

VERSLAGLEGGING WOONTAFELS 2021



Woningbouwbehoefte: hoe zorgen we dat we bouwen voor de behoefte in Halderberge?

20 JANUARI: 19:30 – 21:00

Wonen en zorg: mensen willen steeds vaker en langer zelfstandig blijven wonen. Wat is er nodig om dit ook in Halderberge mogelijk te maken?

26 JANUARI 15:00-16:30

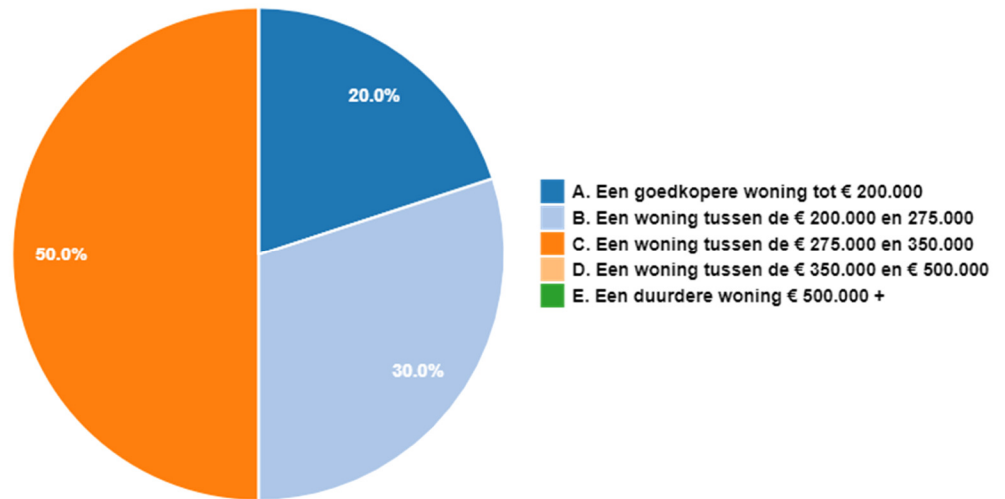
Woningen verduurzamen en toekomstbestendig maken: trends en ontwikkelingen.

2 FEBRUARI: 19:30 – 21:00

Jong in Halderberge: inspelen op de vragen van starters.

3 FEBRUARI: 19:30 – 21:00

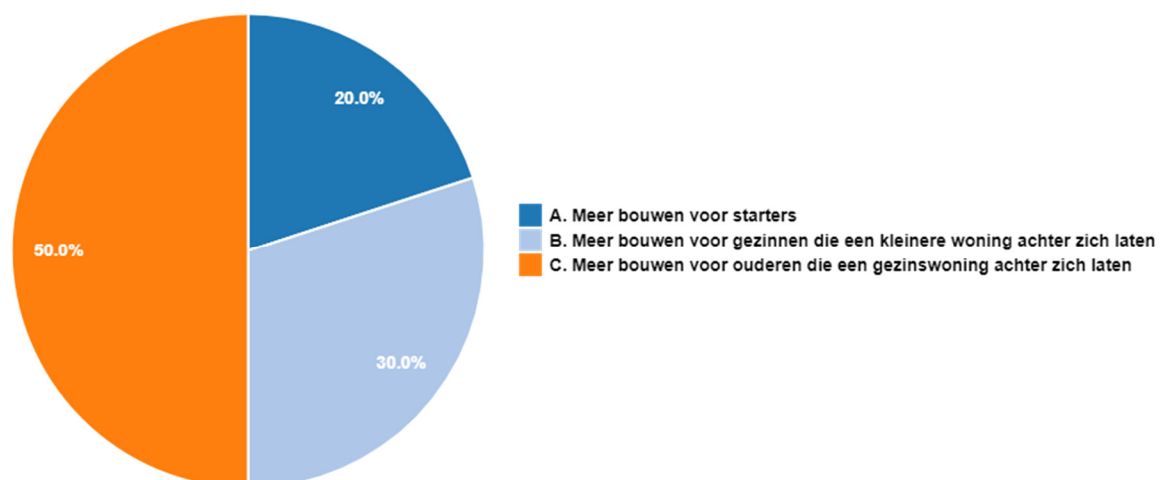
Bepaalde doelgroepen komen niet aan een woning. Vooral voor starters en senioren niet het juiste product beschikbaar. Dit is niet alleen herkenbaar in Halderberge, maar in heel Noord Brabant.



Er is behoefte aan alle woningen tot een prijsklasse van €350.000. Woningen boven de €500,000, - verkopen minder snel. Woningen tussen de €200.000 en €270.000 kunnen zorgen voor meer doorstroom. Geschikt voor starters en senioren. Vraag is of je moet bouwen voor starters of kunnen zij plek vinden op de woningmarkt omdat doorstroming wordt gestimuleerd. Wie is de starter tegenwoordig?

Kopen op de woningmarkt voor starters is niet alleen lastig vanwege de krapte en hoge prijzen op de koopwoningmarkt. Ook het koopstelsel maakt het lastig. Starters kunnen niet voldoende hypotheek krijgen. Ook al zouden de maandlasten van een hypotheek lager liggen dan huur.

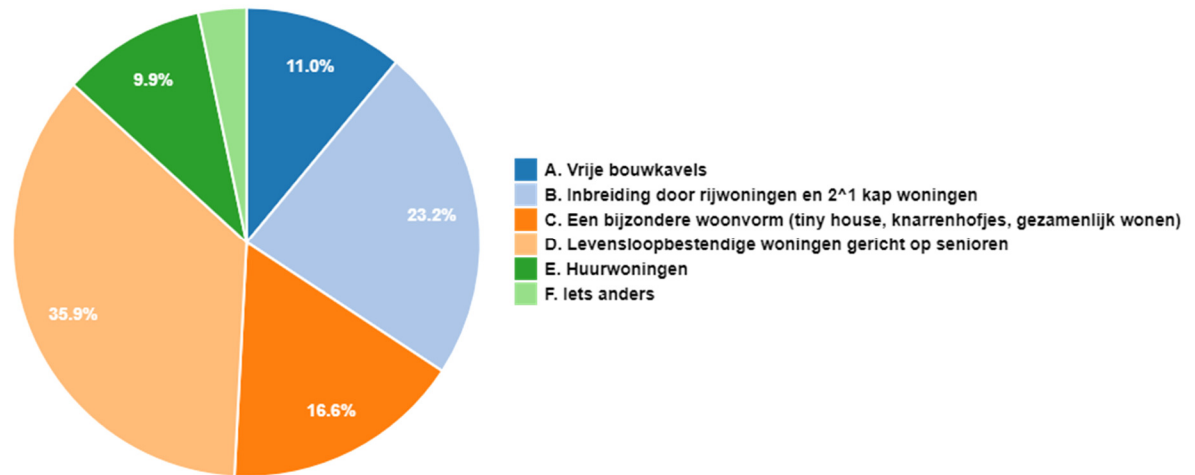
Doorgroeimodel, woningen worden veelal voor veel meer weer doorverkocht. Het goedkoop bouwen in deze tijd is lastig.



Een van aanwezigen geeft aan graag te willen verhuizen naar een seniorenappartement. Zijn eengezinswoning is te groot voor hem. Hij komt vanwege te hoge inkomens niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Geen mogelijkheid om door te stromen, scheefhuur.

