

Addendum Woonvisie Zundert 2021-2025

Inleiding

Voor u ligt een aanvulling op de Woonvisie. De actualisatie van de woonvisie zal plaatsvinden via dit addendum, dat na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel zal uitmaken van de huidige Woonvisie Zundert 2021-2025.

In het vervolg van dit document wordt voor de termen 'actualisatie en aanvulling' van de woonvisie daarom het woord 'addendum' (toevoeging) gebruikt.

Aanleiding – waarom een addendum?

Het Rijksbeleid op het gebied van Wonen is vorig jaar verandert van koers. Voorheen konden gemeenten 'bouwen voor de eigen/lokale behoefte'. Dit is niet langer het uitgangspunt van het Rijk. Het oplossen van de tekorten aan de onderkant van de markt én het bewerkstelligen van een evenwichtige spreiding van kwetsbare aandachtsgroepen zijn meer centraal komen te staan.

Als gevolg hiervan is in maart 2023 de SRBT-woondeal (Stedelijke Regio Breda Tilburg) gesloten. Deze woondeal is ondertekend door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), de provincie Noord-Brabant, de gemeenten en corporaties binnen de SRBT-regio. Zo ook de gemeente Zundert.

Met de SRBT-woondeal is de basis gelegd voor een intensievere samenwerking tussen provincie, gemeenten en woningbouwcorporaties. Dit partnerschap is van belang om uitvoering te geven aan de realisatie en versnelling van zowel de lokale- als regionale woonopgave.

Een andere belangrijke ontwikkeling die maakt dat er een addendum nodig is op de Woonvisie, betreft de (landelijke en regionale) impuls die gegeven wordt aan de huisvesting van arbeidsmigranten. Landelijk naar aanleiding van de aanbevelingen die in 2020 door het "Aanjaagteam Roemer" zijn gedaan. Regionaal naar aanleiding van het afsprakenkader arbeidsmigranten Regio West-Brabant, dat door de gemeente Zundert op 9 juli 2021 is ondertekend. De landelijke aanbevelingen zijn daarin allemaal overgenomen en worden stapsgewijs omgezet in regelgeving en bindende normen voor gemeenten. Aan de regionale afspraken heeft Zundert zich gecommitteerd.

De thema's uit de 'Woonvisie Zundert 2021-2025' vormen nog steeds de belangrijkste uitgangspunten voor het woonbeleid van de gemeente Zundert. Wel hebben de voorgenoemde ontwikkelingen ervoor gezorgd dat de huidige woonvisie niet langer op alle onderdelen toereikend is en nadere uitgangspunten gesteld moeten worden. Een geheel nieuwe woonvisie is op dit moment niet nodig. De Woonvisie blijft onverkort van kracht, het addendum is aanvullend en in geval van discrepantie leidend.

Inhoud

Bouwen aan een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad.....	3
1. Kwantitatieve woningbouwopgave: woningbouw om te voorzien in de vraag.....	3
Versnellen middels flexwonen	3
2. Bouwen op de juiste plek	6
Inbreiden	6
Uitbreiden	6
Aandacht voor vrijkomende agrarische bebouwing.....	6
3. Kwalitatieve woningbouwopgave: de juiste woningen	7
Een geschikte woning voor iedereen	7
Geschiktheid bestaande woningvoorraad	7
Meer woningen moeten geschikt of eenvoudig aanpasbaar gebouwd worden.....	8
Huisvesting voor arbeidsmigranten	8
4. Een betaalbare woning voor iedereen	10
Uitgangspunten woningbouwprogrammering.....	10
Sociale huurwoningen	10
Middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen	11
Kleiner en marktconform bouwen	11
Bijlage: Visie op flexwonen in Zundert	12



Bouwen aan een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad

De meeste woningen in de gemeente Zundert zijn koopwoningen. We streven naar een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad. Hierbij is het belangrijk dat in elke woonkern voldoende mogelijkheden zijn. Voor jongeren en voor senioren, in de huur- en koopsector.

Er is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod in de huidige woningvoorraad, zowel waar het gaat om de omvang van de woningvoorraad als om voldoende passende woningen voor verschillende doelgroepen. Hier komt bij dat onze gemeente onder actief toezicht staat voor de huisvesting van statushouders. Er is een grote behoefte aan meer betaalbare woningen. Het bouwtempo moet daarom verhoogd worden. Het is belangrijk om woningen te bouwen die de huidige voorraad aanvullen én zorgen voor meer doorstroming. Onze inwoners moeten zo veel mogelijk naar wens kunnen wonen. Dit maakt onze dorpen vitaler en leefbaarder.

1. Kwantitatieve woningbouwopgave: woningbouw om te voorzien in de vraag

Voorop staat dat we voldoende woningen moeten bouwen om in de lokale woningvraag te kunnen voorzien (starters of doorstromers die nu al in de gemeente wonen en binnen onze gemeente willen verhuizen). Maar we kunnen er niet aan voorbijgaan dat er een duidelijke woningvraag is van mensen die in Zundert willen komen wonen, die van buiten de gemeente afkomstig zijn. Daar willen we ruimte voor bieden. Nieuwe inwoners zorgen voor extra draagvlak voor onze voorzieningen en verenigingen in onze dorpen. Om ook de kleine dorpen leefbaar te houden zorgen we bij woningbouw voor een spreiding over alle dorpen.

