

# **Beleidsplan Wonen gemeente Moerdijk**

**2007- 2011**

**“Een (t)huis voor iedereen”**

**Gemeente Moerdijk  
25 april 2007  
A. van Roessel, afdeling Strategie en Advies**

**Vastgesteld door gemeenteraad Moerdijk 28 juni 2007**

# Voorwoord

## Een “passend” dak boven het hoofd voor iedereen!

Dat is mijn antwoord op de vraag wat ik wil bereiken in de volkshuisvesting. De nadruk ligt voor mij op het woord “passend”. Want in mijn ogen heeft iedereen recht op een fijne woning in een prettige woonomgeving. Senioren, gehandicapten, starters, nieuwe Nederlanders, mensen met een laag óf hoog inkomen, mensen met behoefte aan zorg, ieder heeft zo z'n specifieke woonwensen. De plaats waar je woont en leeft is de plaats van waaruit je kunt meedoen aan de samenleving. Als je geen passende woning hebt word je daarin gehinderd.

*Om iedereen een passend dak te kunnen bieden zijn veel inspanningen nodig. Daarom is deze woonvisie gemaakt. Dat hebben we overigens niet als gemeente op ons eigen houtje gedaan. We hebben nadrukkelijk andere partijen in de Moerdijkse samenleving gevraagd om de woonvisie mét ons te ontwikkelen. Dat zijn o.a. de woningbouwcorporaties, enkele zorginstellingen, de dorpsraden, seniorenadviesraad, gehandicaptenplatform, huurdersverenigingen en de gemeenteraad. Voor de uitwerking van de visie is het hebben van dit gezamenlijk perspectief een harde voorwaarde om tot vruchtbare samenwerking te komen. Dat hebben we hiermee bereikt en ik wil alle partijen bedanken én complimenteren met deze visie. Specifiek wil ik noemen Woningbouwvereniging Brabants Westhoek, Stichting Woningbouw Zevenbergen en Bernardus Wonen voor hun financiële bijdrage aan het Woning Behoeftte Onderzoek dat een zeer belangrijke bouwsteen is voor deze visie.*

De aandacht richt zich in de volkshuisvesting niet meer slechts op het bouwen van nieuwe woningen. Er komt steeds meer aandacht voor de (directe) leefomgeving, leefbaarheid, zorgarrangementen en specifieke woonwensen. Bovendien komt er meer aandacht voor de bestaande woningvoorraad. De meeste woningen die nodig zijn staan er immers al!

In 9 ambities hebben we vastgelegd hoe wij het wonen in Moerdijk in de toekomst zien. De beleidslijnen uit de nota zijn ervoor om die ambities waar te maken. Alles wat we op het terrein van Wonen doen in de komende jaren wordt aan dit beleid getoetst, dat is ook de functie van deze woonvisie. Daarbij wordt de volgende stap dat we per kern een gebiedsontwikkelingsplan gaan maken waarin het wonen een belangrijke plaats inneemt. Zo kunnen we optimaal maatwerk leveren.

Voor u ligt nu een prachtige nota. Samen met mijn adviseur wonen heb ik met veel genoegen het proces gestuurd en inhoud gegeven om dit te bereiken. Door de bekende staatssecretaris, Jan Schaefer, te parafaseren: “In nota's kun je niet wonen!” nodig ik alle partijen, die zich met Wonen bezighouden, nadrukkelijk uit om hard aan de slag te gaan. Samen aan de slag, zodat wij over een aantal jaren met recht kunnen zeggen : ja, in Moerdijk is er.....

*“Een (t)huis voor iedereen”.*

Marjolein de Wit-Greuter  
Wethouder

## Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>5</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>8</b>
1.1 Aanleiding	8
1.2 Probleemstelling en doelstelling	8
1.3 Leeswijzer	9
<b>2. Inventarisatie kaders</b>	<b>10</b>
2.1 Rijksbeleid	10
2.1.1 Nota "Wonen" (2000)	10
2.1.2 Visie op wonen 2006	10
2.1.3 Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo)	10
2.2 Provinciaal beleid	11
2.2.1 Streekplan (2002)	11
2.2.2 Uitwerkingsplannen landelijke regio Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk (2004)	11
2.2.3 Provinciale woningbouwprognose (2005)	12
2.3 Regionaal	12
2.3.1 Regionale Ontwikkelingsstrategie voor Wonen Regio Breda (2005)	12
2.4 Gemeentelijk	13
2.4.1 Structuurvisie-Plus (1999) en partiële herziening Fijnaart (2001)	13
2.4.2 Lokaal sociaal beleid (2001): Scenario 2020	14
2.4.3 Visie Woningbouw (2003)	14
2.4.4 Ouderenbeleid "Langer thuis in Moerdijk"(2003)	15
2.4.5 Beleidsplan actualisering woonwagengebeleid (1998)	15
2.4.6 Stads- en dorpsplannen	15
2.4.7 Coalitieakkoord/collegewerkprogramma 2006-2010	16
<b>3. Analyse</b>	<b>18</b>
3.1 Woningbehoefteonderzoek	18
3.2 Samenvatting Werkconferentie met externe partijen	20
3.2.1 Thema: Wonen, zorg en welzijn in de kleine kernen	20
3.2.2 Thema: Kwaliteit van huisvesting voor senioren	20
3.2.3 Standpunt zorgaanbieders over deze 2 thema's	20
3.2.4 Thema: starters	21
3.3 Kansen en bedreigingen	21
3.3.1 Kansen	21
3.3.2 Bedreigingen	21
3.4 Conclusie	22
<b>4. Visie (ambities op hoofdlijnen)</b>	<b>23</b>
<b>5. Beleidsthema's</b>	<b>28</b>
5.1 Nieuwbouw	28
5.1.1 Bevolking- en huishoudens ontwikkeling	28
5.1.2 Verdeling nieuwbouw over de kernen	29
5.1.3 Plancapaciteit / Woningbouwplanning	30
5.1.4 Nieuwbouw verhouding huur en koop	31
5.1.5 Wonen op water	32
5.1.6 Tijdelijke huisvesting buitenlandse werknemers	33
5.1.7 Huurprijsniveau sociale sector	33
5.2 Bestaande woningvoorraad	34
5.2.1 Bestaande woningvoorraad	34
5.2.2 Huisvesting van de aandachtsgroep	34
5.3 Keuzemogelijkheid burgers	35

5.3.1	Consument gericht bouwen / Zelf bouwen / Collectief particulier opdrachtgeverschap	35
5.3.2	Woonruimteverdeling	36
5.4	Huisvesting doelgroepen	37
5.4.1	Starters	37
5.4.2	Seniorenhuisvesting in relatie met wonen, zorg en welzijn	38
5.4.3	Gehandicapten	40
5.4.4	Statushouders	41
5.4.5	Woonwageneigenaren	41
5.5	Woningbouwkwaliteit	42
5.5.1	Nieuwbouw	43
5.5.1.a	Gebruikskwaliteit woningen en woongebouwen	43
5.5.1.b	Duurzaam bouwen	43
5.5.1.c	Energiebesparing	43
5.5.1.d	Veiligheid	44
5.5.2	Bestaande bouw	44
5.5.2.a	Gebruikskwaliteit woningen	44
5.5.2.b	Duurzaam verbouwen	44
5.5.2.c	Energiebesparing	45
5.5.2.d	Veiligheid	45
5.5.3.	Voorlichting burgers woningbouwkwaliteit	46
5.5.4	Overige maatregelen bestaande bouw	46
<b>6.</b>	<b>Sturing door samenwerking op uitvoering</b>	<b>48</b>
6.1	Rol van de woningbouwcorporaties	48
6.2	Blijvend draagvlak door samenwerken en communiceren	49
6.3	Prestatieafspraken / investeringen woningbouwcorporaties in relatie met beleidsplan / gebiedsontwikkelingsplannen	50
6.4	Kostenposten projecten woningbouwcorporaties	50
6.5	Evalueren en actualiseren van beleidsplan	51
<b>7.</b>	<b>Meerjarenplanning</b>	<b>52</b>
7.1	Planning	52
7.1.1	Activiteiten	52
<b>8.</b>	<b>Overzicht beleidslijnen</b>	<b>53</b>

#### **Bijlagen:**

Bijlage 1	Woningbouwplanning d.d. 22 januari 2007
Bijlage 2	Plancapaciteit per 1 januari 2006
Bijlage 3	Woningvoorraadgegevens
Bijlage 4	Bevolkingsgegevens

# Samenvatting

De gemeente Moerdijk heeft de afgelopen periode gewerkt aan een nieuw beleidsplan voor het Wonen. Daarvoor waren een aantal belangrijke aanleidingen:

- De volkshuisvesting is continu aan verandering onderhevig.
- De invloed van de individualisering, de oprukkende vergrijzing van de bevolking, maatschappelijke, economische en demografische ontwikkelingen vragen om een andere kwaliteit van de woning dan voorheen.
- De samenhang met andere beleidsvelden wordt steeds sterker.
- De volkshuisvesting wordt hierdoor steeds minder gezien als een synoniem voor het bouwen van woningen. De aandacht is verbreed van het bouwen van woningen naar het wonen in bredere zin.
- Naast de noodzakelijke kwalitatieve nieuwbouw, om aan de vraag te kunnen voldoen, is er meer aandacht nodig voor de bestaande woningvoorraad, de woonomgeving én voor de relatie met zorg, welzijn en milieu.
- Actueel inzicht in de woningmarkt ontbrak. Er is sprake van een sterk veranderende situatie op de woningmarkt.
- De woningmarkt wordt de laatste jaren gekenmerkt door stijgende prijzen in de koopsector en lange wachtlijsten in de huursector en er is onvoldoende doorstroming om onder andere de starter te kunnen huisvesten.