Vraag naar seniorenwoningen is hoog. Dit valt goed te combineren met starters, want ze hebben overeenkomende woonbehoefte.

Er wordt gepleit voor wetswijzigingen voor meer mogelijkheden voor woningcorporaties voor het passender kunnen toewijzen zodat doorstroming op gang komt.

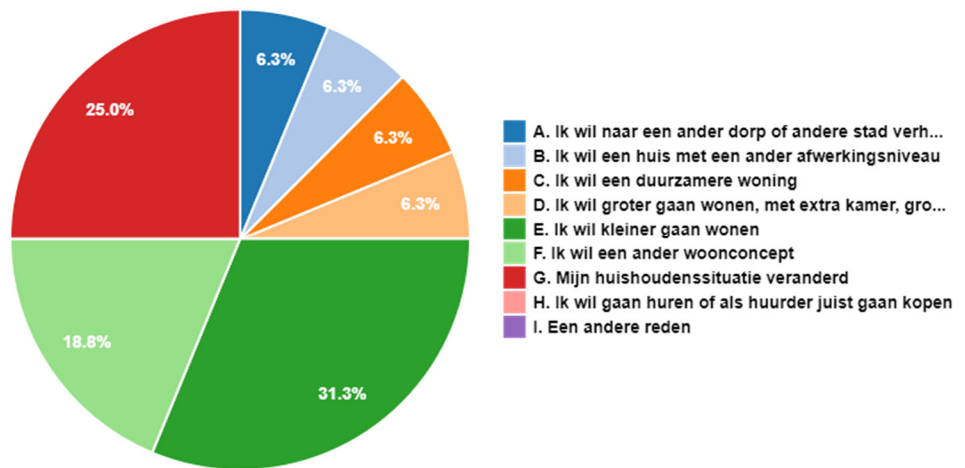


Alle aanwezigen hebben 20 woningen verdeeld. Uiteindelijk zou 23% van de woningen een rij- of geschakelde woning moeten worden volgens de aanwezigen. Het levensloopbestendig bouwen wordt als belangrijke eis genoemd.

In het centrum van woonkernen, dichtbij voorzieningen zouden hofjes goed passen. Zeker ook in het licht van de transformatieopgave. Tiny houses en bijzondere woonvormen passen niet in het centrum. Huur- en koopwoningen mag meer samen gaan.



Kwantitatief verschil wordt het meest genoemd: het grote verschil in aantallen woningen tussen vraag en aanbod. Er moet meer bijgebouwd worden. Er moet bij dat bouwen wel gekeken worden naar passender kwalitatief aanbod voor in de toekomst. Denk hierbij aan kleinere woningen.

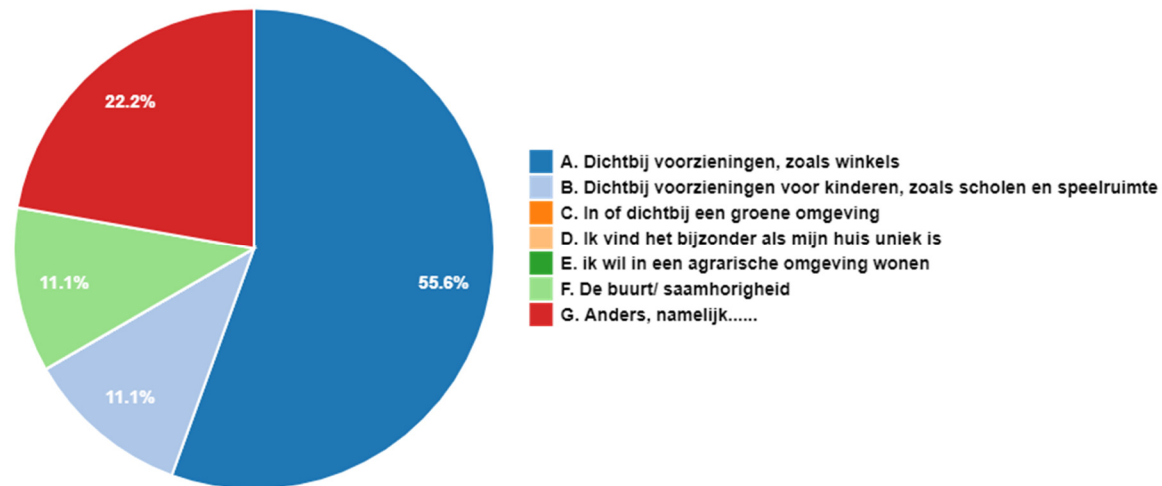


Toegelicht wordt dat er een demografische verandering komt, daarbij wordt de behoefte aan kleiner wonen groter. Het antwoord op de vraag is vooral afhankelijk van de doelgroep waaraan de vraag gesteld wordt. Starters zijn vaak ook kieskeurig en hebben soms veel wensen voor de eerste woning. Deze vraag wordt ook uitgezet bij het digipanel.

Hoeven heeft amper appartementen. Wat voor type appartementen moeten er toegevoegd worden aan de woningvoorraad. Wat voor type zou aansluiten op de behoefte van de senioren? Antwoord is dat het zowel particuliere huur als sociale huur mag zijn.



Behoeft aan het zelf ontwerpen van een woning. CPO project in Hoeven is goed verlopen. Tegelijkertijd moet de koper gezamenlijk iets willen oppakken. Proces kan soms langer duren, je hebt kartrekkers nodig om een CPO traject goed te begeleiden.



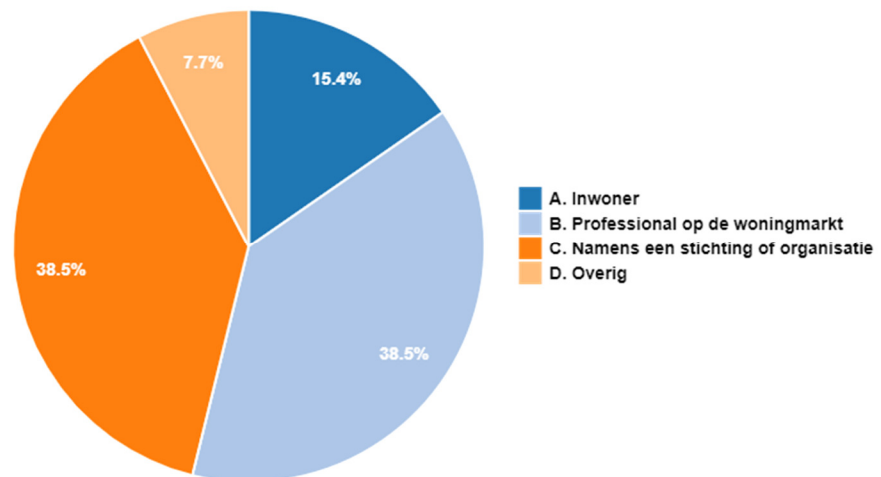
Halderberge staat bekend om de voorzieningen zoals winkels en voorzieningen voor kinderen. Het is hier veelzijdig door het buitengebied en de dorpse kernen. Het verenigingsleven en het station is ook een pluspunt. Veelzijdig woonmilieu.

Er wordt gevraagd wat de aanwezigen nog willen meegeven. De volgende antwoorden worden gegeven.