In de SRBT-Woondeal hebben we afspraken gemaakt over het minimum aantal te bouwen woningen. In de regio moeten in de periode 2022 tot en met 2030 ruim 39.000 woningen gebouwd worden (netto). Elke gemeente neemt een aandeel in de regionale opgave. In de periode van 2022 tot en met 2026 is het aandeel van onze gemeente minimaal 310 woningen te bouwen. Deze cijfers zijn o.a. gebaseerd op bevolkings- en woningbehoefte prognosecijfers van de provincie Noord-Brabant (2020).

In het najaar van 2023 komt de provincie met nieuwe prognosecijfers. De verwachting is dat deze cijfers toegenomen zijn. Aan de hand van deze nieuwe cijfers wordt het aandeel nieuw te bouwen woningen in de regio bepaald voor de periode van 2027 tot en met 2030. Deze cijfers zijn momenteel nog niet bekend.

Hierop vooruitlopend willen we in de gemeente Zundert zelf al een ambitie vaststellen om minimaal 500 woningen te bouwen in de periode tot en met 2030. Er zijn altijd projecten die niet of moeizaam verlopen, en daardoor niet of maar gedeeltelijk gerealiseerd worden. Om in te kunnen spelen op tegenvallers, zoals planuitval of vertraging, rekenen we met een marge +30% op de ambitie van 500 woningen.

Versnellen middels flexwonen

In de reguliere woningbouwprogrammering bouwen we sociale huurwoningen, maar daarmee voldoen we niet aan de urgentie en de omvang van de behoefte op dit moment (zie hiervoor de uitgebreidere informatie bij het onderdeel sociale huurwoningen, verderop in het addendum).

Flexwonen biedt de mogelijkheid om op korte termijn in te spelen op de vraag naar woningen, zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de bouw van permanente woningen. Door kortere juridische procedures en omdat de woningen grotendeels in de fabriek worden gebouwd, kan de woningvoorraad relatief snel worden uitgebreid met tijdelijke en flexibele woningen. Daarmee kan de toegankelijkheid van de woningmarkt op korte termijn worden vergroot. We willen in Zundert 50 tot 100 flexwoningen realiseren. Deze aantallen staan los van het 'regulier' aantal te bouwen woningen en vallen dus niet onder de plancapaciteit.



In de SRBT-Woondeal is een hoofdstuk toegespitst op de versnelling van woningbouw, waaronder de versnelling middels flexwoningen. "De regio ziet flexwonen als middel om een snelle bijdrage te leveren aan verschillende actuele en urgente woonvraagstukken en om de woningmarkt in beweging te brengen en houden. De SRBT-regio heeft de ambitie om met flexwoningen een forse bijdrage te leveren aan het snel vergroten van het betaalbaar woningaanbod. De versnelling is tweeledig. Er kunnen snel meer woningen worden toegevoegd en de gewenste spreiding van betaalbaar wonen over de regio kan versneld tot stand worden gebracht. Daarnaast biedt dit type projecten kansen voor vernieuwende bouwmethoden (circulair/houtbouw e.d.)." Zundert heeft in de woondeal ook de ambitie vastgelegd om flexwoningen te realiseren.

Hieronder enkele voorbeelden van flexwoningen:



Figuur 1: Grave, COA



Figuur 2: Oosterhout, woningcorporatie Thuisvester



Figuur 3: Breda, woningcorporatie Alwel



Figuur 4: Boekel en Venhorst, woningcorporatie Peelrand Wonen

Momenteel staan de volgende tekstpassages opgenomen in de huidige woonvisie:

"Kleine woonvormen zijn ook een mogelijkheid om een deel van de vraag naar betaalbare woningen in te lossen. We hebben in de gemeente Zundert een voorkeur voor duurzame huisvesting voor alle doelgroepen. Dit wil zeggen dat we zo min mogelijk inzetten op tijdelijke woonvormen, maar juist met permanente nieuwbouw en voldoende variatie proberen aan de woonwensen van een breed scala aan doelgroepen te voldoen."

En

"We werken mee aan de uitvoering van het regionaal beleid om extra woningen te realiseren voor spoedzoekers en zogenoemde 'dalers' op de woningmarkt. We zetten hierbij in op een duurzame aanpak. Dit betekent dat onze voorkeur niet uitgaat naar tijdelijke woningen, zodat de woning nadat de spoedzoeker de woning heeft verlaten opnieuw kan worden bewoond door een ander huishouden. De inzet van tijdelijke contracten behoort wel tot de mogelijkheden om zo ook de spoedzoeker te prikkelen om op zoek te gaan naar een permanente oplossing en de woning beschikbaar te houden voor de doelgroep waarvoor hij bestemd is. De nieuwe woningen worden gezocht in zowel nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad van de corporatie."

Deze teksten sluiten niet langer aan bij de huidige woonopgave, deze willen we herzien naar de volgende tekst:



Kleine woonvormen zijn ook een mogelijkheid om een deel van de vraag naar betaalbare woningen in te lossen. We hebben in de gemeente Zundert een voorkeur voor duurzame huisvesting voor alle doelgroepen. Daar waar mogelijk geven we voorkeur aan permanente nieuwbouw. Indien er tijdelijke woonvormen worden gerealiseerd, sluiten deze aan bij de 'Visie op flexwonen in Zundert'.

En

We werken mee aan de uitvoering van het regionaal beleid om extra woningen te realiseren voor spoedzoekers en zogenoemde 'dalers' op de woningmarkt. We hebben in de gemeente Zundert een voorkeur voor duurzame huisvesting voor alle doelgroepen. Indien er gebruik wordt gemaakt van een vorm van flexwonen, dan sluit deze aan bij de 'Visie op flexwonen in Zundert'.