## Proces: eerst een gedegen onderzoek

Het beleidsplan is onderbouwd met behulp van een woningmarktonderzoek onder de bevolking van de gemeente Moerdijk, met extra aandacht voor de starters. Op basis van dat onderzoek is samen met externe partijen in het veld en de politiek vorm gegeven aan dit beleidsplan.

## Beleidsplan bevat 9 ambities (visie)

1. Moerdijk is een aantrekkelijke gemeente waar het goed wonen is en dat moet zo blijven;
2. Moerdijk wil dat het aantal inwoners groeit. Bouwt strategisch, naar behoefte, op kernniveau waarbij het WBO richtinggevend is;
3. Moerdijk wil de keuzemogelijkheid voor de burgers vergroten en levert maatwerk waar wenselijk dan wel noodzakelijk;
4. “Een (t)huis voor iedereen” maar bijzondere aandacht voor huisvesting starters en ouderen en om hierdoor ook de doorstroming te stimuleren;
5. Moerdijk heeft een goed woon – en leefklimaat dat essentieel is voor de vitaliteit en de leefbaarheid van de kernen;
6. Moerdijk (ver)bouwt, levensloopbestendig, duurzaam, energiebesparend en veilig;
7. Moerdijk kijkt integraal naar het wonen en stemt daarom af met andere beleidsvelden zoals o.a aspecten van zorg, welzijn, milieu en veiligheid;
8. Moerdijk sorteert voor op het “beheersscenario”: rol van bestaande woningvoorraad neemt toe;
9. Moerdijk streeft naar een intensievere samenwerking met instellingen (o.a. woningbouwcorporaties, zorgverleners en welzijnsinstellingen) en burgers bij het uitvoeren van beleid.

## Ambities uitgewerkt in 6 beleidsthema's en toegespitst op aandachtsgebieden, resulterend in beleidslijnen met actiepunten.

### 1. Nieuwbouw.

Door voldoende woningen te bouwen wil de gemeente minimaal het aantal inwoners vasthouden, zo mogelijk laten groeien. Extra projecten worden ingepland om te garanderen dat de vereiste productie wordt gebouwd. Er wordt gebouwd naar behoefte en mogelijkheden volgens het WBO en signalen vanuit de markt (woningbouwcorporaties, zorgverleners en ontwikkelaars). De behoefte is het grootst in de grotere kernen. Vandaar dat in deze kernen het meest wordt gebouwd. Voor de kleine kernen is naast de reguliere woningbouw altijd ruimte voor maatwerk indien een goed initiatief zich aandient. De percentsgewijze verdeling

van de woningbouw over de kernen komt te vervallen. Er wordt strategisch en gedifferentieerd gebouwd. Hierbij wordt per project een afweging gemaakt, rekening houdende met de specifieke wensen van de inwoners. Met strategische nieuwbouw wordt bedoeld en beoogd de gewenste kwalitatieve nieuwbouw te realiseren, zodat hierdoor een zo groot mogelijke verhuisketen op gang komt en daarmee de doorstroming in de woningvoorraad wordt bevorderd.

## **2. Bestaande woningvoorraad**

De bestaande woningvoorraad moet tegen het licht worden gehouden en waar mogelijk worden opgewaardeerd om aan de veranderende behoefte te kunnen voldoen. Dit mede ter verkrijging van gevarieerde woonmilieus. Het is van belang om voldoende woningen beschikbaar te houden om huishoudens met een laag inkomen te kunnen huisvesten. De kwalitatieve aanpassing van de bestaande voorraad moet, naast de noodzakelijk nieuwbouw, worden gezien als een belangrijk instrument om tot regulering van de van de woningvoorraad te komen, in relatie tot de behoefte die er is.

## **3. Keuzemogelijkheid burgers**

Belangrijk is de keuzemogelijkheid van de burgers te vergroten door consument gericht te bouwen, zelf te kunnen bouwen, ofwel door (collectief) particulier opdrachtgeverschap. In de woningbouwprojecten wordt daar rekening mee gehouden.

De huidige verschillende registratiesystemen en toewijzing voor huurwoningen vragen om meer uniformiteit.

## **4. Doelgroepen in relatie met Wonen, zorg en welzijn**

Starters worden onder andere gehuisvest door goedkope woningen te bouwen, verkoop van sociale huurwoningen, met daaraan een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom. De starter vindt ook zijn huisvesting als er voldoende doorstroming op gang komt.

In de periode 2007 tot 2015 moeten nog 500 tot 1100 geschikte woningen voor senioren worden gebouwd waarbij de nadruk ligt op de bouw in de huursector. Hierbij wordt aangesloten bij de cirkelbenadering van de zorgverleners de zogenaamde ABC verdeling. Waar mogelijk de huisvesting voor senioren, vooral in kleine kernen, bouwen in combinatie met sociaal maatschappelijke voorzieningen. Voor deze voorzieningen is de ook ABC verdeling leidend. De woningbouwcorporaties hebben in het beheren, exploiteren en bouwen van deze voorzieningen het primaat. De uitkomsten van het project 'Blijvend thuis in eigen huis' ten behoeve van de oudere eigenaar-bewoner wordt afgewacht.

Met de huisvesting van woonvoorzieningen voor gehandicapten wordt ruimhartig omgegaan. Vanwege het bovenlokale karakter hiervan wordt hierover regionaal afgestemd.

De woonwagencentra worden zo spoedig mogelijk overgedragen aan Stichting Woonwagengebeheer West Brabant. Er worden geen nieuwe woonwagencentra meer aangelegd.

## **5. Woningkwaliteit**

Alle nieuwbouwprojecten worden minimaal volgens Woonkeur gebouwd. Voor de senioren huisvesting gelden aanvullende maatregelen. Bestaande woningen worden waar mogelijk opgeplust. Duurzaam (ver)bouwen vindt plaats volgens een regionaal op te stellen convenant. Ten behoeve van het besparen van energie spannen de woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars zich in om onder norm van het Bouwbesluit te bouwen. Voor de bestaande woningbouw geven de woningbouwcorporaties een Energie Prestatie Advies af. Ten aanzien van het Politiekeurmerk voor nieuwbouw en bestaande bouw wordt aangehaakt aan de op te stellen beleidsnota voor veiligheid en risico. Met een goede voorlichting aan de burgers wordt beoogd de woningbouwkwaliteit van de individuele woningbouw te verhogen. Er volgt een onderzoek of zwaardere maatregelen ten aanzien van de brandwerendheid, binnenmilieu, constructie en isolatie e.d voor verschillende soorten bestaande bouwwerken zoals bedrijfsgebouwen, kantoren, openbare gebouwen e.d. mogelijk zijn.

## **6. Sturing door samenwerking op uitvoering**

De gemeente wil samenwerking op de uitvoering van het beleidsplan. Blijvend draagvlak kan alleen door een goede samenwerking en communicatie met de verschillende partijen ontstaan, in het bijzonder met de woningbouwcorporaties. Zij hebben daarbij als maatschappelijk ondernemer een bijzondere positie. De gemeente wil samenwerken met krachtige, geïnteresseerde woningbouwcorporaties die sterk betrokken zijn bij de lokale situatie. Daarbij streeft de gemeente ernaar dat het aantal woningbouwcorporaties wordt teruggebracht. Het op te stellen ontwikkelingsplan per kern wordt gehanteerd als een middel om te komen tot investeringsafspraken en prestatieafspraken, tussen gemeente en woningbouwcorporaties; over woningbouw, bestaande voorraad, sociaal maatschappelijke voorzieningen, leefbaarheid e.d. Dit beleidsplan is mede de basis voor het op te stellen ontwikkelingsplan per kern.

In de bestuursrapportage zal de stand van zaken worden weergegeven en in de jaarrekening een terugblik (evaluatie) van het voorgaande jaar. Na vier jaar is de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt dusdanig gewijzigd, dat een herziening van het beleidsplan voor de hand ligt mede op basis van een woningmarktonderzoek.

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Vrij kort na de gemeentelijke herindeling is eind 1998 het volkshuisvestingsplan “Een nieuwe kijk op wonen in Moerdijk” vastgesteld. Dat beleidsplan, het WBO 2002 en de Visie Woningbouw van 2003 is nu het voornaamste kader voor de uitvoering. Dit gedateerde (1998) volkshuisvestingsplan en de veranderlijke woningmarkt maken het gewenst het gemeentelijke woonbeleid tegen het licht te houden. Bovendien is voor bepaalde thema's in de volkshuisvesting nog geen beleidskader vastgesteld, wat nieuw beleid nog meer noodzakelijk maakt.

In de vergadering van juni 2006 heeft de gemeenteraad de startnotitie tot het opstellen van een nieuw beleidsplan voor wonen vastgesteld. “Een (t)huis voor iedereen” is het eindresultaat van het interactieve proces dat is doorlopen om tot een gedragen beleidsnota te komen.

## 1.2 Probleemstelling en doelstelling

### Probleemstelling

Het wonen is een van de kerntaken van de gemeente. Een helder beleid is dan ook cruciaal om deze taak effectief en samenhangend uit te kunnen voeren.

Volkshuisvesting is continu aan verandering onderhevig. Zo vragen de invloed van de individualisering, de oprukkende vergrijzing van de bevolking, maatschappelijke, economische en demografische ontwikkelingen om een andere kwaliteit van de woning dan voorheen. Ook is de samenhang met andere beleidsvelden steeds sterker geworden en daardoor dient integraal naar het wonen te worden gekeken.