- *Vraag ook gericht per kern naar de behoefte welke typologie*
- *Is er behoefte voor mobiliteitsplannen in nieuwe woonwijken?*
- *Maak gebruik van de data en ervaring van de makelaars*
- *Hans Venneman: verruiming transitie mogelijkheden van winkelpanden naar woningen en idem in buitengebied van agrarisch naar woonbestemming*
- *Maak gebruik van plaatselijke adviseurs*
- *Neem mee hoe ouderen of andere kwetsbare mensen langer zelfstandig moeten gaan wonen*
- *Breng makelaar en ontwikkelaar in een zo vroeg mogelijk stadium samen aan tafel*
- *Ervaringen van plaatselijke adviseurs /makelaars*
- *Parkeernorm blokkeert de ontwikkeling van appartementen door projectontwikkelaars en de grondprijzen zijn gewoon te hoog voor goedkope woningen Jos vermuut*

Verslag Woontafel - Thema Wonen en zorg - 26-01-2021

Aanwezig: Ad de jong (huurdersvereniging) , Ad Wijnen (KBO), Anne-Marie Buursteek-Kapitein (seniorenraad), Anouk Rockx(Sweere Makelaardij), Gylion Elgin (Stichting Anna voor zorg), Jack Donkers (huurdervereniging Wk), Jan Kuipers (samenstichting Stampersgat), Jan Zagers (KBO) , Marius Vergouwen (adviesraad sociaal domein), Menno de Lange (droomwonen), Peter Mouws (van Agtmaal), Nick van Dongen (penningmeester KBO Hoeven), Petra Mouws (thuiszorg, huurdersbelangenv. WK), Wanda Vermeulen en Toine Tak (WK), Chantal van den Heuvel, Mariska Vereecken en Anniek Schut



Vraag: Als u aan 'wonen en zorg' denkt in Halderberge, waar denkt u dan aan?

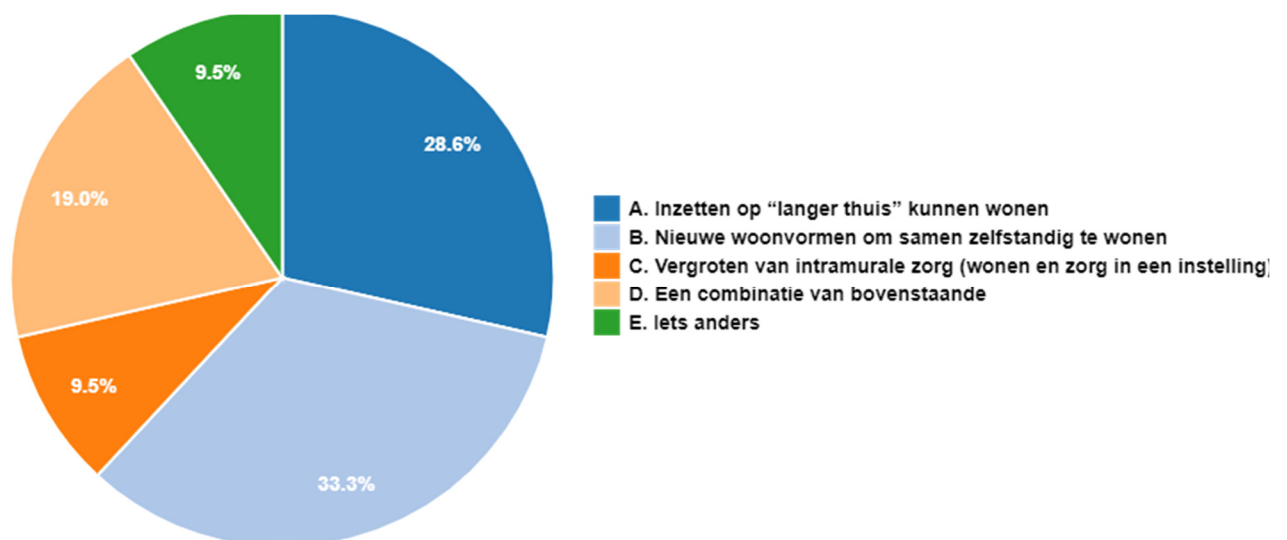
- *Levensbeëindiging woningen*
- *Geschikte woningen*
- *Welzijn*
- *Thuiszorg in de wijk*
- *Geschikte woningen voor zorgvragers Zorg aan huis gelijkvloers*
- *Zorg aan huis*
- *Gelijkvloers*
- *Te weinig sociale huurwoningen of middenhuur woningen. Dichterbij voorzieningen en winkels. Veel activiteiten voor de senioren om eenzaamheid tegen te gaan.*
- *Bij wonen en zorg denk ik aan de juiste afstemming van de zorg op de manier van wonen. Dus gecentreerd ouderenwoningen b.v.*
- *Thuiszorg inzet bij kwetsbare ouderen*
- *Ouderen langer thuis laten wonen*
- *Passende woningen met alle voorzieningen bij de hand*
- *Locatie centraal gelegen*
- *Woonvormen voor mensen die afhankelijk zijn van zorg om uiteenlopende redenen.*
- *Woonvormen waar mensen veilig kunnen wonen en zorg of begeleiding kunnen ontvangen.*
- *Levensbestendig wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.*
- *Prettig samen wonen*
- *Meer locaties voor ouderen om woningen te realiseren*
- *Voorrang voor burgerinitiatieven*
- *Uitdaging voor de toekomst*
- *Samenwerking met diverse sectoren om dit vaagstuk in te vullen*

- *Zo lang mogelijk thuis wonen*
- *Tussenvorm van wonen voor eigenaren van een wonen naar een verzorgingshuis. Woonvormen, onder andere woonhofjes*
- *Mooie gemeente, rust maar alle voorzieningen*
- *Veilige omgeving*
- *Zellebergenkwartier*
- *Gelijkvloers voorzieningen*
- *Dat ouderen langer in hun eigen huis kunnen blijven wonen met aanpassingen thuiszorg inzet verzorgings- verpleeghuis*
- *Thuiszorg*
- *Voordat mensen eventueel naar een hospice gaan kunnen ze van het hospice thuis team van TWB de zorg krijgen*

Er ligt een uitdaging voor de toekomst op het gebied van wonen en zorg. Vergrijzing komt op ons af, meer denken in gezamenlijke oplossingen. Het ligt niet alleen aan de woningen maar meer gezamenlijk optrekken met woonpartijen en welzijnspartijen.

Er wordt een toelichting gegeven op het antwoord over de hospice. Er is momenteel een hospice thuishet team, waarbij mensen vanuit huis worden geholpen.

Vraag: waarop is op korte termijn de behoefte het grootst.



De vraag naar levensloopbestendig wonen, het gezamenlijk wonen, hofjeswonen is er. Denk ook aan gezamenlijke woonruimtes zoals de woonkamer en keuken. Woonvormen tussen zelfstandig wonen en wonen met zorg. Er heerst nog een 'zwart/spookachtig'-beeld van verzorgingstehuizen, ouderen nemen de stap niet. En daardoor geen doorstroming op de woningmarkt.

Woningen in Stampersgat aan de Kristalsingel en Monsieur Dellepoortstraat zijn niet geschikt voor senioren, maar wel gerealiseerd voor deze doelgroep. Grote tuinen die schuin aflopen. Verhoging richting te woning. Er moet meer aandacht zijn voor wat geschikt is voor deze doelgroep.

Er moet meer initiatief komen vanuit de inwoner. Voordat een senior kan doorstromen duurt het enkele jaren voordat een woning is gerealiseerd. Hij zou eerder met de vraag komen en zichzelf laten informeren over mogelijkheden.