Om sturing te kunnen geven aan het onderdeel flexwonen, is hiervoor een Zundertse visie voor ontwikkeld: Zie bijlage 1 voor de "Visie op flexwonen in Zundert".

Onze keuzes:

- Bouwen voor eigen behoefte én instroom van buiten onze gemeente;
- 2024 – 2030: het toevoegen van minimaal 500 woningen aan de woningvoorraad;
- De woningbouw te versnellen door het realiseren van 50 – 100 flexwoningen;
- Zorgen voor voldoende plannen (130% plancapaciteit).



2. Bouwen op de juiste plek

Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte én als impuls voor de leefbaarheid en vitaliteit van onze kernen is het van belang dat er in alle kernen van onze gemeente kan worden gebouwd.

Inbreiden

We gaan zorgvuldig om met nieuwe verzoeken op inbreidingslocaties. We moeten voorkomen dat dit ten koste gaat van bestaand groen. We willen voor al onze inwoners een gezonde woon- en leefomgeving. Inbreiding is mogelijk op herontwikkelingslocaties of indien er een stedenbouwkundige aanleiding is. Ook dan moet er gezorgd worden voor voldoende groen. Het is belangrijk dat ontwikkelingen plaatsvinden op een manier die past bij onze dorpen, bij de directe omgeving en bij het groene karakter van onze dorpen.

Uitbreiden

Uitbreiden buiten de bestaande dorpsranden van onze vijf dorpen zal noodzakelijk zijn om voldoende woningen te kunnen bouwen. Daarom zetten we ons er voor in, dat het ook in de toekomst mogelijk blijft om - uiteraard zo zorgvuldig mogelijk - potentiële locaties aan de randen van de bebouwde kom te benutten. Deze locaties worden alleen overwogen als er ook een duidelijke maatschappelijke meerwaarde gerealiseerd wordt (denk aan het oplossen van een verkeersknelpunt, natuurontwikkeling, sociale cohesie).

Aandacht voor vrijkomende agrarische bebouwing

Daarnaast zien we dat er op dit moment in het buitengebied nog veel agrarische bedrijvigheid is. De verwachting is wel dat de komende jaren diverse agrarische bedrijven zullen stoppen. Tot nu toe is het behoorlijk gelukt om langdurige leegstand te voorkomen. Dat willen we in de toekomst zo houden. Er is behoefte aan helderheid over de mogelijkheden tot transformatie. Transformatie tot woonruimte behoort daarbij tot de mogelijkheden. Voor een verdere uitwerking van dit onderwerp verwijzen we naar onze visie 'Wonen in het buitengebied'.

Onze keuzes:

- Inbreiden én uitbreiden is nodig;
- Mogelijkheden voor uitbreiding verder uitwerken (in Omgevingsvisie en -plannen);
- Ruimte geven voor transformatie vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen.



3. Kwalitatieve woningbouwopgave: de juiste woningen

Het woningtekort is deels kwantitatief, want er zijn te weinig woningen, maar is met name kwalitatief. Er wonen steeds minder mensen in één woning. Dit betekent dat, naast dat de bevolking groeit, de behoefte aan woningen nog harder stijgt. Ook zijn er nieuwe wensen: Woningen moeten energiezuinig zijn, maar moeten ook beter tegemoet komen aan de wensen van doelgroepen als hulpbehoevenden en ouderen.

Er is in de afgelopen jaren veel veranderd in de wereld van wonen en zorg. Inwoners moeten zich steeds langer zelfstandig in hun eigen woning zien te redden, men is zelf verantwoordelijk voor aanpassingen aan een eigen woning, het regelen van mantelzorg en het onderhouden van een netwerk om eenzaamheid tegen te gaan. Toch kan niet iedereen zelfstandig blijven wonen. Alleen mensen met een zware zorgvraag kunnen nog verhuizen naar een woonzorginstelling.

Een geschikte woning voor iedereen

We willen dat al onze inwoners met een zorgvraag zoveel mogelijk in hun eigen wijk of dorp kunnen blijven wonen. Het goede sociale netwerk van ouderen in de dorpen helpt daarbij. We willen mantelzorg stimuleren. Dit zorgt ervoor dat ouderen lang zelfstandig de regie kunnen blijven voeren over hun eigen leven. De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving zal voor een groot deel ontstaan daar waar de ouderen nu wonen. Enerzijds omdat dit hun wens is en anderzijds omdat de overheid hier op aanstuurt. Dat leidt voor veel huishoudens tot andere wensen en eisen aan de woning.

Als gemeente zien we een aanpassing van de woning als de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoner en de verhuurder-huurder. We blijven daarom onze inwoners actief voorlichten over de mogelijkheden om langer thuis te blijven wonen. Het gaat immers om een bewustwordingsproces.

Mensen die de stap van een instelling naar zelfstandig wonen kunnen maken, bieden we hiervoor kansen met passende ondersteuning. We realiseren een breed palet van woonvormen voor onze inwoners, met variatie tussen gewoon zelfstandig wonen en intramuraal wonen en de daarbij passende zorg. We maken hierover in regionaal verband afspraken.

Momenteel wordt er in de regio een woonzorganalyse uitgevoerd. Deze analyse is de basis voor het maken van de regionaal afspraken over de verdeling van de huisvesting voor aandachtsgroepen. De uitkomsten van deze analyse waren nog niet beschikbaar ten tijde van de ontwikkeling van dit addendum.