De volkshuisvesting wordt hierdoor steeds minder gezien als een synoniem voor het bouwen van woningen. De aandacht is verbreed van het bouwen van woningen naar het wonen in bredere zin. Naast de noodzakelijke kwalitatieve nieuwbouw om aan de vraag te kunnen voldoen, is er meer aandacht nodig voor de bestaande woningvoorraad, de woonomgeving en voor de relatie met zorg, welzijn en milieu. Zo zullen de komende jaren de ontwikkelingen op het vlak van wonen- welzijn-zorg voortzetten. De op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) is daar richtinggevend.

Voorts is het nodig het nieuwe beleidsplan te baseren op een actueel inzicht in de woningmarkt. Er is sprake van een sterk veranderende situatie op de woningmarkt. De (landelijke) stagnatie op de woningmarkt wordt de laatste jaren gekenmerkt door stijgende prijzen in de koopsector en lange wachtlijsten in de huursector. Hierdoor komt de doorstroming in de woningvoorraad onvoldoende op gang. Met als gevolg dat bepaalde groepen het moeilijk hebben een woning te vinden die bij hen past, zoals lagere inkomens en zorgbehoevenden. Vooral de starter op de woningmarkt met een kleine beurs is daarvan de dupe. Een huurwoning ligt niet snel in het verschiep en een koopwoning is vaak onbetaalbaar.

Eveneens kent de woningmarkt geen harde grenzen meer die samenvallen met gemeentelijke grenzen. Woonbeleid is in toenemende mate (sub)regionaal waarbij vanzelfsprekend lokale aandachtspunten een belangrijke rol spelen.

### Doelstelling

De gemeentelijke inspanningen op het gebied van wonen zijn gericht op de huidige en toekomstige bewoners van de gemeente Moerdijk zodat zij zo lang mogelijk in hun woonomgeving op een prettige manier kunnen blijven wonen. De wijze waarop de gemeente dit wil realiseren is vastgelegd in dit beleidsplan dat geldt voor een termijn van 4 jaar.

Het beleidsplan wonen:

- is de basis voor gebiedsontwikkelingsplannen, planning woningbouw en woningbouwprojecten;
- is richtinggevend bij het nemen van beslissingen ook voor derden;
- zorgt voor een structurele, juiste en tijdige inbreng in andere beleidsvelden zoals o.a zorg, welzijn, milieu en veiligheid;
- omschrijft de beoogde kwaliteit van de woningen;
- geeft inzicht in de vraag en aanbod gebaseerd op de huidige woningmarkt;

- is mede basis voor leefbaarheid van de kernen en verbetert de keuzemogelijkheid van de burgers door gedifferentieerd en kwalitatief te (ver)bouwen;
- geeft bijzondere aandacht aan starters en ouderen en bevordert de doorstroming in de woningvoorraad;
- streeft naar een sterke samenwerking met partners in de volkshuisvesting o.a sociale verhuurders;
- heeft draagvlak bij interne en externe partijen;
- bevat een meerjarenplanning voor de actiepunten.

### **1.3 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 gaat in op het vastgestelde kader van rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de analyses van het woningbehoefteonderzoek, de gehouden werkconferentie, de kansen en bedreigingen resulterend in conclusies. De visie, ofwel ambities op hoofdlijnen van het beleidsplan met een toelichting per ambitie, treft u aan in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 zijn de ambities uitgewerkt in 6 beleidsthema's, toegespitst op aandachtsgebieden resulterend in beleidslijnen met actiepunten. Hoofdstuk 7 bevat de meerjarenplanning en in hoofdstuk 8 zijn de beleidslijnen in een overzicht weergegeven.

Bijlage 1 geeft inzicht in de woningbouwplanning en in bijlage 2 is de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw weergegeven. Bijlage 3 bevat gegevens van de woningvoorraad en bijlage 4 geeft informatie over de bevolking van de gemeente.

## Hoofdstuk 2 Inventarisatie kaders

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Nota “Wonen “ ( 2000)

De nota “Mensen, Wensen, Wonen - Wonen in de 21e eeuw” vormt de aanzet voor de omslag van het rijksbeleid voor het wonen. Deze omslag is als volgt te typeren: "van kwantiteit naar kwaliteit", "van huisvesten naar wonen", "van volkshuisvestings- naar woonbeleid".

In de nota wordt deze omslag in een vijftal kernopgaven uitgewerkt en wel de volgende:

1. Vergroten zeggenschap over woning en woonomgeving;
2. Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
3. Bevorderen wonen en zorg op maat;
4. Verbeteren stedelijke woonkwaliteit;
5. Faciliteren groene woonwensen.

Het rijksbeleid is dus in toenemende mate toegespitst op het leveren van maatwerk, waarbij de kwaliteit van het wonen en de woonomgeving centraal staat. De positie en behoeften van het individu en/of doelgroepen zijn bepalend voor het aanbod van type woningen en vormen van (woon)zorg.

#### 2.1.2 Visie op wonen 2006

In de brief aan de 2 e kamer d.d 16 juni 2006, geeft de minister van VROM aan wat nodig zal zijn om de woningmarkt beter te laten functioneren. De visie is uitgewerkt in het rapport “Ruimte geven, bescherming bieden”. De minister ziet belangrijke mogelijkheden om het functioneren van de woningmarkt te verbeteren. Behalve het doorzetten van het aanbod te verruimen is het noodzakelijk het aanbod te flexibiliseren, de bestaande voorraad efficiënter te verdelen en meer maatwerk te maken. De beleidsagenda van de minister is als volgt:

##### 1. Actief bevorderen dat er voldoende woningen beschikbaar zijn:

- Door tot 2010 een fikse inspanning te geven aan de bouwopgave om op 1,5 % woningtekort uit te komen;
- Meer toegang te geven voor starters en ouderen op de woningmarkt door woningbouw voor starters te stimuleren en te zorgen dat er voor ouderen extra geschikte woningen beschikbaar komen;
- Voldoende en tijdige bestemmingsplancapaciteit;
- Duurzame locatieontwikkeling. Effecten van nieuwe instrumenten zoals de grondexploitatiewet, de Wet voorkeurrecht gemeente en de vereenvoudiging van de onteigeningswet.

##### 2. Beter afstemmen van de kwaliteit van woningen en woonomgeving op de woonwensen:

- Impuls voor stedelijke vernieuwing;
- Flexibilisering en maatwerk door o.a innovatief te bouwen, aanpasbare woningen, consumentgericht bouwen en particulier opdrachtgeverschap;
- Energiebesparing in de bestaande voorraad.

##### 3. Verbinden van de gescheiden huur- en koopmarkten:

- Kiezen voor passende huren door liberalisatie van huurmarkt tot 25 % (niet overgenomen in het regeerakkoord van het nieuwe kabinet);
- Kortingscondities waaronder woningbouwcorporaties hun woningen mogen verkopen.

#### 2.1.3 Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo)

Het doel van de Wmo, die per 1 januari 2007 in werking is getreden, is dat iedereen (oud, jong, gehandicapt, autochtoon en allochtoon) volwaardig deel kan nemen aan de samenleving ofwel: ondersteuning van kwetsbare mensen zodat zij zo lang mogelijk kunnen blijven wonen en werken. De Wmo is o.a. een bundeling van bestaande wetten waardoor integraal beleid mogelijk is. De kaders van de uitvoering van de Wmo, waarvoor de gemeente verantwoordelijk is, zijn vastgelegd in negen prestatievelden:

1. het bevorderen van de sociale samenhang in leefbare dorpen, wijken en buurten;
2. op preventie gerichte ondersteuning bieden aan jongeren die problemen hebben met het opgroeien en daarnaast ondersteuning geven aan ouders die hulp nodig hebben met opvoeden van hun kinderen;
3. het geven van informatie, advies en cliëntondersteuning;
4. het ondersteunen van mantelzorgers en vrijwilligers;

5. het bevorderen van deelname aan het maatschappelijke verkeer. Het zelfstandig functioneren van mensen met een beperking, een chronisch psychisch en of psychosociaal probleem;
6. het verlenen van voorzieningen aan mensen met een beperking, een chronisch psychisch en of een psychosociaal probleem, ten behoeve van het behoud van hun zelfstandig functioneren of hun deelname aan het maatschappelijke verkeer;
7. maatschappelijke opvang, waaronder vrouwenopvang en huiselijk geweld;
8. het bevorderen van openbare geestelijke gezondheidszorg, met uitzondering van het bieden van psychosociale hulp bij rampen;
9. het bevorderen van verslavingsbeleid.

Vooral de prestatievelen 1, 3, 5 en 6 raken de sector wonen. Het prestatieveld 1, leefbare en sociale samenhang, laat zich definiëren als; het wonen in een prettige en veilige omgeving, met de mogelijkheid om (thuis of in de buurt) gebruik te kunnen maken van (eenvoudige) zorg-, welzijn- en gemaksdiensten. Het is een omslag in de aanpak van aanbod naar vraag en van categoriaal naar gebiedsgericht. Hierbij zijn goede toegankelijke, aanpasbare of aangepaste woningen onontbeerlijk.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Streekplan (2002)**

Op 22 februari 2002 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant onder de noemer 'Brabant in Balans' het Streekplan Noord-Brabant 2002 vastgesteld. Als gevolg van het Bestuursaccord 2003-2007 in 2004 en is het streekplan partieel herzien. Het college van Gedeputeerde Staten heeft de opdracht meegekregen het in het streekplan verwoorde verstedelijkingsbeleid verder uit te werken. Bij deze uitwerkingen wordt vanuit het principe van concentratie van verstedelijking een onderscheid gemaakt tussen stedelijke en landelijke regio's. Uitgangspunt is dat het leeuwendeel van de woningbouw terecht komt in de stedelijke regio's.