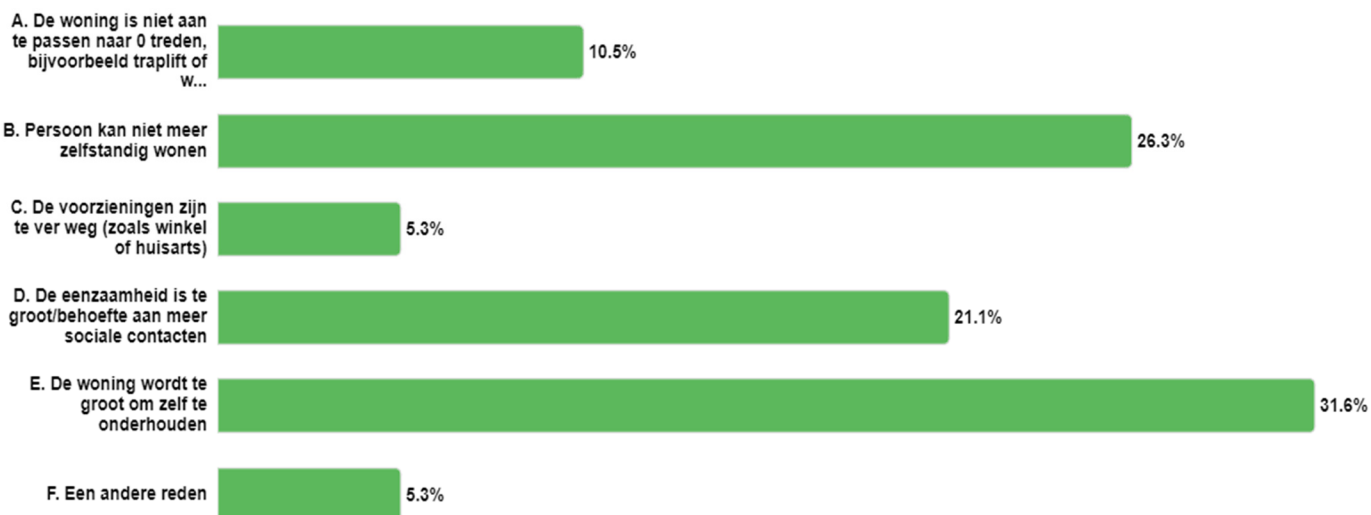
Het wordt ook belangrijk gevonden om in te zetten op langer thuis kunnen wonen en nieuwe woonvormen om gezamenlijk te wonen.

Gevraagd wordt om het beleid aan te passen om nieuwe woningtypologie te stimuleren. Ook extra stimuleren dat er lage en middeldure huurwoningen worden gerealiseerd.

Behoeftte aan langer thuis wonen of in eigen omgeving wordt herkend. Denk hierbij aan clusterwonen met voorzieningen. Langdurige zorg aan huis, verpleeghuiszorg dat huis geboden wordt. Tekort aan verpleegkundige wordt landelijk herkend. Er moet gekeken worden naar hoe er efficiëntere zorg aan huis geboden kan worden met de verpleegkundige die er zijn.

Groenhuysen kijkt niet meer naar nieuwe planvorming voor verpleeghuizen of het uitbreiden van plekken. Er wordt ingespeeld en gestimuleerd op het gebied van verpleegthuiszorg.

Vraag: Wat is de belangrijkste reden dat langer thuis wonen niet meer gaat?



Vraag: Wat is een goed initiatief/concept op het gebied van Wonen en Zorg

- *Gezamenlijk wonen*
- *Knarrenhof*
- *Mauritshof Klundert*
- *Woonhofjes*
- *Betaalbare woningen door kleinere woningen gescheiden van, maar met zorg*
- *Simeon en Anna, woonzorglocatie Rotterdam-Zuid. ; t'Stoom in Veldhoven, Polder Hofje in Anna Paulowna*
- *Verzorgd Wonen in Nieuwegein*
- *Roosendaal van Gilselaan Woonzorg complex van TWB*
- *Woonhof, gezamenlijk wonen met een goede mix van privé en samen.*
- *Knarrenhof of soortgelijke woonvorm*
- *Odense huis voor mensen met dementie*

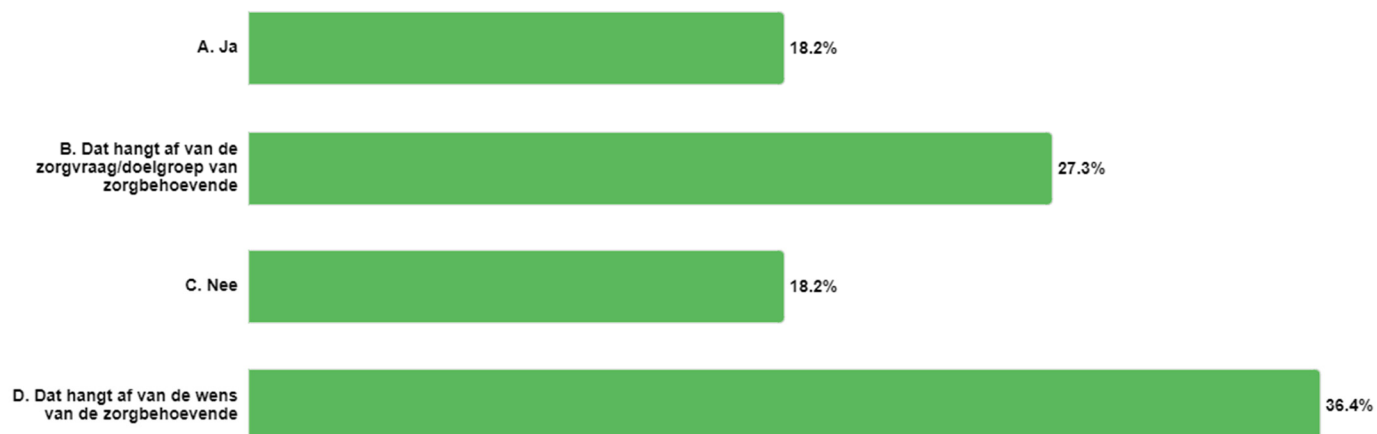
- Gilselaan in Roosendaal wordt aangehaald als een goed concept. Het is een woonzorg-complex, waarbij de bewoner kan kiezen voor zelfstandig of gezamenlijk wonen. Zo zijn er zelfstandige en gezamenlijke ruimtes.
- Maritshof in Klundert. Dit zijn zelfstandige appartementen waar een gedeelte is waar de mogelijkheid wordt geboden om samen te komen. Vanuit hieruit wordt zorg georganiseerd.

Vraag: Ik vind het goed dat de gemeente of de woningcorporaties bepaalde woningen apart houdt voor mensen die zorg nodig hebben.



De nuance wordt aangebracht wel voor mensen die zorg blijvend nodig.

Vraag: Zorgt hoort altijd in de wijken/druk bewoond gebied thuis



Er wordt aangedragen dat niet alle mensen in een wijk of centrum willen wonen. Meer in de natuur en achteraf. Waarom zou je daar geen zorg kunnen aanbieden? Wens vanuit de zorgbehoevende zelf. Stukje maatwerk. Er zijn ook grenzen gebonden aan de wens van de zorgbehoevende. Niet alles is altijd haalbaar om ook nog zorg op die plek te krijgen.