Geschiktheid bestaande woningvoorraad

Een van de belangrijkste uitdagingen voor de woningmarkt in Zundert is om te zorgen voor voldoende geschikte woningen. Een geschikte woning is in de eerste plaats een woning waarin je prettig kunt blijven wonen ook als je ouder bent of een beperking hebt. Praktisch betekent het dat je ook als je minder mobiel bent nog goed uit de voeten kunt. Enerzijds omdat alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) zich op één laag bevinden, anderzijds doordat je met bijvoorbeeld een lift de woonlagen makkelijk kunt bereiken.

Een potentieel geschikte woning is met kleine aanpassingen en tegen beperkte kosten relatief eenvoudig geschikt te maken. Kleine aanpassingen kunnen ook hier plaatsvinden en voorzien in de behoeften van bewoners met een lichte beperking in mobiliteit. Maar als traplopen echt onmogelijk wordt en/of er sprake is van rollator-, of rolstoelgebruik wordt het een stuk lastiger. De opgave ligt in dat geval eerder in het stimuleren van verhuizingen naar meer geschikte woningen.

Naast de geschiktheid van de woning is ook de plek waar mensen willen wonen, erg belangrijk voor senioren. Men wil graag in de eigen wijk, het eigen dorp of de eigen gemeenschap blijven wonen. In de eigen vertrouwde omgeving hebben senioren hun sociale netwerk, waar zij een beroep op kunnen doen als zij hulp of ondersteuning nodig hebben. Dit netwerk is erg belangrijk voor hen. Dit vraagt om voldoende aantrekkelijk aanbod in de vertrouwde woonomgeving van senioren.



Niet iedereen beschikt over voldoende spaargeld of inkomen om de aanpassingen aan hun woning te kunnen financieren als deze niet vanuit de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) worden gefinancierd. Dat terwijl er vaak wel voldoende vermogen is in de vorm van stenen: de eigen woning is geheel of gedeeltelijk afgelost. Een verbouwing financieren via een bank is in de praktijk vaak een probleem vanwege leeftijd of inkomen. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) heeft daarom in samenwerking met gemeenten, provincies en belangenorganisaties hiervoor een product ontwikkeld.

We gaan onderzoeken of we in Zundert de producten van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) kunnen uitbreiden (nu enkel Starterslening) naar een regeling voor 'Langer thuis wonen' om daardoor een extra financieel hulpmiddel beschikbaar te stellen aan onze inwoners, die bijdraagt aan het levensloopgeschikter maken van de bestaande woningvoorraad.

Daarnaast gaan we aan de slag met het (her)ontwikkelen van beleid voor (pré)mantelzorgwoningen. Zodat dit beleid passend blijft bij de zorgvraag van nu, maar ook van de toekomst.

Meer woningen moeten geschikt of eenvoudig aanpasbaar gebouwd worden

Veel eengezinswoningen worden tegenwoordig zo opgeleverd, dat ze niet levensloopbestendig te maken zijn. Zo is de overloop soms zo klein, dat een bewoner die afhankelijk is van een traplift daar niet veilig uit kan stappen. Ontwikkelaars bouwen die producten met een gezond gezin in het vizier. Die doelgroep heeft juist behoefte aan zo groot mogelijke slaapkamers en dus zo'n klein mogelijke overloop.

Een aanpasbaar gebouwde woning is een woning die geschikt te maken is voor meerdere doelgroepen. Het gaat niet zozeer om bouwen voor een bepaalde doelgroep, maar om het bouwen van een woning die door verschillende doelgroepen kan worden bewoond en daarmee toekomstbestendig is. Voor de vergrijzing van de nabije toekomst én de demografische ontwikkeling die daarna volgt. Hierover gaan we in gesprek met onze stakeholders en netwerkpartners.

In ieder nieuwbouwproject maken we maatwerkafspraken over het aandeel levensloopbestendige woningen of het aandeel aanpasbaar gebouwde woningen. Logischerwijs is er bij een herontwikkelingslocatie in het centrum een groter aandeel levensloopbestendig dan bij een uitbreiding aan de rand van onze kernen. Senioren die graag in hun woonomgeving willen blijven wonen, moeten daar ook de mogelijkheid toe krijgen. Daarom vinden we het belangrijk om in al onze dorpen levensloopgeschikte woningen toe te voegen.

Huisvesting voor arbeidsmigranten

Ca. 10% van de Zundertse samenleving bestaat uit arbeidsmigranten. Dat is geen hard cijfer maar wel een realistische inschatting gebaseerd op cijfers van de VNG, provincie en onze eigen inzichten. Deze groep werknemers is cruciaal voor de agrarische sector, logistiek, bouw en andere sectoren binnen onze gemeente en de regio. Volgens landelijk beleid mag deze groep burgers niet meer worden weggezet als tweederangs burgers. Zij hebben ook recht op kwalitatief goede huisvesting, passend bij de duur van het werk en de sector waarin ze werken.

Het is de verwachting dat het aantal arbeidsmigranten dat nodig is in de toekomst nog verder gaat groeien. Ondanks dat robotisering op komt, zal door o.a. vergrijzing en versterking van diverse sectoren de behoefte niet afnemen. De meest concrete behoefte van nieuwe arbeidsmigranten wordt binnen Zundert misschien wel gevormd door het bedrijventerrein Business Centre Treeport (BCT) dat nog volop in ontwikkeling is.

