieuwe woning zijn hoger (de hypotheek van de huidige woning – die vaak al lang in bezit is en destijds voor een laag bedrag is gekocht - is immers grotendeels of geheel afgelost) en de nieuwe woning is kleiner dan de woning die wordt achtergelaten. Dat maakt dat senioren uiteindelijk vaak afzien van daadwerkelijk verhuizen.

Gezinnen kunnen met de aantrekkelijke woningmarkt niet altijd een betaalbare koopwoning vinden. De kwaliteit, locatie en prijs van de woningen zijn belangrijke kenmerken om prettig te wonen. Zij kijken dan uit naar onder andere Etten-Leur maar wensen terug te komen op het moment dat betaalbaar aanbod aanwezig is.

Woningbehoefte huursector

In de huursector is momenteel geen sprake van leegstand, wel duurt het soms langer voordat woningen worden verhuurd en worden woningen vaker geweigerd. Dat hangt samen met de ligging, de kwaliteit, grootte en huurprijs van de woning, aldus Woonkwartier. De vraag naar dure huurwoningen is in Halderberge beperkt. Zoals benoemd koopt men liever een woning dan dat men huurt, zeker als de huurlasten hoger zijn dan de kooplasten. De vraag naar middeldure huurwoningen lijkt iets toe te nemen. Dat heeft er ook mee te maken dat middeninkomens op de aantrekkelijke koopwoningmarkt met stijgende woningprijzen geen geschikt woningaanbod kunnen vinden. De vraag naar betaalbare huurwoningen neemt duidelijk toe, onder andere voor een- en tweepersoonhuishoudens (waaronder starters en senioren).

Woonkwartier geeft aan dat als nieuwe huurwoningen toegevoegd worden, dit mogelijk leidt tot leegstand op termijn. Zij baseren zich daarbij op eerdere interne beleid- en visiedocumenten. Zij geeft verder aan dat de strategie om het huidige huurwoningaanbod optimaal te laten aansluiten op de kwalitatieve en kwantitatieve woonvraag door middel van verkoop, sloop, nieuwbouw, renovatie en/of transformatie het komend jaar nog verder uitgewerkt wordt in de wensportefeuille en kernstrategie. De juiste woning, op de juiste plek tegen de juiste prijs gezien de demografische- en maatschappelijke ontwikkelingen maar ook gezien de omvang van de doelgroep en de gewenste verduurzaming van de woningvoorraad is een belangrijke uitdaging waar Woonkwartier voor staat. Gemeente Halderberge wil komend jaar samen met Woonkwartier, en in afstemming met de regio gemeenten, de ontwikkelingen binnen de huursector monitoren, nader onderzoeken en standpunten uitwisselen om op die manier aan het strategisch partnerschap en de gezamenlijke kernenaanpak nog beter invulling te geven.

RESULTATEN PER KERN

Hierna volgen de resultaten per kern. Opgemerkt wordt dat met name tijdens de peiling is getoetst of de resultaten van de peiling uit 2017 nog actueel zijn of dat sprake is van een aanzienlijke verandering ten opzicht van een jaar geleden. En indien dit zo is, waar deze wijziging dan door wordt veroorzaakt. Dat betekent dat een deel van de resultaten uit 2017 ook nog van toepassing is op 2018. Waar dat niet zo is, staat dit per kern expliciet aangegeven.

Verder wordt opgemerkt dat bij nieuwe woningbouwontwikkelingen de resultaten uit de peiling als een richtlijn moet worden beschouwd en dat ten alle tijden van de initiatiefnemer een nadere (kwantitatieve en kwalitatieve) onderbouwing van de woningbehoefte voor de desbetreffende locatie wordt gevraagd.

OUDENBOSCH

Woonbeleving	De woonbeleving t.o.v. een jaar geleden is voornamelijk gelijk gebleven maar zeker niet gedaald. De ligging en bereikbaarheid, de aanwezigheid van vele voorzieningen, het religieus erfgoed, scholen en de diversiteit aan woningtypen en prijsklassen zijn (nog steeds) de belangrijkste pluspunten van Oudenbosch. De deelnemers geven aan dat men meer trots op Oudenbosch mag zijn en Oudenbosch meer geprofileerd mag worden als aantrekkelijke woonkern. Desondanks blijven er ook aandachtspunten zoals de kwetsbaarheid van bepaalde wijken en de bevolkingssamenstelling van Oudenbosch
Woningbehoefte huursector	Er is nog steeds behoefte aan huurwoningen met een oppervlakte van ca. 90m2 geschikt voor meerdere doelgroepen. Het gaat hier om woningen met een huurprijs van max. 650 euro voor de lagere inkomens en voor middeninkomens max. 800 euro. Er is geen nadrukkelijke leegstand. Voor de doelgroep senioren zijn kleine beschutte woonvormen (ca. 60m2, al dan niet gemixt met andere doelgroepen en zorgaanbod), nabij het centrum en de voorzieningen, een aanvulling op het woningaanbod.
Woningbehoefte koopsector	Kansen voor nieuwbouw liggen met name in het toevoegen van kwalitatief goede en duurzame koopwoningen (variërend in prijsklasse). Daarbij is er de keuze om of betaalbare koopwoningen toe te voegen (tot ca 200.000) ofwel de focus te leggen op het middeldure segment (250.000 tot 350.000). Daar staat tegenover dat ontwikkelaars het momenteel duur vinden om te bouwen, wat met name de bouw van goedkope woningen niet of nauwelijks rendabel maakt. Zij vragen om meer grondprijsdifferentiatie. De ontwikkeling van de locatie Albano lob C (met een mix aan woningtypen) wordt als positief gezien.
Kansrijke woningbouwlocaties	Voormalig sportpark Pagnevaart is met name geschikt voor starters, senioren en gezinnen. Duurzame en experimentele woonvormen worden kansrijk geacht evenals flexibele en meer tijdelijke woningen. De locatie Pauluskerk kan geschikt zijn voor senioren. De locatie Markland biedt wellicht mogelijkheden voor senioren en beschut wonen. De (woningbouw)ontwikkelingen m.b.t. het religieus erfgoed worden als een kans gezien voor kern als geheel, de aantrekkingskracht wordt daarmee sterk vergroot