Je probeert wat iemands wens is voorop te stellen, maar dit moet ook mogelijk zijn. Er bestaat wel behoefte naar wonen in een zorgboerderij niet verspreid over het gehele buitengebied zorg aanbieden in verband met de reistijd van bijvoorbeeld de thuiszorg.

Vraag: Welke trends en ontwikkelingen komen op ons af op het gebied van zorg?

- *Digitalisering*
- *Innovatie bijvoorbeeld beeldzorg*
- *Nieuwe vorm van opleiden zorgverleners (specifiek thuiszorg in samenwerking met Curio)*
- *Leefstijl monitoring (vorm alarmering en proactief op signaleringen)*
- *Robotica kan veel kleine dingen oplossen*
- *Beeldbellen*
- *Zorgboerderijen zoals de Meeshoeve of Kakelbont, waarbij (in de nabijheid) appartementjes worden geplaatst*
- *Persoonsalarmering, digitalisering dossiers innovatie hulpmiddelen*
- *Meer afstemmen op individuele (zorg)behoeften.*
- *Meer particuliere initiatieven.*
- *Ouderen die "gezond" gezamenlijk wonen op jongere leeftijd, 50+.*
- *Eigen initiatief van burgers*
- *Gespikkeld wonen (zorgvragers en zorgverleners bij elkaar). Kijk ook meer naar robotica en domtica oplossingen*
- *eHealth*
- *Een mix van jong en oud.*

Vraag: Wat wil u ons meegeven bij het schrijven van de woonvisie?

- *Maatwerk, iedere kern is anders*
- *Denk vanuit jezelf: wat wil je als je zelf ouder bent. Wat wil je voor jullie ouders? Denk niet alleen aan demografische tabellen maar in de kleur van je hart*
- *Goed luisteren en het geven van voorlichting ook via de organisaties en verenigingen.*
- *Aanpassingen woningen Levensloop bestendige woningen*
- *Burgers blijven betrekken.*
- *Stel gemeentelijke grondposities/ gebouwen eerst beschikbaar voor initiatieven van bewoners zelf.*
- *Werk aan bewustwording en activering van ouderen*
- *Neem CPO op in woonvisie, doelgroepenverordening en bestemmingsplan*
- *Samen met inwoners de samenwerking zoeken met zorg, welzijn en wonen.*
- *Betrekken van de diverse doelgroepen betrekken bij de samenstelling van de visie.*

Verslag Woontafel - Thema Duurzaamheid - 02-03-2021

Aanwezig: Michel Bakermans (WK), Menno Deunk (makelaar), Ad de Jong (huurdersvereniging), Wanda Vermeulen (WK), Harry Nieuwkoop (van Agtmaal), Dirk Sonneveld (makelaar), Ivo den Ouden (samenstichting Stampersgat), Stan Simons, Nic van Dongen (KBO Hoeven), Hans Venneman (samenstichting Hoeven), Menno de Lange (Droomwonen), Anniek Schut, Mariska Vereecken, Chantal van den Heuvel.

Vraag 1: Hoe kijkt u naar duurzaamheid i.r.t. Halderberge

Duurzaamheid zit ook in de leefbaarheid van de wijken. Er dienen duurzaamheidsmaatregelen getroffen te worden, maar ook moet er focus zijn op de omgeving.

De woningvoorraad is verouderd. Er valt nog een grote slaag te slaan op het gebied van duurzaamheid. Er verandert veel op het gebied van de techniek en de regelgeving.

In de kern Stampersgat staan best wat oude woningen. Daar valt nog genoeg te behalen op het gebied van duurzaamheid.

Woonkwartier geeft aan dat de huurwoningen betaalbaar moeten blijven. Kwaliteit toevoegen aan de woning betekent ook hogere huur. Duurzaamheid en betaalbaarheid blijft een uitdaging. Het isoleren van de woning is de basis. Besparingen die hieruit voortkomen zijn voor de huurder.

Vaak gaat verduurzaming van de woning gepaard met een lange terug verdien tijd. Veel ouderen vinden het niet meer de moeite om daarin te investeren. Dit zie je vooral terug in de koop woningmarkt. De woningen van ouderen vragen een hoge investering voor verduurzaming. Het is zoeken naar evenwicht tussen investering en de maandlast. Wat kost mij de woning? Lage rente, energieverbruik laag = win-win maar dan wel een hoge investering voor energetische maatregelen te treffen. Niet iedereen kan zich de verbouwing/verbetering veroorloven. Komen er subsidies vanuit gemeente?

Door de krapte op de woningmarkt is er weinig keuze tussen duurzaam of minder duurzame woning. Hierdoor is het lastig te pijlen of de vraag hier naar is. Mensen dienen zelf te investeren in duurzaamheid bij oudere woningen.

Naast duurzaamheid op het gebied van bouwen, materialen en energie heb je nog sociale duurzaamheid.

Vraag 2 Wat is op dit moment een belemmering om de woning te verduurzamen?

Niet elke woning is optimaal te verduurzamen. Kosten die het met zich meebrengt vs het verdienmodel. Veel huurders zitten niet te wachten op overlast. Daarnaast is nog veel onduidelijk op het gebied van duurzaamheid. Zo ook aansluiting op gas of energie.

Momenteel is het verstandig te investeren in isolatie i.p.v. techniek. De techniek verandert namelijk nog snel. Daarnaast ontbreekt soms kennis over welke mogelijkheden zijn er en hoe toe te passen.

Duurzaamheid heeft niet gelijk een directe zichtbare meerwaarde bij een woning, zoals wel bijvoorbeeld een aanbouw. Kopers denken daarom minder snel aan investeren in duurzaamheid.

Het ontbreekt aan informatie over leningen en subsidies. Je zou inwoners meer kunnen voorlichten en ontzorgen.

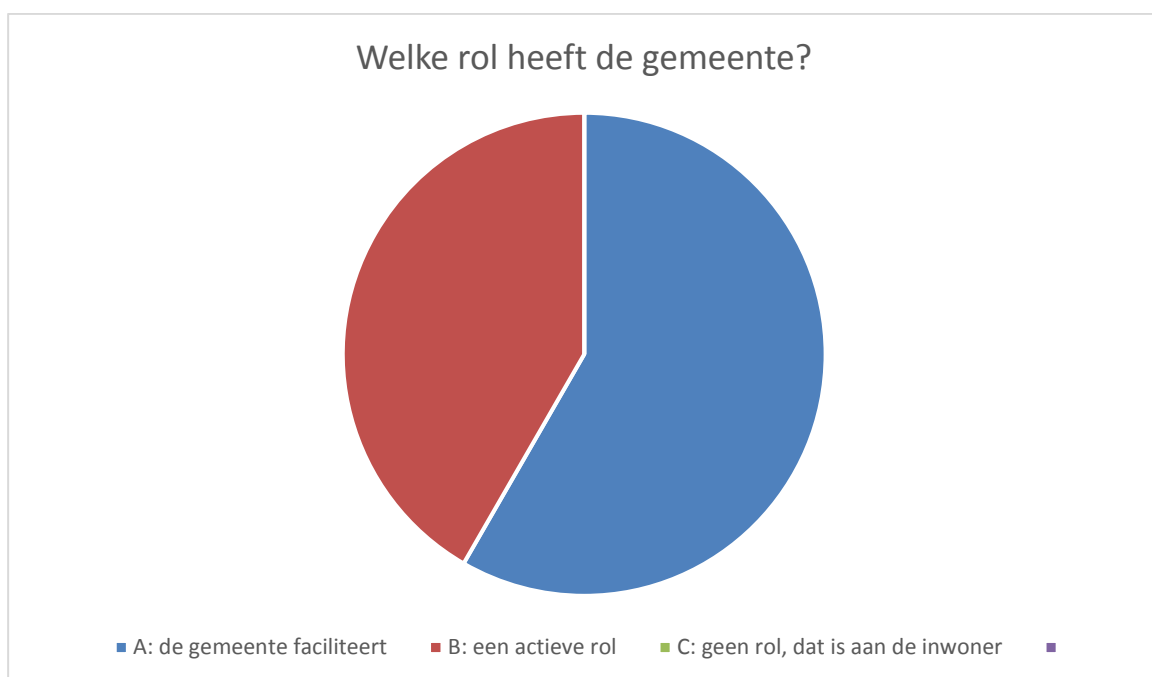
Zonnepanelen bij woningen doen weinig voor duurzaamheid. Dit is vooral een besparing in de kosten.