De behoefte aan meer huisvesting voor arbeidsmigranten neemt daarmee ook toe. Daarnaast zal de vraag ook toenemen door de hogere normen voor huisvesting. Vanuit deze strenger wordende normen en de aandacht die hier naar uit dient te gaan, zal dat in Zundert ook leiden tot een hogere behoefte.



In Zundert lopen we al jaren voorop als het gaat om de aantallen arbeidsmigranten die worden gehuisvest in de gemeente. Dat gaat in de regel goed. Arbeidsmigranten voelen zich thuis in de gemeente Zundert en dat is in de eerste plaats te danken aan de werkgevers, ten tweede aan de brede samenleving in Zundert en ten derde aan het huisvestingsbeleid dat zich vanaf 2006 ontwikkeld heeft binnen de gemeente Zundert. De basis van dit beleid is nog steeds van deze tijd. We huisvesten arbeidsmigranten het liefst zo dicht mogelijk bij het werk. In de agrarische sector zoveel mogelijk op of nabij het bedrijf. In reguliere woningen in de kernen en op percelen op park Wernhoutsburg waar wonen is toegestaan. Dit mag wanneer huisvesting op het erf niet passend of wenselijk is of als het gaat om niet agrarische bedrijven.

Daarnaast zijn grootschalige voorzieningen mogelijk in het buitengebied op 9 plaatsen waar al logies geboden (mag) wordt (worden). Hiermee is er voldoende ruimte gecreëerd en kan wellicht in de toekomst ook worden gestuurd op een beperking van de inzet van reguliere woningen voor tijdelijke arbeidsmigranten.

Aangezien ca. 10% van de Zundertse samenleving bestaat uit arbeidsmigranten, is het van belang dat deze doelgroep bijzondere aandacht verdiend binnen het woonbeleid. Dit addendum biedt de mogelijkheid om het bestaande beleid voor arbeidsmigranten te bundelen tot een set beleidsregels, verrijkt met de landelijke normen en regionale afspraken waar in de toekomst rekening mee gehouden dient te worden. Deze beleidsregels "huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zundert" dienen in eerste instantie te gaan gelden voor nieuwe locaties. Hiermee blijft er ruimte voor de huisvestingsopgave binnen Zundert, maar wordt deze wel ingeperkt en worden kaders meegegeven om overlast in de omgeving te voorkomen. Samen met werkgevers en andere belangenorganisaties willen we bezien hoe dit beleid ook van toepassing kan worden verklaard voor bestaande locaties en welke termijn hiervoor nodig en beschikbaar is.

Onze keuzes:

- Onderzoek naar uitbreiding product SVn 'langer zelfstandig thuis wonen';
- (Her)ontwikkelen beleid voor (pré)mantelzorgwoningen;
- Maatwerkafspraken over de bouw van levensloopbestendige woningen in ieder woningbouwproject;
- Vaststellen van aanvullende beleidsregels voor huisvesting van arbeidsmigranten.



4. Een betaalbare woning voor iedereen

Er is al geruime tijd een grote behoefte aan betaalbare woningen. Dus naast het zorgen voor het realiseren in aantallen woningen is het ook van belang dat een groot deel van deze woningen betaalbaar zijn.

Het streven van de Rijksoverheid is dat twee-derde van de t/m 2030 nieuw te realiseren woningen op zowel landelijk, provinciaal als op regionaal niveau betaalbare woningen zijn. In de SRBT-Woondeal hebben we ook afspraken gemaakt over het bouwen van voldoende betaalbare woningen. Dit zijn zowel huurwoningen als koopwoningen

Uitgangspunten woningbouwprogrammering

Van de nieuw te realiseren woningen is 70% een betaalbare woning, waarvan:

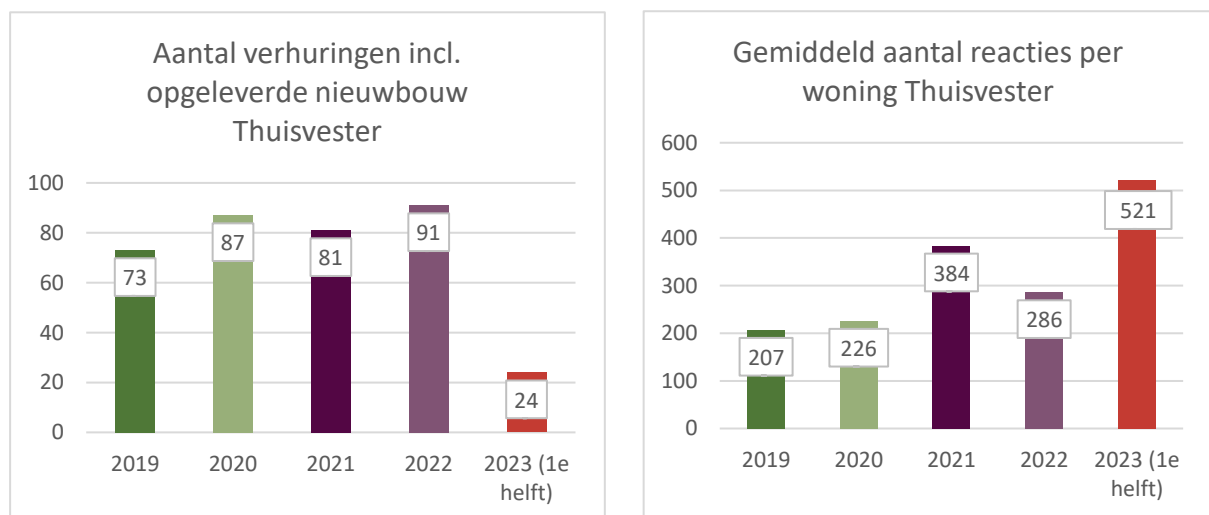
- Minimaal 30% sociale huurwoningen;
- 40% middeldure huurwoning en/of betaalbare koopwoning.