HOEVEN

Woonbeleving	Hoeven is en blijft een aantrekkelijke en succesvolle woonkern met een hoog voorzieningenniveau, een goede bereikbaarheid in een groene omgeving. De sociale cohesie is sterk en het verenigingsleven actief. De woonbeleving is zeker gelijk gebleven. In Hoeven is volgens de deelnemers sprake van onvoldoende woningaanbod waardoor mensen naar bijvoorbeeld Etten-Leur verhuizen. Dit zijn onder meer starters en jonge gezinnen. Op het moment dat nieuwbouw wordt gerealiseerd, geven starters aan dat ze terug willen keren naar Halderberge.
Woningbehoefte huursector	Het aanbod aan sociale huurwoningen wordt als te beperkt ervaren. Met name bij eenpersoonshuishoudens is deze woonvraag herkenbaar. Beschutte woonconcepten zijn een aanvulling op het woningaanbod
Woningbehoefte koopsector	Voor woningzoekenden van buiten de regio is Hoeven een aantrekkelijke woonkern. Er is behoefte aan koopwoningen voor de volgende doelgroepen: Starters: alleenstaand; <200.000 en samenwonend; >200.000 Jonge gezinnen: 300.000 tot 350.000 (een woning met tuin) Senioren: alleenstaand en samenwonend; >250.000 Appartementen zijn zeer beperkt aanwezig en kunnen mogelijk een goede aanvulling op het woningaanbod zijn. Wooncomplexen geschikt voor meerdere doelgroepen zijn een aanvulling op het woningaanbod (nieuwe woonvorm). Inspraak door kopers op de gewenste verkaveling van een plangebied is wenselijk.
Kansrijke woningbouwlocaties	Een versnelde ontwikkeling van de volgende locaties is gewenst: Lindenlommer (geschikt voor meerdere doelgroepen), Hoek Tapperijke, Hal van Rossum, Constantijn Huygensplein, omgeving kerk en het gebied naast Parrestee (geen seniorenwoningen).

BOSSCHENHOOFD

Woonbeleving	Bosschenhoofd is een kleine, rustige en veilige woonkern met een groen en ruim karakter. Door dit karakter en de goede bereikbaarheid is Bosschenhoofd in trek bij mensen van buiten Halderberge en blijven mensen graag in Bosschenhoofd wonen. De nieuwbouwwontwikkelingen van de afgelopen jaren hebben de het dorp een positieve impuls gegeven. Dit komt de doorstroming ook ten goede. De woonbeleving is zeker niet gedaald.
Woningbehoefte huursector	In Bosschenhoofd worden te kleine en te dure woningen moeilijk verhuurd. Er is geen langdurige leegstand. Betaalbare gelijkvloerse huurwoningen (patio of grondgebonden) evenals een betaalbaar, kleinschalig woonzorgconcept bieden kansen voor senioren (beschut wonen). Starters zijn eveneens op zoek naar een betaalbare huurwoning
Woningbehoefte koopsector	Koopappartementen (250.000-300.000) ontbreken in de kern en kunnen mogelijk een aanvulling op het woningaanbod zijn.
Kansrijke woningbouwlocaties	Er zijn geen nieuwe kansrijke woningbouwlocaties benoemd, naast de locaties die al reeds zijn opgenomen in het woningbouwprogramma of waar besluitvorming of afstemming over heeft plaatsgevonden. Nieuwbouw kan zeker nog worden toegevoegd, mits dit gefaseerd gebeurt.