Nieuwe BENG-norm focust met name op zonnepanelen en warmtepompen, maar dat zijn juist de hoge investeringen. Geen logische focus.

Vraag 3 Welke trends zijn er op het gebied van duurzaamheid?

De stad aan de Haringsvliet gaan allemaal over op waterstof. Initiatieven collectiever oppakken.

Vraag 4 Welke rol heeft de gemeente bij de verduurzaming?



Vooraf in dit stadium, warmtevisie vraagt actieve rol vanuit de gemeente. Iets wat collectief aangevlogen kan worden.

De rol van de gemeente wordt ook gezien als stimulerend en informatief. Gemeente mag wat meer sturen a.d.h.v. beleid. Meerdere deelnemers zien een combinatie van B en C. Het aanbieden van leningen wordt ook gezien als rol van de gemeente. Inwoners weten de potjes niet te vinden.

Inzicht bieden in wat er mogelijk is mag uitgebreider, zowel door de gemeente als energiek Halderberge. Mensen stimuleren door in beeld te brengen welke voordelen de verduurzaming oplevert.

Vraag 5 Duurzaam wonen en toekomstbestendigheid wat nemen we daarover mee in de woonvisie?

Ouderen hebben niet de drang om snel te verhuizen. Zorgen voor goede zorg-woon combinaties. De woning en de woonomgeving, daar ligt een opgave wat betreft de woningbouw.

Duurzaam wonen gaat niet alleen over fysieke voorzieningen. Toekomstbestendigheid gaat ook gepaard met sociale omgeving en voorzieningen. Woning kan perfect zijn maar sociale omgeving nodig voor prettig wonen.

Vraag 6: Hoe kijkt u naar bijzondere of vernieuwende woonvormen?

Iemand geeft aan hieronder gezamenlijke tuin en gezamenlijke voorzieningen te verstaan. Het is lastig in te schatten of het verkoopbaar is. Vraag neemt afgelopen jaren toe. Vaak ook initiatieven die gezamenlijk worden opgepakt.

Een makelaar herkent de vraag niet naar bijzondere woonvormen. Verwacht dat dit een tijdelijke trend is. Hij doet daarmee de oproep om op te passen dat er geen woningvoorraad beschikbaar is of komt dat niet geschikt is voor een doelgroep.

Voorlichting aan ouderen voor het levensloopbestendig maken van woningen worden. Daar mag weer meer aandacht aan besteed worden. Doorstroming bevorderen is vooral bij ouderen lastig. Focus moet niet alleen op de doelgroep ouderen liggen. Elke bevolkingsgroep dient een plek te kunnen vinden op de woningmarkt. Anders zal leefbaarheid in gedrang komen.

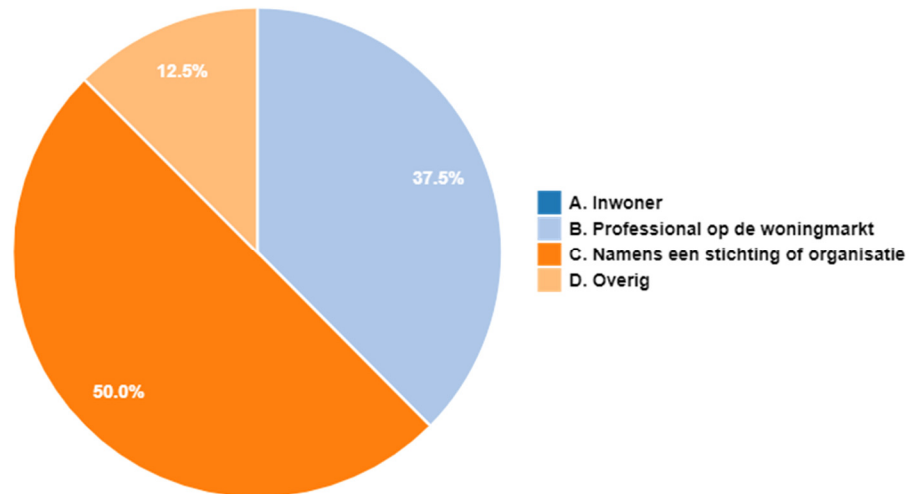
Wanneer een senior zijn woning verlaat zal een nieuwe partij wellicht meer inzetten op verduurzaming. Doorstroming kan dus daarbij helpen.

Vraag 7: Wat willen jullie ons meegeven bij het schrijven van de woonvisie?

- *Inrichting stedenbouwkundig*
- *Openbare ruimte.*
- *Bereikbaarheid*
- *Groen*
- *De juiste woningen op de juiste plek*
- *Duurzaamheid buiten de woning: klimaatadaptatie.*
- *Circulariteit*

Verslag Woontafel - Thema Jong in Halderberge - 03-03-2021

Aanwezig: Anouk Rockx (Inwoner/Makelaar Sweere), Dirk Sonneveld (Makelaar), Marius Vergouwen (Inwoner met jongeren/bestuurslid sociaal domein), Ivo den Ouden (Samenstichting Stampersgat), Anne-Marie Buurstee-Kapitein (adviesraad sociaal domein, bestuurslid lokaal Halderberge), Luuk Schrauwen (klankbord groep WOS/inwoner), Marjolein Haest (WK, gebiedscoördinator), Ilse van Oers (van Agtmaal), Anniek Schut, Mariska Vereecken, Chantal van den Heuvel



Vraag: Waar denkt u aan bij de Halderbergse woningmarkt en jongeren.