Sociale huurwoningen

We zien dat de druk voor de sociale huurwoningen in onze gemeente enerzijds toeneemt doordat er minder woningen vrij komen (er worden minder huurwoningen opgezegd) en anderzijds door de taakstelling voor huisvesting van statushouders. Deze extra druk komt doordat het aantal statushouders wordt bepaald op basis van inwonersaantal en niet op basis van het aantal sociale huurwoningen binnen de gemeente. Dit resulteert ook direct in een lagere slaagkans voor bijvoorbeeld starters en andere woningzoekenden uit onze gemeente zelf.

Onder een sociale huurwoning verstaan we:

- een huurwoning met een (kale) huur onder de landelijk vastgestelde liberalisatiegrens;
- een huurwoning bij voorkeur ontwikkeld door c.q. in beheer bij een toegelaten instelling;
- een huurwoning die voor minimaal 30 jaar in het betreffende segment behouden blijft, tenzij anders overeengekomen in specifieke (prestatie-)afspraken;
- een huurwoning die passend wordt toegewezen conform landelijke regelgeving, en ook wordt ingezet voor huisvesting van specifieke doelgroepen.



Figuur 5 en 6: bron Thuisvester, cijfers gemeente Zundert

Het is dus van groot belang om de komende jaren extra sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningbouwprogrammering. Van het totaal aantal woningen dat toegevoegd moet worden, wordt minimaal 30% in de sociale huursector gerealiseerd. Dit komt neer op minimaal 150 sociale huurwoningen tot 2030.

Middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen

Onze wooncultuur is sterk op koopwoningen gericht. Daar ligt de grootste uitdaging wat betreft het toevoegen van betaalbare woningen. En dat is een lastige opgave. We willen immers dat betaalbare woningen ook op de langere termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep, en niet al na enkele jaren met grote winst verkocht worden. Daar is de nodige creativiteit in concepten en maatregelen voor nodig, er is niet één oplossing.

Onder een betaalbare koopwoning verstaan we:

Tot 2023 was de NHG-grens de maatstaf voor de definitie van een betaalbare koopwoning. Door de sterke stijging van de NHG-grens is deze vanaf 2023 door het Rijk losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. De huidige betaalbaarheidsgrens van 355.000 euro in 2023 wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Voor 2024 betekent dit dat de betaalbaarheidsgrens wordt vastgesteld op 390.000 euro. De definitie van een betaalbare koopwoning uit de 'Woonvisie Zundert 2021-2025' komt daarmee te vervallen.

Daarnaast is het niet voor iedereen mogelijk om een woning te kopen, maar komen ze ook niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Ook zetten we in op de opgave van het toevoegen van middeldure huurwoningen, hierover maken we afspraken met Thuisvester.

Onder een middeldure huurwoning verstaan we:

Ten aanzien van de prijsgrens van middenhuur wordt het woningwaarderingstelsel gevolgd. De regulering van het middensegment gaat gelden tot 187 punten conform het woningwaarderingstelsel (circa 1.026 euro; prijspeil januari 2023). Het woningwaarderingstelsel wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie en zal naar verwachting uitkomen op circa 1.100 euro bij inwerkingtreding van de middenhuurregeling in 2024.

Kleiner en marktconform bouwen

We zijn er ons van bewust dat het voor onze starters lastig is om toe te treden op de woningmarkt. Hier willen we graag mee aan de slag. Een van de oplossingen om betaalbaar te kunnen bouwen is om kleiner te bouwen. Deze woningen zijn geschikt voor 1- of 2-persoonshuishoudens en hebben beperkte (of zelfs helemaal geen) uitbouw mogelijkheden. Het doel daarvan is dat de woningwaarde ook bereikbaar blijft voor de betreffende doelgroep in de toekomst.

Bij een goedkopere koopwoning horen minder vierkante meters. Tegelijkertijd moeten deze betaalbare woningen wel een bepaalde minimumkwaliteit kennen die past bij de uitstraling van onze woonomgeving. Deze woningen zorgen uiteindelijk voor een natuurlijke doorstroom op de woningmarkt.

We gaan in 2024 onderzoeken of we in Zundert de voorwaarden van de Starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) kunnen aanpassen / bijstellen. Het doel hiervan is dat meer starters hierdoor gebruik kunnen maken van de Starterslening.

Onze keuzes:

- 70% van de woningbouwprogrammering is een betaalbare woning;
- 2024 – 2030: toevoegen van minimaal 150 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad;
- We gaan ook kleinere, betaalbare woningen opnemen in de woningbouwprogrammering.



Bijlage: Visie op flexwonen in Zundert

Aanleiding en introductie in het onderwerp

In de gemeente Zundert is er een tekort aan betaalbare huurwoningen. Er zijn veel inwoners op zoek naar een sociale huurwoning maar daar zijn steeds langere wachttijden voor. Naast de lokale Zundertse woningzoekende ligt er ook een bredere maatschappelijke opgave.