Bij de toewijzing van woningen geldt voor landelijke regio's het uitgangspunt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei, of de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld.

### **2.2.2 Uitwerkingsplannen landelijke regio Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk (2004)**

Op 21 december 2004 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant het uitwerkingsplan landelijke regio Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk, dat in overleg met de regio is opgesteld, vastgesteld. In dit uitwerkingsplan wordt de verstedelijkingsopgave zoals die verwoord is in het Streekplan weergegeven. Met het uitwerkingsplan is het groeiklassebeleid vervallen.

Het uitwerkingsplan omvat het ruimtelijke plan op regionaal schaalniveau van woon- en werklocaties. Het vormt het kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld (advisering SV plus, advisering en goedkeuring van bestemmingsplannen en art. 19 verzoeken).

Het uitwerkingsplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen weer en bevat op onderdelen afspraken over de realisering daarvan. Vastgelegd is hoe het programma voor woningbouw en bedrijventerreinen wordt verdeeld, welke locaties worden ontwikkeld en in welke volgorde en tempo realisatie plaatsvindt. De situering en de omvang van de programma-elementen zijn indicatief op een plankaart aangegeven. Deze liggen niet duurzaam vast maar kunnen veranderen. Omdat de programma's woningbouw en bedrijventerreinen gebaseerd zijn op de provinciale behoefteprognoses, die in de tijd kunnen wijzigen, heeft het uitwerkingsplan ten aanzien van deze programma's een meer flexibel karakter. Binnen de aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking kunnen programmaonderdelen woningbouw en bedrijventerreinontwikkeling, onder een aantal randvoorwaarden, schuiven.

Jaarlijks worden o.a. de woningbouwontwikkelingen in beeld gebracht (regionale ontwikkelingsstrategie). Het betreft ten aanzien van de woningbouw actuele gegevens van bevolkingsomvang, woningvoorraad, potentiële woningbouwcapaciteit met planologische voortgang, verhouding in- en uitbreiding, geplande uitvoering en kwalitatieve samenstelling van het woonprogramma. De voortgangsrapportage wordt in een stuurgroep (bestuurlijk provincie en

gemeenten) besproken. Met deze ontwikkelingsstrategie worden de woningbouwontwikkelingen op de woningmarkt gevolgd en wordt bewaakt of er, binnen het ruimtelijke kader, tijdig en voldoende kwalitatieve woningen worden gerealiseerd.

### **2.2.3 Provinciale woningbouwprognose (2005)**

De toegestane bouwcapaciteit van de gemeente is gebaseerd op toekomstige bevolkingsontwikkelingen. Hierbij wordt volgens het Streekplan voor de landelijke gemeenten er van uitgegaan dat zij geen opvangtaak hebben en geldt als uitgangspunt "migratiesaldo- nul". Dit betekent dat een landelijke gemeente ten hoogste zoveel mag bouwen als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, ofwel de groei die optreedt als het saldo van de verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Op grond van dit uitgangspunt brengt de provincie periodiek een bevolkings- en woningbehoefteprognose uit. De laatste actualisatie is van oktober 2005.

In deze prognose is voor de gemeente de toegestane woningvoorraad aangegeven voor 2005, 2010, 2015, 2020 en 2030. Er is dus geen jaarlijkse woningbouwcontingent. De gemeente dient zich te houden bij de woningbouwproductie aan de toegestane woningvoorraad op een genoemd tijdstip.

Naast deze bouwcapaciteit zijn er met de provincie afspraken gemaakt voor extra woningbouw voor de huisvesting van werknemers van het huidige industrieterrein Moerdijk. Ook zijn extra woningen toegewezen voor de pilot "Bouwen voor bijzondere doelgroepen".

Toegestane woningbouwcapaciteit per 1-1-2010 volgens prognose provincie	15.480 won.
Extra woningbouw i.v.m. regeling industrieterrein 2004/2008	250 won.
Extra woningbouw i.v.m. doelgroepen	25 won.
Herziene toegestane voorraad op 1-1-2010	15.755 won.

In de periode 2010 tot 2015 mag de voorraad stijgen met 520 woningen ofwel 104 woningen per jaar. Daarna tot 2020 per jaar 97 woningen en na 2020 tot 2030 nog maar 10 woningen per jaar. Deze afname op langer termijn heeft onder andere te maken met een lagere bevolkingsgroei als gevolg van o.a. de effecten van de vergrijzing van de bevolking en lagere migratiesaldi.

Naast genoemd aantal mogen woningen worden gebouwd die buiten de woningbouwprogrammering vallen omdat deze een bijzonder karakter hebben. Het betreft woningen in het kader van beschermd wonen, landgoederen en de ruimte voor ruimte regeling.

Voor de werknemers van het industrieterrein Moerdijk is tot en met 2008 een regeling van kracht om jaarlijks 50 extra woningen te bouwen. Voor de periode 2004-2008 zijn hiervoor fictief 250 woningen gekoppeld aan het te ontwikkelen plan Bosselaar Zuid in Zevenbergen. Zodra in dat plan 250 woningen zijn gebouwd zijn de extra woningen verrekend. De extra woningbouw tot 2004 is reeds verrekend met de provincie. Voor de periode na 2008 zijn (nog) geen afspraken voor extra woningbouw als compensatie voor het huidige industrieterrein en mogelijk nieuwe industrieontwikkelingen (b.v. Port of Brabant)..

## **2.3 Regionaal**

### **2.3.1 Regionale Ontwikkelingsstrategie voor Wonen Regio Breda (2005)**

In het kader van het streekplan zijn uitwerkingsplannen opgesteld voor de stedelijke en landelijke regio's. In de Regionale Ontwikkelingsstrategie voor Wonen Regio Breda (2005) geven de regiegemeenten na overleg met de provincie hun visie op het woonbeleid voor de regio. Deze regionale ontwikkelingsstrategie is een aanvulling op de uitwerkingsplannen. In de uitwerkingsplannen zijn de kwantitatieve opgaven vastgelegd, evenals de ruimtelijke vertaling hiervan.

De regionale ontwikkelingsstrategie gaat meer in op kwalitatieve ontwikkelingen en vraagstukken op de (regionale) woningmarkt. Dit sluit aan op de omschrijving die in het streekplan wordt gegeven: "Een regionale ontwikkelingsstrategie voor het wonen, gaat ook in op de samenstelling van het toekomstige regionale woningbouwprogramma". Inspelen op de verwachte vraag naar specifieke woonmilieus en de hiermee samenhangende ruimtebehoefte staat hierbij centraal. Ook de herstructureringsopgave, voor delen van de bestaande woningvoorraad, moet er in aan bod komen. De effecten van vergrijzing op de regionale woningmarkt, ook in relatie tot de zorgbehoefte, spelen eveneens een belangrijke rol.

In deze ontwikkelingsstrategie is een groot aantal actiepunten geformuleerd. Deze actiepunten geven weer hoe in de regio Breda de komende tijd op regionaal niveau de knelpunten op de woningmarkt worden aangepakt. Doel is steeds om gezamenlijk een beeld te schetsen van de (kern)opgaven waar de regio op de regionale woningmarkt voor staat. En om aan te geven hoe nieuwe trends, inzichten en ontwikkelingen hun vertaling krijgen in de toekomstige woningbouwprogramma's, zowel op regionaal als op gemeentelijk niveau.

Actiepunten:

- Doorlichten woningproductie en maken kwantitatieve afspraken over nieuwbouwproductie in het kader van uitwerkingsplannen;
- Faciliteren van quick-scan methoden om knelpunten bij ontwikkeling van bouwlocaties in beeld te brengen;
- Inzichtelijk maken van afspraken tussen gemeenten en woningbouwcorporaties over voortgang van de herstructurering en op basis hiervan afspraken maken op regionaal niveau, inclusief het waarborgen van voldoende herhuisvestingmogelijkheden;
- Monitoren in kader van regionale planningsoverleggen van nieuwbouwproductie en herstructurering. Dit jaarlijks te bespreken in het regionaal volkshuisvestingsoverleg en door na te gaan hoe gesignaleerde knelpunten gezamenlijk kunnen worden opgelost;
- Maken van wederzijdse afspraken van gemeenten met woningbouwcorporaties over ieders bijdrage aan het op gang brengen van de woningmarkt;
- Ontwikkelen van het regionaal afgestemd kwalitatief woningbouwprogramma (in vier stappen);
- Maken van afspraken met de woningbouwcorporaties in de regio over het ontwikkelen van een regionaal woonruimteverdeelsysteem;
- Uitwerken van mogelijkheden om op lokaal niveau de slaagkansen voor jongeren en starters te vergroten;
- Inventariseren, afstemmen en stroomlijnen van lokale initiatieven rond wonen met zorg en welzijn;
- Opzetten van een systeem voor het monitoren van de voortgang van de realisatie van verschillende vormen van wonen met zorg en welzijn;
- Opstellen van voortschrijdend programma voor kennisuitwisseling en –ontwikkeling rond het thema wonen met zorg en welzijn.

## 2.4 Gemeentelijk

### 2.4.1 Structuurvisie-Plus (1999) en partiele herziening Fijnaart (2001)

Het ruimtelijke ontwikkelingskader van de gemeente Moerdijk wordt weergegeven in de in 1999 vastgestelde Structuurvisie-Plus en partieel herzien in 2001 voor de kern Fijnaart. In deze visie staat het veiligstellen van de kwaliteiten van het Moerdijkse grondgebied centraal. De toekomstvisie is daarbij gericht op een aantal specifieke thema's, waaronder de leefbaarheid in de kernen.