- *Leuk actief verenigingsleven*
- *Dorps kunnen opgroeien*
- *Lastig om een huis te kunnen kopen.*
- *Veilige omgeving*
- *Te weinig aanbod in betaalbaar huursegment voor de starter in hun gewenste woonplaats*
- *Een leefbare woonomgeving*
- *Voldoende aanbod om als starter te kunnen wonen in het dorp waar je graag wilt wonen.*
- *Ook voor de starter zou er de mogelijkheid moeten zijn makkelijker in te stromen bij een huurwoning in hun eigen "veilige" omgeving.*
- *(Tijdelijk) vertrekken voor studie*
- *Rijk verenigingsleven*
- *Opzoek naar passende starterswoningen*
- *Leuke en betaalbare starterswoningen*
- *Het is fijn om inwoner van Halderberge te zijn aangezien het volledig bestaat uit dorpen. Hierbij is er veel gelegenheid tot sociale contacten en veel ruimte*
- *Gezellige verenigingen*
- *Vertrouwd*
- *Ons kent ons*
- *Hoe kom ik in Godsnaam aan een betaalbare woning in mijn dorp?*
- *Vol mogelijkheden qua werk en infrastructuur. Maar degene die graag willen wonen is het lastig, zoals in heel Nederland.*

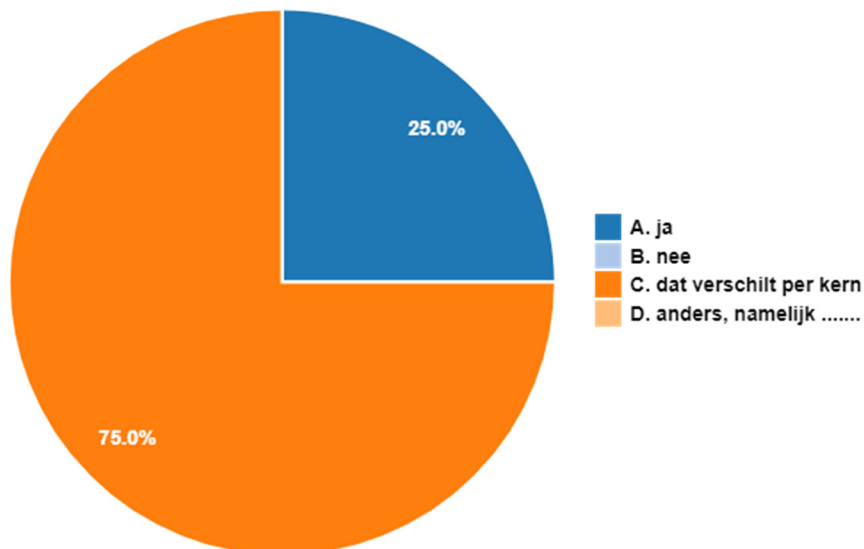
Vraag: De woningmarkt voor jongeren in Halderberge is?



62,5% geeft aan: gespannen vooral voor deze doelgroep. Gedeelte van de deelnemers geeft aan dat de woningmarkt overspannen is voor alle doelgroepen.

Het aanbod aan huurwoningen is divers. In elke huurprijsklasse en type woningen is er een woning te vinden. De inschrijfduur is vaak het probleem.

Vraag: zijn de voorzieningen voldoende voor de jongeren in de dorpen?

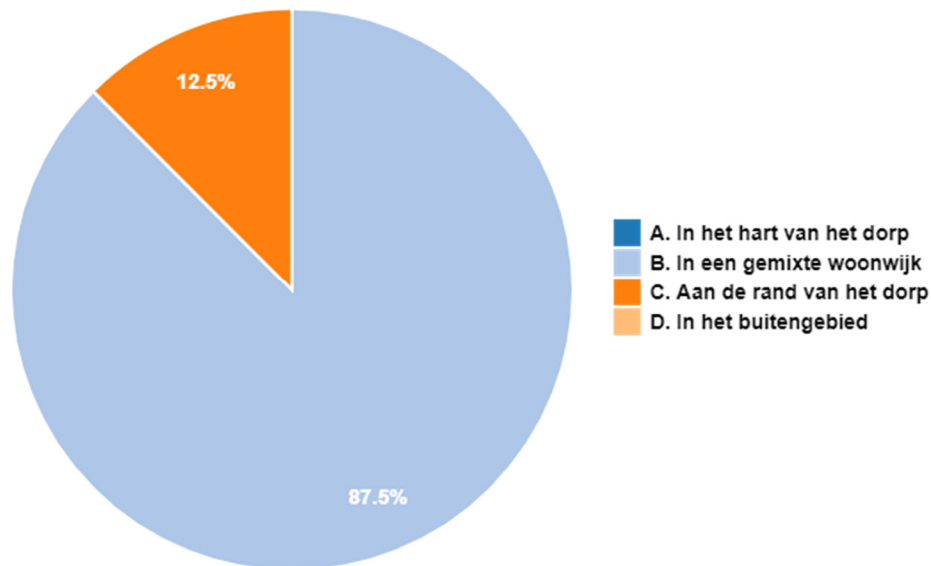


Dat verschilt per kern.

Veel inwoners bezitten over eigen vervoer om zich voort te bewegen ook over de kernen. Afstand speelt niet zo zeer een rol, jongeren zijn mobiel. Veel jongeren willen blijven binnen de kern. Denk aan cafés, eettentjes, festivals. Er wordt veel georganiseerd.

Stampersgat heeft laatste café gesloten. Gemeente probeert dorps huis bredere functie te geven. Het openbaar vervoer in Stampersgat is minimaal. Het vereniging leven bij de Schutters is groots, voor de rest is voor de jeugd minder vertier. Daarvoor gaat met meer richting Oud Gastel of eventueel Dinteloord.

Vraag: Als we starterswoningen gaan bouwen, dan is de beste locatie?



Plaats maakt wellicht niet perse uit voor starterswoningen. Gaat vooral om betaalbaarheid. Veel inwoners vanuit buitenaf die in Halderberge komen wonen zorgen voor krapte op de woningmarkt.

Veel investeerders hebben huizen aangekocht om daarna in de verhuur te zetten voor prijzen die de 1000 euro aantikken. Met de verhoogde overdrachtsbelasting is dit sinds dit jaar minder aantrekkelijk geworden.

Een alleenstaande op de koopwoningenmarkt haalt het niet. Wellicht komt die nog voor een woning in aanmerking tot 200.000, maar die zijn er momenteel bijna niet. De bouwkosten blijven maar stijgen, het is daarom ook niet haalbaar om een woning te bouwen met een waarde onder de 200.000.

Als in Stampersgat huurwoningen vrijkomen worden niet altijd aan Stampersgats inwoners toegewezen. Het lukt daarom niet altijd om aan een huurwoning te komen. Woningmarkt in Stampersgat erg krap.

Specifiek toewijzen van huurwoning alleen mogelijk voor een verordening vanuit de gemeente. Dit is alleen mogelijk bij schaarste en aantoonbare nadelige/onevenwichtige effecten.

Met koopwoningen kan de gemeente niet specifiek toewijzen. Het is in Nederland bij wet geregeld dat mensen zelf hun woonplaats mogen kiezen.

In Stampersgat staan geen woningen te koop en anders is heel veel interesse vanuit andere gemeenten. Veel jongeren vertrekken naar Roosendaal en andere omliggende gemeenten. Jeugd trekt veel weg, de vraag is of ze weer terugkomen.

Vraag: Welke belemmeringen zijn er voor starters op de woningmarkt?