In de reguliere woningbouwprogrammering bouwen we sociale huurwoningen, maar daarmee voldoen we niet aan de urgentie en de omvang van de behoefte op dit moment. Flexwonen biedt de mogelijkheid om op korte termijn in te spelen op de vraag naar woningen, zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de bouw van permanente woningen. Door kortere juridische procedures en omdat de woningen grotendeels in de fabriek worden gebouwd, kan de woningvoorraad relatief snel worden uitgebreid met tijdelijke en flexibele woningen. Daarmee kan de toegankelijkheid van de woningmarkt op korte termijn worden vergroot.

Definitie flexwonen

Omdat prettig en betaalbaar wonen voor iedereen beschikbaar moet zijn, zijn flexibele woonoplossingen nodig. 'Flexwonen' is een verzamelterm. In de definities van derden wordt onder flexwonen in ieder geval verstaan dat het een methode is om versneld woningaanbod toe te voegen. Het is dus een vorm van wonen die flexibel is én de druk op de woningmarkt zou moeten reduceren/verlichten. Maar daarnaast wordt in de meeste gevallen ook het tijdelijk gebruik in de vorm van een tijdelijk contract verstaan.

'Flexwonen' is een woonoplossing met een veelal tijdelijk karakter, in de vorm van:

- de fysieke woning is tijdelijk (verplaatsbaar);
- de locatie heeft een tijdelijke woonbestemming (tijdelijk beschikbaar);
- de bewoning is tijdelijk (huurcontract bepaalde tijd);
- de woonfunctie van het pand (tijdelijke transformatie).

Het kan dus zijn dat 'flex' dus op de woning of locatie slaat maar het kan ook gaan over het gebruik van een woning. De woning zelf hoeft in dit laatste geval niet tijdelijk van aard te zijn.

De doelgroep van de verschillende woonoplossingen is verschillend. Tijdelijke woningen of tijdelijke locaties bieden vooral de mogelijkheid om op relatief korte termijn extra woningen toe te voegen. De kantteken daarbij is dat dit vooral geschikt is om de piekbelasting op te vangen. Het betreft namelijk geen permanente toevoeging van woningen, maar een uitgangperiode van 10 tot maximaal 15 jaar.

Het gebruik van tijdelijke contracten heeft als doel om mensen snel een woonruimte te bieden die met spoed op zoek zijn naar een woning. Deze oplossing draagt niet zozeer bij aan het verlichten van de druk van de algemene woningmarkt maar zorgt ervoor dat een groep mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning kunnen worden geholpen en hun slaagkans op de woningmarkt hiermee wordt vergroot.

Doelgroepen

Het type flexwonen hangt af van de doelgroep en het bijbehorende vraagstuk. De doelgroepen die we onder andere willen bedienen met flexwonen zijn: mensen die met spoed op zoek zijn naar een andere woning, starters, jongeren, statushouders en uitstroom zorg en maatschappelijke opvang.

Het gaat om een mix van doelgroepen, met aandacht voor leefbaarheid en betaalbaarheid.

1. Mensen die met spoed op zoek zijn naar een andere woning

Deze groep woningzoekenden heeft geen woning tot hun beschikking of dreigen geen woning tot hun beschikking te hebben of via officiële kanalen niet aan een passende woning kunnen komen. De oorzaak is vaak een life event. Denk hierbij aan echtscheidingen, wisseling van baan, gedwongen verkoop van koopwoning, dakloosheid, zonder dat men recht heeft op urgentie.

Deze doelgroep heeft een snelle woonoplossing (hoeft niet permanent) nodig. Snelheid gaat boven ligging, type, kwaliteit van de woning.

Mogelijke oplossing: Zij willen met voorrang op de reguliere woningzoekenden een woning krijgen. Het bieden van een tijdelijke contract zou passend kunnen omdat ze snel geholpen zijn en in rust op zoek kunnen gaan naar een passende permanente woonoplossing.



2. Starters

De groep starters kent verschillende subgroepen. Voor de flexwoningen gaat het om startende huurders. Dit zijn mensen met een verhuiscwens die het ouderlijk huis of een onzelfstandige kamer verlaten voor een zelfstandige huurwoning. Vaak is dit ook een doelgroep die nog te weinig inschrijffaren (via Klikvoorwonen.nl) heeft opgebouwd. Door tijdelijk in een flexwoning te wonen, kunnen zij hun inschrijfduur opbouwen en uiteindelijk doorstromen naar een reguliere woning.

Mogelijke oplossing: Een tijdelijke woning of tijdelijk contract kan bijdragen om deze groep sneller aan eerste woning te helpen. Maar uiteindelijk zal er een permanente woonvraag komen. Dit kan zowel in de huursector als in de koopsector.

3. Statushouders

Asielzoekers worden statushouders (of vergunninghouders) zodra ze een verblijfsvergunning krijgen. Ze gaan dan deel uitmaken van de Nederlandse samenleving. Zij verhuizen van een asielzoekerscentrum (AZC) naar een eigen woning. Hierdoor hebben zij een snelle woonoplossing nodig maar dit moet uiteindelijk een permanente woonoplossing worden.

Mogelijke oplossing: Tijdelijke woningen/locaties kunnen helpen met het opvangen van de piekbelasting aan woningzoekenden. Maar hier moet wel vervolgplan aan gekoppeld worden de statushouders uiteindelijk vanuit de tijdelijke locatie, verspreid over de gemeente kunnen verhuizen naar een definitieve woonoplossing.