Voor de realisatie van de visie zijn verschillende strategieën denkbaar. Alle strategieën zijn gebaseerd op principes van duurzaamheid zoals behoud van milieukwaliteiten, efficiënt ruimtegebruik en zuinig gebruik van energie en grondstoffen. Op grond hiervan stelt de Structuurvisie-Plus:

- Bij de kernen zijn buiten de bebouwde kommen gebieden aangegeven, waarin nieuwe stedelijke functies, zoals wonen, afweegbaar zijn. Stedelijke functies zijn daar alleen afweegbaar in directe relatie tot de ruimtevrage en het ruimteaanbod in de kern;
- In de kernen wordt getracht de ruimte zo efficiënt mogelijk te (her)gebruiken;
- Voor de vestiging van nieuwe stedelijke functies in het gebied leiden duurzaamheidsoverwegingen tot een koppeling aan bestaande verstedelijking en infrastructuurlijnen en tot aanzetten voor een compacte inrichting afgestemd op de landschappelijke ondergrond.

Leefbaarheid van de kernen wordt gewaarborgd door meerdere aspecten van gemeentelijk beleid. Het gemeentelijke beleid wordt per kern geïntegreerd in dorpsplannen. Daarin worden programmatische wensen afgestemd op de ruimtelijke kwaliteiten van de kernen. Uitgangspunt bij het wonen in de kleine kernen is dat een beperkt voorzieningenniveau acceptabel is. Daar staat een bijzondere woonomgeving als compensatie tegenover. Onderdelen van de zorg voor leefbaarheid zijn:

- Aanbieden van woningen afgestemd op de kwalitatieve vraag vanuit de kernen;
- Een mobiliteitsplan afgestemd op de beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen;

- Bevorderen recreatie en toerisme.

Ten aanzien van het aanbieden van woningen afgestemd op de kwalitatieve vraag vanuit de kernen wordt het volgende stappenplan gevolgd:

1. Vaststellen ruimtevraag en behoefte;
2. Benutten mogelijkheden van actief voorraadbeheer;
3. Kiezen voor verdichten, revitaliseren en herstructureren;
4. Woningbouw buiten de bebouwde kom.

Pas in de laatste instantie wordt gekozen voor uitbreiden. Hiervoor zijn bij de kernen afweegbare ruimtes aangegeven.

#### **2.4.2 Lokaal sociaal beleid (2001): Scenario 2020**

In 2001 is onder de naam Scenario Moerdijk 2020 een kadernota voor lokaal sociaal beleid vastgesteld. Lokaal sociaal beleid dient een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van het wonen en de woonomgeving. Aspecten die hierbij een rol spelen, zijn het kwantitatieve en kwalitatieve woningaanbod, de uitstraling van de woonomgeving, de beschikbaarheid en bereikbaarheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen, de aanwezigheid van winkels, veiligheid etc. De kadernota Scenario Moerdijk 2020 was een van de voornaamste bases van de te ontwikkelen dorpsplannen. Het scenario heeft de volgende actiepunten:

- “Naar een vraaggestuurd huisvestingsbeleid”: Een nieuwe visie op wonen en leefbaarheid;
- Draaiboek voor de ontwikkeling van dorpsplannen;
- Ontwikkeling van de dorpsplannen;
- Ontwikkeling van de basiskaart voorzieningen;
- Lokaal mobiliteitsplan;
- Ontwikkeling en organisatorische inbedding van de functie “Monitor van Moerdijk”;
- Nieuwe subsidieverordening;
- Visie op subsidiëring In Moerdijk;
- Evaluatie proces “Niemand aan de kant” met inbegrip van scenario Moerdijk 2020;
- Ontwikkeling van het handboek interactieve beleidsontwikkeling;
- “Het jeugdige debat”: praten met de jeugd van Moerdijk;
- Ontwikkeling van het Persoonsgebonden Maatschappelijk Budget;
- “Map voor de jeugd”: inventarisatie van beleid en initiatieven op het gebied van jeugd en jeugdwerk;
- “Aandacht voor de jeugd”: keuze voor een jeugdbeleid met het oog op 2020.

#### **2.4.3 Visie Woningbouw (2003)**

De Visie Woningbouw:

- 1 Ingestemd is met de aanpassingen van de Structuurvisie-Plus (o.a. Fijnaart-West en potentiële inbreidings- en herstructureringslocaties);
- 2 Ingestemd is met een toenemende concentratie van woningbouw in een aantal kernen, waarmee gevolg gegeven wordt aan al vastgesteld beleid en aan de in het coalitieakkoord 2002 - 2006 verwoorde uitgangspunten “evenwichtig verdelen”, “bouwen naar behoefte” en “inbreiden voor uitbreiden”;
- 3 De voorgestelde verdeling van contingenten richtinggevend is voor de woningbouwproductie; 50% Zevenbergen, 20% Fijnaart, 15 % Klundert en 15% voor de overige kernen voor de perioden 2005 -2010.

Argumenten voor concentratie van woningbouw zijn:

- Zevenbergen, Fijnaart en Klundert hebben een bovenlokale functie voor de huisvesting van senioren en een voorzieningenpakket dat in stand moet worden gehouden;
- Leeuwendeel aan industrie en bedrijventerrein is bij de 3 grotere kernen gelegen;
- Zevenbergen heeft een centrumfunctie;
- Aanbod woningbouwlocaties in de 3 grotere kernen;
- In overeenstemming met de regiovisie “Zorg, wonen en welzijn”. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk voorzieningen te decentraliseren waarbij een hiërarchische gebiedsindeling wordt gehanteerd:
  - A. Wijken en kernen met alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg en welzijn;
  - B. Kernen met basisvoorzieningen;

#### C. Gebieden zonder noemenswaardige voorzieningen.

Op basis hiervan leidt dit voor Moerdijk tot de volgende indeling voor zorg, wonen en welzijn:

A - plus- kern: Zevenbergen

A - kern : Fijnaart en klundert

B - kern : Willemstad, Standdaarbuiten en Zevenbergschen Hoek

C – kern : Overige kernen

- 4 Heroverweging van de verdeling van de contingenten aan de orde is, zodra de situatie wijzigt;
- 5 De contingenten meer dan ooit strategisch worden ingezet in combinatie met een optimale benutting van de bestaande woningvoorraad, bestaande voorzieningen en beschikbare ruimte;
- 6 Deze visie samen met de vastgestelde visie industrie de basis vormt voor:
  - Het opstellen van dorps- en stadsplannen;
  - Het opstellen van het uitwerkingsplan voor de landelijke regio Moerdijk en omgeving;
  - Het herijken van bestaand beleid en het ontwikkelen van nieuw beleid.

#### 2.4.4 Ouderenbeleid “Langer thuis in Moerdijk” (2003)

Het kerndoel van het gemeentelijke ouderenbeleid is dat de gemeente Moerdijk wil ervoor zorgdragen dat ouderen, mede gezien de komende vergrijzing van bevolking dat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven functioneren binnen de samenleving. De gemeente Moerdijk wil dit bereiken door te bevorderen dat ouderen zelfstandig kunnen blijven wonen en te bevorderen dat zij contact houden met de samenleving en met hun directe omgeving in het bijzonder. Daarvoor zijn adequate belangenbehartiging, voorlichting en advies nodig, maar ook mogelijkheden voor deelname aan vrijwilligerswerk, sociaal-culturele activiteiten, sport en educatie, voldoende zorg- en dienstverlening en het zorgen voor voldoende mobiliteit.

De gemeente wil dit in praktijk brengen door een pakket aan basisvoorzieningen samen te stellen, waar alle ouderen gebruik van kunnen maken. Ten aanzien van het wonen, ligt de nadruk op bouwen van voldoende levensloopbestendige woningen, het opplussen van woningen en adequate woonzorgcomplexen, dit alles in een goede woonomgeving.

#### 2.4.5 Beleidsplan actualisering woonwagenebeleid (1998)

Het vigerende woonwagenebeleidsplan uit 1998 heeft de volgende aanbevelingen:

- Huisvestingverordening opstellen als gevolg van intrekken woonwagenewet;
- Handhaven op woonwagenecentra;
- Woonwagene locaties;

Breng de situatie op de woonwagene centra terug naar een genormaliseerde situatie aan door herstructurering/renovatie en leg nieuwe standplaatsen aan. Te weten:

- Zevenbergen, max. 5 nieuwe standplaatsen aanleggen;
- Noordhoek, herstructurering max 4 plaatsen;
- Fijnaart, max. 6 plaatsen;
- Willemstad, uitbreiden van 2 naar max. 4 plaatsen;
- Klundert, herschikking en herstructurering tot max.14 plaatsen.
- Overdracht beheer huurstandplaatsen en huurwoonwagene naar woningbouwcorporaties.

#### 2.4.6 Stads- en dorpsplannen

Als nadere uitwerking van de Structuurvisie Plus, Lokaal sociaal beleid (2001), Scenario 2020 en de Visie Woningbouw zijn stads- en dorpsplannen opgesteld. Het laatste stadsplan (Zevenbergen) is inmiddels afgerond. De stads- en dorpsplannen zijn voortgekomen uit de ambitie om de leefbaarheid in de kernen te versterken. In de plannen geven de bewoners aan wat zij belangrijk vinden voor het behoud van de leefbaarheid in hun kern.

De plannen zijn nadrukkelijk van de bewoners zelf en zijn op interactieve wijze opgesteld. De betrokkenheid van de bewoners voor het opstellen van een plan voor hun dorp of stad is bijzonder groot gebleken.