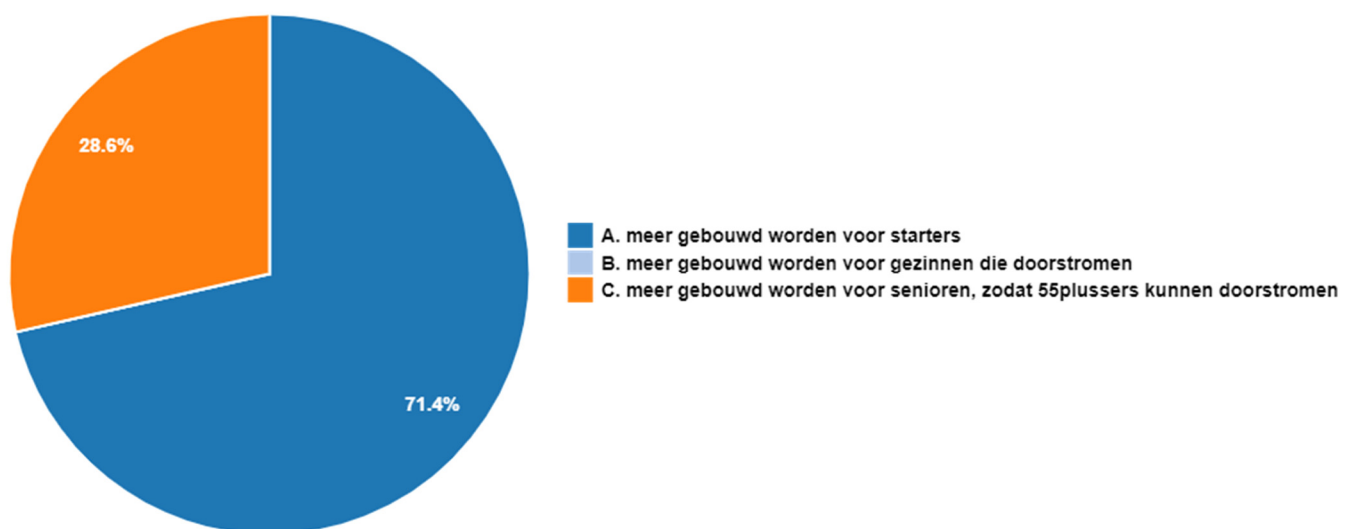
- *Te weinig aanbod*
- *Net te duur voor de financiële mogelijkheden.*
- *Te weinig betaalbare woningen*
- *Behalve aanbod en starheid van hypotheek verstrekkers? Geen*

Vraag: Wat is de oplossing voor de grootste belemmering (vorige vraag)?

- *Gemeentelijke subsidie*
- *Startersleningen*
- *Meer bouwen. probeer meer aanbod te krijgen als de vraag....*
- *Laat de oudere plaats maken voor de jongere. Bouw ook voor ouderen.*
- *Anti-speculatiebeding met kortingen vanuit gemeente*
- *Bouw (gestapeld) levensloop voor meerdere doelgroepen.*
- *Subsidies ook voor ouderen die door willen stromen, maar meer moeten gaan betalen.*
- *Weinig doorstroom*

Voor ouderen zijn er ook te weinig woningen. Ouderen en starters azen op dezelfde woningen. Doorstroming, is soms lastig of niet mogelijk. Met doorstroming van ouderen komt er een woning voor starters vrij.

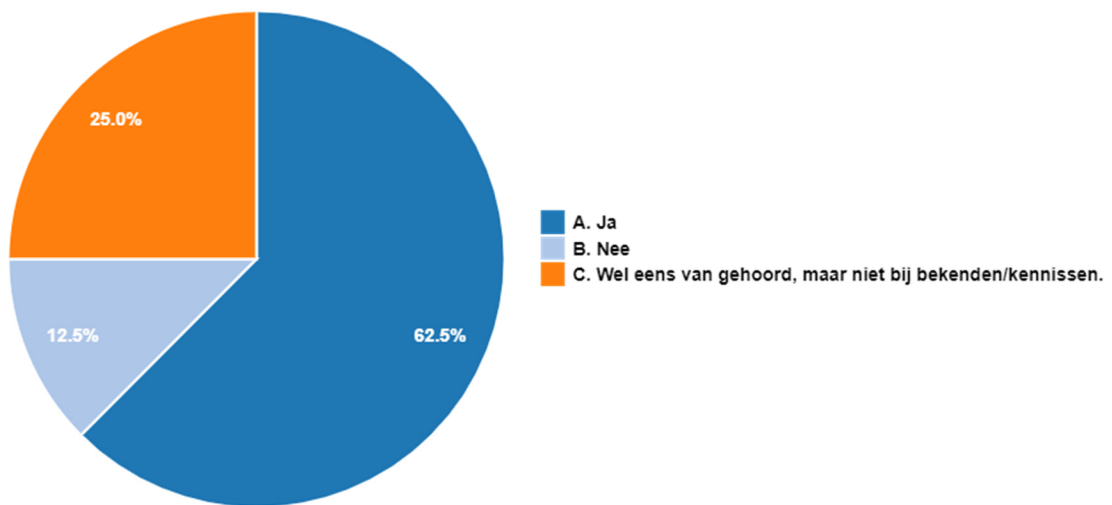
Vraag: Om de woningmarkt voor starters toegankelijker te maken, moet er..?



Als oplossing wordt gezien: kleiner bouwen, voor zowel starters en ouderen. Dan krijg je een flexibele verschuiving van doelgroepen. Bouwen voor gezinnen wordt niet echt herkend. Aanbod hoger

maken dan de vraag om de woningmarkt 'gezonder' te maken, druk van de ketel. Dan zal de prijs ook afnemen. Inhaalslag aan het bouwen van woningen.

Vraag: Herkennen jullie de vraag naar nieuwe woonvormen of (collectief) zelfbouw bij jongeren?



De jongeren herkent niet de vraag voor bijzondere woonvormen. Wel het opknappen van de woning en zelf bouwen.

De aanwezige projectontwikkelaar is gespecialiseerd in traditionele bouw. Ze hebben wel gekeken naar een product voor 1 en 2 persoonshuishoudens, appartementen, woningen met kleinere beukmaat, maar realiseren dit niet veel. Ze zouden meer inzetten op doorstroming.

Ouderen hebben nog wel de behoefte om gezamenlijk te wonen. De vraag wordt niet herkend onder de jongeren.

Goed wonen met minder ruimte met lagere huur, zodat doorsparen mogelijk blijft. Appartementen van 60m² en een koopprijs van 125.000 en 150.000 euro. Het aanbod heeft Roosendaal wel, waardoor jongeren daar heen verhuizen. Nog maar de vraag of ze weer terugkomen.

Voor een studio ziet men wel een markt vraag. Iedereen is wel kleiner begonnen, daar zal de jongere op dit moment ook moeten geloven.

Vraag: Wat wilt u ons meegeven bij het schrijven van de woonvisie?

- *De jeugd is de toekomst. Hou ze binnen de gemeentegrens als ze dat willen.*
- *Goed initiatief. Ga zo door en luister naar het de lokale kennis*
- *Kijk niet alleen naar de soort woning, maar ook naar de juiste leefomgeving voor jeugd. Horeca, verenigingen, verbindingen in de vorm van OV.*
- *Als er geen koopwoningen zijn voor de jeugdige starter zet dan de mogelijkheid om als starter in een huurwoning te starten hoger op de agenda. Jeugd is de motor*
- *Het soort woning is niet het belangrijkste. Wel de betaalbaarheid en het binnenhouden van de jongeren*
- *Denk ook aan de voorzieningen voornamelijk aandacht voor de kleine dorpen*

- *Niet alle jongeren die wegtrekken om aan betaalbare woningen te komen, zullen niet allemaal weer terugkeren.*
- *Probeer de jongeren in Halderberge te houden door voor woningen te zorgen want we hebben ze, economisch gezien, veel te hard nodig.*
- *Jongeren zijn de vrijwilligers van heel veel organisaties want zij hebben de energie om daaraan mee te doen.*