OUD GASTEL

Woonbeleving	De woonbeleving is t.o.v. een jaar gelijk gebleven en volgens sommige gestegen. Oud Gastel wordt nog steeds getypeerd als een aantrekkelijke woonkern met een goede sfeer en een sterke sociale cohesie. De belangrijkste pluspunten zijn de ligging en bereikbaarheid, kleinschaligheid, voorzieningen en het oude centrum. De uitstraling en bereikbaarheid van het centrum is een aandachtspunt. Vanwege de gunstige vraagprijs is Oud Gastel in trek bij kopers vanuit Drechtsteden. En vanwege de hoge druk op de woningmarkt in Roosendaal komen er ook steeds meer nieuwe inwoners uit Roosendaal in Oud Gastel wonen.
Woningbehoefte huursector	Het aantal woningen dat wordt geweigerd is in Oud Gastel wat hoger dan gemiddeld, toch is er geen sprake van leegstand. De vraag naar betaalbare huurwoningen voor eenpersoonshuishoudens neemt toe. Ook hier is de vraag naar beschutte woonvormen aanwezig.
Woningbehoefte koopsector	Er komt steeds meer druk op de woningmarkt in Oud Gastel, de markt wordt meer gespannen en woningen zijn binnen korte tijd verkocht. Er wordt nog niet geboden boven de vraagprijs. Starters zijn op zoek naar woningen tot max 200.000 en die zijn zeer weinig beschikbaar. Kopers zijn bereid om wat in te leveren op kwaliteit om daarmee hun woonvraag concreet te realiseren. Desondanks hebben soms senioren/starters een onrealistische beeld/vraag naar woningen (prijs-kwaliteitsverhouding). Beschutte woonvormen voor senioren (appartementen), met gezamenlijk ruimte en tuin wordt kansrijk geacht.
Kansrijke woningbouwlocaties	De locatie Linde/Joannes zijn interessant voor middeninkomens, betaalbare koopwoningen voor kleinere huishoudens en senioren.

STAMPERSGAT

Woonbeleving	Stampersgat is een karakteristieke kleine kern met authentieke woningen in een rustige woonomgeving met ligging aan het water. Het is er ruim, rustig en groen wonen. Stampersgat kent van oudsher een sterke sociale cohesie. De woonbeleving is zeker gelijk gebleven. De belangrijkste reden om te verhuizen voor senioren is het gebrek aan voorzieningen. In de koopsector worden momenteel alle te koop staande woningen goed verkocht, veelal aan mensen van buiten de kern waardoor sprake is van verdringing van 'eigen' starters, jongeren.
Woningbehoefte huursector	Woningen in de huursector worden nog steeds goed verhuurd. Er is geen leegstand. Gezien de beperkte doorstroming kunnen starters en jonge gezinnen niet altijd een geschikte huurwoningen in Stampersgat vinden waardoor zij gedwongen worden te verhuizen. Uitbreiding van het huuraanbod voor starters, jonge gezinnen en senioren biedt dus kansen (appartementen en eengezinswoningen).
Woningbehoefte koopsector	Nieuwbouw van woningen geeft de mogelijkheid voor starters en jonge gezinnen om terug te keren naar Stampersgat en voor senioren om er te blijven wonen. Betaalbare koopwoningen voor zowel starters alsook senioren geschikt, zijn kansrijk.
Kansrijke	Er zijn geen specifieke nieuwe locaties benoemd. Dat heeft vooral ook te

woningbouwlocaties

maken met de huidige wet- en regelgeving. Op het moment dat daarin meer mogelijkheden zijn, komen een aantal locaties in beeld als potentiële woningbouwlocatie.

TOT SLOT

Eén van de woonwaarden is goed wonen voor iedereen. Tijdens de woningbehoeftepeiling is veelal gesproken over de doelgroepen senioren, starters, jonge gezinnen en de middeninkomens. De kwalitatieve woonvraag voor hen is in beeld gebracht. De bijzondere doelgroepen zoals statushouders, woonwagenbewoners, arbeidsmigranten, mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking maar ook de doelgroep die met spoed een woning nodig heeft, maken eveneens onderdeel uit van de woningmarkt in Halderberge. Voor hen zijn of worden de komende tijd specifieke woonconcepten ontwikkeld of wordt dit jaar nader onderzoek verricht naar de woonbehoefte.

In de jaarplanning 2019 van de woonvisie 2016-2020, Halderberge het groene hart van de regio West-Brabant, zijn de overige activiteiten en opgaven als het gaat om het wonen, voor 2019 opgenomen.

De deelnemers aan ontvangen de resultaten van deze woningbehoeftepeiling.

BIJLAGE 1: DEELNEMERSLIJST

ORGANISATIE	
Ontwikkelaars	
	Aannemersbedrijf Van Agtmaal
	Maas Jacobs
	Heijmans
	Willigen Partners Vastgoedontwikkelaars B.V.
	NBU
Belegger/maatschappelijk vastgoed	
	Droomwonen brabant
Woningcorporatie	
	Woonkwartier
	HV Fijn Wonen
Makelaars	
	MD Makelaars
	Van Meer Makelaars
	Wijk-regio makelaardij
Financiële partijen	
	Rabobank
Belangenvertegenwoordigers	
	Gehandicaptenplatform
	WMO-raad
	Seniorenraad
	Samenwerkende Ouderenorganisatie Halderberge
	Samenstichting Hoeven
Gemeente	Gemeente Halderberge
Zorg	
	Groenhuysen
	Contour de Twern
	SDW
Overig	
	Energiek Halderberge