Voor elk stads- en dorpsplan is voor de thema's; sociaal klimaat, relatie burgeroverheid, wonen, verkeer, werken en voorzieningen de huidige situatie, de gewenste situatie, de maatregelen, taakverdeling en planning voor uitvoering beschreven.

In alle stads- en dorpsplannen wordt voor het thema “wonen” aandacht gevraagd voor voldoende, gevarieerde en betaalbare woningen, met de nadruk op de huisvesting van de starter en de ouderen. Dit te bereiken door naar behoefte woningen bouwen en de bestaande woningvoorraad waar mogelijk aan te passen in combinatie met een prettige woonomgeving.

#### **2.4.7 Coalitieakkoord /collegewerkprogramma 2006 –2010**

Het coalitieakkoord loopt in de tijd grotendeels parallel met dit beleidsplan vandaar dat de daarin genoemde ambities betrokken zijn in deze woonvisie.

De belangrijkste conclusie ten aanzien van het wonen hierin is:

- **t.a.v. Kernenbeleid/gebiedsontwikkeling:**

Aan die eigenheid van de 11 kernen wordt grote waarde toegekend. Het beleid zal er dan ook op gericht zijn om die te behouden, waar mogelijk te versterken en te bewerkstelligen dat de verschillende kernen, binnen de eenheid die de gemeente Moerdijk vormt, om als volwaardige leefgemeenschappen te kunnen functioneren. Dit komt vooral tot uiting in het woningbouwbeleid, dat er op gericht zal zijn dat alle kernen in hun eigen woningbehoefte kunnen voorzien, waarbij gestreefd wordt naar zo constant mogelijke bouwstromen.

Van alle woonkernen zal, als uitvoering van het Collegewerkprogramma een ontwikkelingsplan (gebiedsontwikkelingsplan) in overleg met externe partijen worden opgesteld. Hiermee te beginnen in 2007. De input die hiervoor beschikbaar is zal daarvoor als basis gelden. Het betreft o.a: vastgestelde visies en beleidsplannen, zoals dit beleidsplan Wonen, de opgestelde stads- en dorpsplannen en de daarin genoemde acties, de woningbouwplanning en bekende (bouw)initiatieven van de betreffende woonkern en de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties.

Een ontwikkelingsplan betreft een concrete uitwerking van de aangedragen suggesties in de stads- en dorpsplannen ter bevordering van de leefbaarheid in de kernen. Met inachtneming van de financiële haalbaarheid en het schaalniveau van de kern. Per kern worden prioriteiten en budgetten toegekend, zodat de uitvoering plaats kan vinden en er adequaat ingespeeld kan worden op de veranderingen in de kern. In 2007 wordt gestart met het ontwikkelingsplan van de kern Standdaarbuiten.

In het ontwikkelingsplan is het thema wonen een belangrijk onderwerp. Het betreft niet alleen het bouwen van woningen maar ook de strategische visie op de bestaande woningvoorraad. Bij het uitvoeringsprogramma is de woningbouwcorporatie als verhuurder van de sociale sector en als maatschappelijk ondernemer een belangrijke partner.

- **t.a.v Woningbouw en grondbeleid:**

De gemeente neemt op het terrein van woningbouw en grondbeleid de regiefunctie op zich. Er wordt zo spoedig mogelijk een WBO gehouden (is inmiddels afgerond). Op basis daarvan wordt bepaald welk type woningen in welke kern gebouwd zullen gaan worden om in de gebleken behoefte (op korte en lange termijn) te kunnen voorzien. Met de bestaande woningbouwplanning zal daar rekening mee worden gehouden.

Jaarlijks vindt door de raad een toets plaats op de resultaten en wordt de meerjarenplanning zo nodig geactualiseerd. Ook de opgelopen achterstand wordt ingehaald op basis van de woningbehoefte. De bestaande planning wordt met voortvarendheid verder uitgevoerd en er worden tijdig reserveplannen (30%) ontwikkeld.

Voorts zal méér aandacht geschonken worden aan het levensloopbestendig bouwen en aan de bouw van energiezuinige woningen. Een en ander zal in goed overleg met de bij de woningbouw betrokken partijen worden uitgewerkt, waarbij met de woningbouwcorporaties prestatieafspraken gemaakt zullen worden. Er wordt op toegezien dat deze afspraken worden nagekomen. Ten einde het bouwen in de goedkopere sectoren te bevorderen, zal er een differentiatie in de grondprijzen komen naar soort bouw en gebruik van de grond (is inmiddels vastgesteld). Ook zal voorzien worden in de behoefte aan vrije kavels, zodat mensen die dat willen zelf kunnen bouwen en niet afhankelijk zijn van wat door derden wordt gebouwd.

- **t.a.v Ouderen, gehandicapten en gezondheidszorg:**

Naast de belangrijke taak van de invoering van de Wmo in de komende periode zal er extra aandacht

zijn voor ouderen en gehandicapten. Uitgangspunt voor de ouderen is dat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarom zal er, in overleg met de aanbieders van de zorg, maatwerk en zorg aan huis geleverd gaan worden, zodat ook ouderen met gezondheidsproblemen zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Extra inzet zal er zijn voor de toegankelijkheid van voorzieningen voor gehandicapten. Bij de gezondheidszorg dicht bij huis zullen de multifunctionele centra / dorpspunten in de verschillende kernen een functie gaan vervullen.

## Hoofdstuk 3 - Analyse

Een beleidsplan/kader dient zowel intern als extern breed te worden gedragen. Daarom wil de gemeente dat het integraal en interactief tot stand komt. Als gevolg daarvan zijn de belangrijkste bouwstenen voor het beleidsplan:

- Het WBO van september/oktober 2006;
- De werkconferentie met externe partijen in november 2006 die (in)direct bij de volkshuisvesting zijn betrokken;
- Het overleg met de zorgverleners;
- De gecombineerde openbare vergadering op 10 januari 2007 van de commissies Sociale Infrastructuur en Fysieke Infrastructuur. De commissies zijn gehoord over ambities/uitgangspunten die aan de woonvisie ten grondslag liggen. De reactie van de commissies zijn meegenomen in dit beleidsplan.
- De openbare vergadering van de commissie Fysieke Infrastructuur op april 2007 waar het concept beleidsplan Wonen is besproken. De gemaakte opmerkingen en aanvullingen zijn zover mogelijk verwerkt in de definitieve versie.

### 3.1 Woningbehoefteonderzoek (WBO)

Welke woonwensen hebben de inwoners van de 11 afzonderlijke kernen binnen de gemeente Moerdijk en van de gemeente in totaliteit, in kwantitatieve en kwalitatieve zin? En daarbinnen meer specifiek: Welke woonwensen hebben starters, 'doorstarters' en ouderen binnen de gemeente Moerdijk?

Hoe zullen deze woonwensen zich ontwikkelen in de periode 2006-2009, met een doorkijk voor de gemeente in totaliteit naar 2015?

Dit zijn de vragen die ten grondslag lagen aan het WBO 2006, uitgevoerd in opdracht van de gemeente Moerdijk en de drie grootste woningbouwcorporaties, werkzaam in de gemeente: Stichting Woningbouw Zevenbergen, Woningbouwvereniging Brabants Westhoek en Bernardus Wonen.

Het WBO bestaat uit verkennende analyses en een woonconsumentenquête. Dat heeft de volgende uitkomsten opgeleverd:

#### **Bevolkings- en huishoudensontwikkeling:**

- De gemeente Moerdijk heeft te maken met een vertrekoverschot, vooral voor wat betreft jongeren (15-24 jaar). Ook zijn er meer vertrekkende dan binnenkomende 50- t/m 64-jarigen. Tot 2015 tekent zich nog een lichte stijging af in de bevolkingsomvang in de gemeente Moerdijk (met circa 400 personen tot circa 37.300); daarna stabiliseert de bevolkingsontwikkeling en ligt in 2025 ongeveer op het huidige niveau;
- Het aantal huishoudens blijft echter toenemen, te weten met circa 1.000 tot 2015 (in 2015: circa 16.000 huishoudens). Dit betekent een gezinsverdunding, waardoor steeds minder mensen gemiddeld in een woning wonen;
- Veranderingen in de leeftijdsopbouw worden merkbaar. Het aantal inwoners van 55 jaar en ouder stijgt, evenals het aantal 55-plus huishoudens. De huishoudenomvang van de 55-plussers neemt af.