4. Oekraïense vluchtelingen

Door de komst van Oekraïense vluchtelingen is de druk op de landelijke opvang steeds groter, zeker in combinatie met de reeds aanwezige statushouders. De verwachting is dat ca. 30% van de Oekraïense vluchtelingen in Nederland blijft. De woonbehoefte voor deze doelgroep wordt steeds groter. Niemand weet wanneer de oorlog zal eindigen of hoeveel Oekraïense vluchtelingen er uiteindelijk in Nederland blijven. Flexwoningen zijn voor een deel van deze groep mensen een geschikte tijdelijke woonoplossing, maar dit moet uiteindelijk ook een permanente woonoplossing worden.

Mogelijke oplossing: Tijdelijke woningen/locaties kunnen helpen met het opvangen van de piekbelasting aan woningzoekenden. Maar hier moet wel vervolgplan aan gekoppeld worden de statushouders uiteindelijk vanuit de tijdelijke locatie, verspreid over de gemeente kunnen verhuizen naar een definitieve woonoplossing.

5. Uitstroom uit zorg en maatschappelijke opvang

Deze groep woningzoekenden wonen in een beschermd wonen omgeving of maatschappelijke opvang en kunnen uitstromen naar een zelfstandige woning. Een deel van deze doelgroep is op zoek naar een snelle woonoplossing om snel te kunnen beginnen aan een (nieuwe) wooncarrière. Echter is het voor een deel van deze doelgroep juist van belang om vastigheid te hebben. De huisvesting van uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen is een structurele opgave die op dit moment een piekbelasting vraagt in de woonopgave vanwege decentralisatie.

Mogelijke oplossing: Tijdelijk wonen kan gebruikt worden als tussenstap naar volledige zelfstandigheid. Maar hierbij zijn perspectief op een definitieve woonoplossing en begeleiding onmisbaar.

Daarnaast zijn er nog twee doelgroepen die wel genoemd moeten worden in relatie tot flexwonen maar waarbij de woonvraag toch net anders van aard is en daardoor niet onder de groep flexwoners vallen.

6. Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn (tijdelijke) woningzoekenden die vanuit economisch perspectief naar Nederland zijn gekomen om hier te werken. Hierin is een verschil tussen 'short stay', 'mid stay' en 'long stay'. Met name voor de 'short stay' en 'mid stay' zijn nadere regionale afspraken gemaakt in het Afsprakenkader Arbeidsmigranten West Brabant. Arbeidsmigranten voor de 'long stay' behoren tot de regulier woningzoekenden of tot één van de andere flexwoners-categorieën.

7. Woningdalers

Dit zijn huurders of woningzoekenden die zijn vastgelopen door bijvoorbeeld schulden, psychische problemen, verslavingen of andere problematiek en zij kunnen of willen niet de weg terug bewandelen. Vaak is er sprake van multiproblematiek en wordt aangeboden zorg gemeden.



De oplossing die voor deze doelgroep vaak wordt gebruikt zijn vaak tijdelijke contracten of tijdelijke woningen/locaties. Echter valt de groep dalers niet echt onder flexwoners. Dalers zijn namelijk geholpen met een zeer specifieke woonoplossing. Tijdelijkheid wordt vaak gebruikt als instrument om deze woonvorm te kunnen realiseren en een exit scenario hebben mocht het concept niet werken.

Flexwoningen

Een flexwoning is volwaardige woning die stapelbaar, verplaatsbaar, schakelbaar, splitsbaar zijn of waarbij de locatie veelal een tijdelijk karakter heeft. Flexwoningen kunnen gerealiseerd worden op bestaande locaties en nieuwe tijdelijke bouwlocaties. Het belangrijkste verschil ten opzichte van een reguliere woning is de tijdelijkheid.

De wetgever heeft de mogelijkheid geboden om voor de realisatie van dergelijke woningen een snellere route te doorlopen. De vergunningprocedure voor het toestaan van flexwoningen duurt dan ook minder lang dan voor 'gewone' woningen.

De keuze voor het type woning is bepalend voor de totale planvorming. De flexwoningen die de provincie Noord-Brabant¹ voor ogen heeft, voldoen aan het permanent bouwbesluit en zijn demontabel en losmaakbaar. Daarmee zijn de woningen ook duurzaam. Als gemeente Zundert sluiten we ons aan bij de uitgangspunten van de provincie.

Woonvisie & coalitieakkoord

Verder sluit deze visie aan op verschillende uitgangspunten van het coalitieakkoord "Realistisch en samen voorruit" en onze huidige Woonvisie . Hierbij gaat het om volgende de uitgangspunten:

- Inspelen op de toename van het aantal kleine huishoudens;
- Aantrekken en behouden van starters en jongeren;
- Realiseren van betaalbare en snel beschikbare huisvesting voor 'bijzondere doelgroepen';
- Extra woningen realiseren voor 'spoedzoekers en zogenaamde 'dalers';
- Realiseren van duurzame woningen;
- Bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt;

Deze visie flexwonen sluit tevens aan bij de visie op flexwonen van woningcorporatie Thuisvester en de provincie Noord-brabant².

¹ ["Bouwen aan flexwoningen in Brabant"](http://brabant.nl) (brabant.nl)

² ["Handboek flexwoningen bouwen"](http://rijksvastgoedbedrijf.nl) (rijksvastgoedbedrijf.nl in samenwerking met o.a. provincie Noord-Brabant)