#### **Verhuiscapaciteit, kerngebondenheid en woonwensen van verschillende doelgroepen:**

- Ruim eenderde (35%) van de huishoudens in de gemeente Moerdijk is verhuiscapacitair; 21% gaat beslist of mogelijk binnen vijf jaar verhuizen;
- De belangrijkste verhuisredenen hebben betrekking op de gezondheid (vooral huishoudens vanaf 55 jaar (met het zwaartepunt tussen 65 en 74 jaar)). Andere veel genoemde verhuismotieven zijn te herleiden tot de woning zelf (woning te groot of juist te klein);
- De kerngebondenheid is het grootst onder 65-plussers en het kleinst onder starters. Willen ze de eigen kern verlaten, dan gaan deze groepen het liefst naar de grootste kernen;
- Een deel van de starters wil 'stevig' starten; het merendeel wil een koopwoning;
- Jongere een- / tweepersoonshuishoudens (tot en met 34 jaar) willen opstromen naar ruimere eengezinswoningen, vooral in de koop;

- Een- / tweepersoonshuishoudens van 35 tot en met 64 jaar stromen liever af, van (ruimere) eengezinswoningen naar vooral nultredenwoningen (seniorenwoning laagbouw of appartement met lift);
- Jonge gezinnen (tot en met 44 jaar) willen vooral een ander woningtype; in plaats van minder ruime eengezinswoningen (rijwoning), willen zij ruimere eengezinswoningen (twee-onder-één-kap, geschakelde of vrijstaande woning);
- Oudere gezinnen (45 jaar of ouder) laten een gemêleerd beeld zien. Een deel van hen zou het liefst de eengezinswoning achterlaten voor een nultredenwoning, terwijl het andere deel van de oudere gezinnen graag zou verhuizen naar een ruimere eengezinswoning;
- Bij geen enkele andere doelgroep is de voorkeur voor een huurwoning zo duidelijk aanwezig als bij de een- / tweepersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder. Deze huishoudens willen vooral laagbouw seniorenwoningen;
- 16% Van de huurders (vooral die van Woningbouwvereniging Brabants Westhoek, Bernardus Wonen en Woningstichting Goed Wonen) zou de huidige huurwoning (zeker of misschien) tegen marktprijs willen kopen;
- 20% Van alle zelfstandige huishoudens met verhuisplannen heeft belangstelling voor het bouwen op een eigen kavel;
- Indien de eigen gezondheid, of die van de eventuele partner, achteruit gaat, wil het merendeel van de 65-plussers zonder verhuisplannen zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen, eventueel met zorg thuis.
- De voorziening / dienst waarvan op dit moment al het meeste gebruik wordt gemaakt door 65-plus huishoudens, is hulp in de huishouding (25%). Nog eens ruim eenderde van de 65-plussers denkt daarvan binnen de komende vijf jaar zeker of misschien gebruik te gaan maken;
- De vraag naar nultredenwoningen is groter dan de ambities 'Verzorgd wonen' en 'Geschikt wonen' volgens de Plusvariant tot 2015 (rapport van de Provincie Noord-Brabant) aankondigen. De restopgave dient dan ook serieus opgepakt te worden in geval de gemeente wil inspelen op de fricties;
- De gemiddelde waardering van de woning is hoog (van 7,9 tot en met 8,2). De waardering van de woonomgeving varieert van 7,4 tot en met 8,1.

#### **Vraag en aanbod op de woningmarkt in de gemeente Moerdijk – nu en in de toekomst:**

- De (potentiële) tekorten in de woningvoorraad in de gemeente Moerdijk staan in het teken van de vergrijzing (laagbouw seniorenwoningen en appartementen met lift). De meest opvallende tekorten doen zich voor in de huursector, en dan vooral de goedkopere huur (< euro 485,-);
- De (potentiële) tekorten in de koopsector zijn minder groot, en betreffen opnieuw de segmenten 'laagbouw seniorenwoningen' en 'appartementen';
- De dynamiek op de woningmarkt in de gemeente Moerdijk komen we vooral tegen bij de twee-onder-één-kap-, geschakelde of vrijstaande woningen in de koopsector;
- Veel huishoudens uit eengezinswoningen in de huur willen iets anders. Bij voldoende doorstroming is er dan ook geen aanvullende behoefte aan eengezinswoningen;
- De huidige nieuwbouwplannen van de gemeente Moerdijk lijken al deels een antwoord te kunnen bieden op de tekorten in het segment 'appartementen'. En het grote deel van het nieuwbouwprogramma, waarvan de verdeling over de segmenten nog onbekend is, biedt ook zeker kansen;
- Een doorkijk naar 2015 voor de gemeente Moerdijk laat een verdere consolidatie zien van mogelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt in 2006-2009;

#### **Vraag en aanbod op de woningmarkt in de afzonderlijke kernen van de gemeente Moerdijk:**

- Het beeld van de woningmarkt in 2006-2009 in de afzonderlijke kernen, vertoont sterke overeenkomsten met dat van de gemeente Moerdijk in totaliteit. Enkele nuanceverschillen daargelaten, zien we ook in de kernen (potentiële) tekorten die in het teken staan van de vergrijzing: tekorten aan laagbouw seniorenwoningen en appartementen met lift met een huur van maximaal euro 485,-;
- Teneinde een optimale invulling aan deze tekorten te kunnen geven, is het aan te raden om op kernniveau om de tafel te gaan zitten met de betrokken partijen. In de kleinste kernen met name is het de moeite waard in nauwe samenspraak met (groepen) burgers initiatieven te toetsen en zelfs tot ontwikkeling te brengen. Dus maatwerk leveren;

- Wel dient daarbij in het achterhoofd te worden gehouden dat de grote vraag naar laagbouw seniorenwoningen deels zou kunnen samenhangen met het nog niet gewend zijn aan hoogbouw / appartementen in bepaalde kernen. Mogelijk wordt de vraag naar laagbouw deels omgebogen in een vraag naar appartementen, die bij voorkeur centraal gelegen zijn;

*(Uit rapportage WBO gemeente Moerdijk d.d 29 november 2006)*

## **3.2 Samenvatting Werkconferentie met externe partijen.**

### **3.2.1 Thema: Wonen, zorg en welzijn in de kleine kernen:**

- Wanneer senioren dat zelf willen zou het mogelijk moeten zijn om in de eigen kern te blijven wonen;
- Aanbieders van wonen welzijn en zorg moeten bijdragen aan de leefbaarheid in de kernen.
- Het is niet te voorkomen dat een aantal ouderen hoe dan ook zal vertrekken. Accepteer een bepaalde mate van vertrek;
- De vitaliteit moet vanuit de kern zelf komen. De aanbieders van wonen, zorg en welzijn moeten daarop inspelen;
- Belangrijk is te faciliteren in kleine kernen door te investeren in woningen en voorzieningen (zorg, openbaar vervoer en winkels), sociale cohesie (verenigingsleven) en door de jeugd vast te houden;
- Is het haalbaar om voorzieningen als boodschappen brengdiensten te verwezenlijken in de kleine kernen? Een aantal ondernemers werkt hier al actief aan mee. Het verantwoordelijkheidsgevoel onder de ondernemers blijkt te leven;
- Zullen sociale contacten gaan lijden onder het aanbieden van voorzieningen als haal- en brengdiensten? Om dit te voorkomen zullen er initiatieven ondersteund moeten worden voor het creëren van ontmoetingsplekken;
- Initiatieven vanuit de lokale bevolking moeten de mogelijkheid krijgen om zich te ontplooiën;
- Het is niet te voorkomen dat uiteindelijk een bepaald voorzieningenniveau in de kernen geaccepteerd moet worden. Het is niet mogelijk om overal alle voorzieningen aan te kunnen bieden.

### **3.2.2 Thema: Kwaliteit van huisvesting voor senioren:**

- Ouderen willen betalen voor de woning als er een stukje kwaliteit tegenover staat. Kwaliteit moet echter ook bereikbaar zijn voor ouderen met een kleine portemonnee. De vraag naar kwaliteit blijkt erg belangrijk;
- Ouderen zijn niet gelukkig in een minimale woning;
- Mensen uit een koopwoning kiezen eerder voor een huurwoning;
- De 2<sup>e</sup> slaapkamer is belangrijk;
- Bouw de woningen volgens Woonkeur en ontwerp ze zo dat een optimale zorgverlening mogelijk is;
- Zorg voor multifunctionele nieuwbouw;
- Geen concentratie van seniorenwoningen. Ook seniorenwoningen in uitbreidingsgebieden. Differentiatie is goed voor de leefbaarheid van de wijk;
- Gestapelde bouw in de kleine kernen niet op voorhand afwijzen;
- Op kleine schaal kan geëxperimenteerd worden met nieuwe woonvormen. Maatwerk als een startercollectief kan evenzo goed gebruikt worden bij seniorenhuisvesting.

*(Uit impressieverslag Werkconferentie wonen d.d. 29 november 2006)*

### **3.2.3 Standpunt zorgaanbieders over deze 2 thema's:**

- Wij zijn creatief in het verlenen van zorg en brengen deze naar de mensen toe. Ook in de kleine kernen waaronder ook de ambulante nachtzorg en 24 uren zorg;
- Let op leefbaarheid in de kernen. Koppel initiatieven die relatie hebben met wonen, zorg en welzijn aan elkaar. Beperk deze niet alleen tot de doelgroep ouderen;
- Zoek medestanders bij het tot stand komen van initiatieven. Samenwerking daarbij is belangrijk, ben creatief ten aanzien van investeringen en leg de verantwoordelijkheden waar ze thuis horen. De woningbouwcorporaties kunnen hier als maatschappelijk ondernemer het voortouw nemen;

- Breng alle partijen in het voortraject bij elkaar;
- Doordat de eenzaamheid toeneemt, is het belangrijk om bij de uitwerking van initiatieven het aspect veiligheid er bij te betrekken;
- De zorgverlener Surplus heeft een redelijk beeld van de behoefte op kernniveau van beschermd, verzorgd en geschikt wonen en beschikken over een plan van eisen dat bij de betreffende categorie hoort;
- De 2<sup>e</sup> slaapkamer is ook gewenst bij verzorgd wonen;
- Geef aandacht aan de inrichting van het woongebouw (algemene gebruiksruimten, entree, hal, liften galerij ed.) zodat die de zorgverlening niet in de weg staat;
- De verleners van thuiszorg in de bestaande bouw zijn gebaat bij opgepluste woningen, zowel in de huur als in de koopsector. Voor de huurwoningen is afgesproken dat bij mutaties de woningen waarmogelijk worden opgeplust. Wellicht dat het project "Blijvend thuis in eigen huis" een stimulans is voor de eigenaar-bewoner om de woning op te plussen

### 3.2.4 Thema starters

- Voor starters die in de gemeente willen blijven wonen, moet dat ook mogelijk gemaakt worden;
- Bij voldoende doorstroming komen bestaande huurwoningen beschikbaar;
- Vooral starters met een kleine portemonnee hebben het moeilijk om huisvesting te vinden;
- Verkoop van huurwoningen is een instrument die de startershuisvesting mede kan oplossen;
- Het huidige aanbod aan woningen past niet altijd past niet bij de kwaliteitsvraag;
- De woningbouwcorporaties zijn bereid om woningen maatwerk te leveren door constructies zoals, Maatschappelijk Gebonden Eigendom, Koopgarant, cascowoningen ed;
- Indien er voldoende doorstroming komt in de woningvoorraad is het huisvestingsprobleem van korte duur.

## 3.3 Kansen en bedreigingen

Uit genoemde beschikbare kaders en de analyses kunnen in hoofdlijnen de volgende kansen en bedreigingen worden geformuleerd.

### 3.3.1 Kansen:

- Door wet- en regelgeving en samenhang met andere beleidsterreinen wordt het beleidsterrein wonen integraal ingevuld;
- Door de sterke betrokkenheid van bewoners bij de totstandkoming van stads- en dorpsplannen weet de gemeente goed wat er leeft binnen de verschillende kernen;
- Door een goede respons bij het gehouden WBO is de vraag en aanbod van de woningen goed in beeld;
- Door naar behoefte te bouwen blijven de voorzieningen in deze kernen en daarmee leefbare woonkernen in stand;
- Dorps- en stadsraden en belangengroeperingen kunnen een belangrijke informatiebron zijn voor de lokale volkshuisvesting;
- Door een intensievere samenwerking van gemeente met de woningbouwcorporaties wordt de rol van maatschappelijk ondernemer beter opgepakt;
- Door in te spelen op de gewenste woonkwaliteit kunnen de burgers langer in de vertrouwde omgeving blijven wonen en kan aanspraak op gemeenschapsgeld worden voorkomen;
- Het energiebesparend en duurzaam bouwen (ver)bouwen draagt bij aan het milieu;
- De toegenomen beleidsvrijheid bij de gemeente leidt tot een grotere gemeentelijke verantwoordelijkheid. De gemeentelijke rol verschuift van "toetsend achteraf " naar het regisseren, anticiperend en voorwaardenstellend;
- De woningbouwcorporaties als maatschappelijk ondernemer leveren een grote bijdrage in de brede volkshuisvestelijke opgave;
- Door het beleidsplan Wonen kan het op te stellen ontwikkelingsplan per kern het beleidsterrein wonen in zijn breedte tot recht komen.

### 3.3.2 Bedreigingen:

- De grootte van de gemeente, met 11 verspreid liggende woonkernen, maken het formuleren van gemeentebreed woonbeleid moeilijk. De kernen zijn van een dusdanige omvang dat er een bepaald niveau van voorzieningen nodig is;
- Het grote aantal werkzame woningbouwcorporaties in de gemeente leidt onvoldoende tot een efficiënte uitvoering van het woonbeleid;
- Door de veelal eenzijdige woningvoorraad (rijenwoningen) kan onvoldoende tegemoet gekomen worden aan de huidige woonwensen en de opkomende vergrijzing;
- De ontgroening en vergrijzing van de bevolking zet de vitaliteit van de (kleine) kernen onder druk.

### 3.4 Conclusie

Belangrijkste opvallendheden uit voorgaande inventarisatie en analyse;

- De vitaliteit van de gemeente komt onder druk te staan. De gemeente heeft te maken met een vertrekoverschot, vooral wat jongeren betreft.
- Er is een omslag van aanbod naar vraaggericht (ver)bouwen;
- De kerngebondenheid is het grootst onder de 65-plussers en het kleinst onder starters;
- Op termijn is er een afname van het aantal nieuw te bouwen woningen waardoor de nadruk meer op een kwalitatieve goede bestaande woningvoorraad komt te liggen;
- Er is sprake van een veranderende woningmarkt, mede als gevolg van de vergrijzing;
- De potentiële tekorten in de woningvoorraad staan in het teken van de vergrijzing en er is een verschuiving van de koopmarkt naar de huurmarkt;
- Veel huishoudens uit de eengezinswoningen in de huursector willen iets anders;
- Er is behoefte aan gedifferentieerde woningbouw;
- Naast de noodzakelijke kwalitatieve nieuwbouw om aan de vraag te kunnen voldoen wordt de aandacht voor de bestaande woningvoorraad in relatie met zorg en welzijn steeds belangrijker;
- Er is een grote samenhang met andere beleidvelden (zorg, welzijn, milieu ed.), daardoor dient integraal naar het wonen te worden gekeken;
- Zeggenschap over de woning en woonomgeving moet worden vergroot;
- Doordat mensen zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen en om het aanbieden van de zorg en welzijn mogelijk te maken worden zwaardere eisen gesteld aan de woning en aan een leefbare woonomgeving;
- De (landelijke) stagnatie op de woningmarkt wordt gekenmerkt door stijgende prijzen in de koopsector en lange wachtlijsten in de huursector. Het functioneren van de woningmarkt worden verbeterd;
- Door de gestegen koopprijzen en doordat de doorstroming onvoldoende op gang komt heeft de starter met de kleinere beurs het moeilijk op de woningmarkt;
- Belangrijk is voor de kleine kernen om te investeren in woningen, voorzieningen, multifunctionele centra (welzijn, zorg, openbaar vervoer en winkels), sociale cohesie (verenigingsleven) en om daardoor de jeugd vast te houden. Het in overleg met partijen, zoals woningbouwcorporaties is het op te stellen ontwikkelingsplan is daarbij een goede basis;
- Door naar behoefte te bouwen blijven de voorzieningen en daarmee leefbare woonkernen in stand;
- Naast gedifferentieerde nieuwbouw dient de bestaande woningvoorraad tegen het licht te worden gehouden en naar behoefte waar nodig en mogelijk te worden aangepast. De nieuwbouw van woningen en het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad is het instrument om tot regulering van de bestaande woningvoorraad te komen;
- Aandacht voor bijzondere huisvesting zoals gehandicapten;
- De woningbouwcorporaties als maatschappelijk ondernemer zijn belangrijke partners in de volkshuisvesting en willen een grote bijdrage leveren in de brede volkshuisvestelijke opgave.
- Het beleidsplan Wonen is mede de basis voor het opstellen van het gebiedsontwikkelingsplan per kern.

## Hoofdstuk 4 Visie (ambities op hoofdlijnen)

In dit hoofdstuk wordt de visie (ambities op hoofdlijnen) van de gemeente van het wonen uiteengezet. Gezien de geschetste vraagstukken op de woningmarkt wil de gemeente komen naar een vitale leefbare gemeente waar het voor ieder goed wonen is. Het bieden van perspectief op goed wonen voor alle huishoudens betekent o.a een gedifferentieerd bouwprogramma, maar ook terdege rekening houdend met de rol van de bestaande woningvoorraad. Immers voor de langere termijn is de kwantitatieve behoefte beperkt. Daarom zal de nieuwbouw strategisch ingezet moeten worden in maatregelen die tegemoet komen aan de wensen van de verschillende doelgroepen, nu en in de toekomst. Dit ter ondersteuning van leefbare kernen in combinatie met aspecten van welzijn en zorg.

De volgende ambities vormen de rode draad in het beleidsplan:

1. Moerdijk is een aantrekkelijke gemeente waar het goed wonen is en dat moet zo blijven;
2. Moerdijk wil dat het aantal inwoners groeit. Bouwt strategisch, naar behoefte, op kernniveau waarbij het WBO richtinggevend is;
3. Moerdijk wil de keuzemogelijkheid voor de burgers vergroten en levert maatwerk waar wenselijk dan wel noodzakelijk;
4. “Een (t)huis voor iedereen” maar bijzondere aandacht voor huisvesting starters en ouderen en om hierdoor ook de doorstroming te stimuleren;
5. Moerdijk heeft een goed woon – en leefklimaat dat essentieel is voor de vitaliteit en de leefbaarheid van de kernen;
6. Moerdijk (ver)bouwt, levensloopbestendig, duurzaam, energiebesparend en veilig;
7. Moerdijk kijkt integraal naar het wonen en stemt daarom af met andere beleidsvelden zoals o.a aspecten van zorg, welzijn, milieu en veiligheid;
8. Moerdijk sorteert voor op het “beheersscenario”: rol van bestaande woningvoorraad neemt toe;
9. Moerdijk streeft naar een intensievere samenwerking met instellingen (o.a. woningbouwcorporaties, zorgverleners en welzijnsinstellingen) en burgers bij het uitvoeren van beleid.

### **1 Moerdijk is een aantrekkelijke gemeente waar het goed wonen is en dat moet zo blijven**

De inwoners van de gemeente Moerdijk waarderen het goede woonklimaat in hun gemeente. Het WBO laat zien dat ca 90 % van de inwoners na verhuizing bij voorkeur in de gemeente wil blijven wonen. De gemeente wil zo veel mogelijk aan deze wens van haar burgers tegemoetkomen.

### **2 Moerdijk wil dat het aantal inwoners groeit. Bouwt strategisch, naar behoefte, op kernniveau waarbij het WBO richtinggevend is**

Gemeente Moerdijk behoort tot de landelijke gemeenten en heeft dienovereenkomstig tot taakstelling tenminste te bouwen voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei. De gemeente kampt met een negatief migratiesaldo. Ondanks dat sinds de gemeentelijke herindeling tot 2007 er 1003 woningen aan de voorraad zijn toegevoegd is het aantal inwoners in die periode slechts met 218 inwoners gegroeid. Een steeds verder doorzettende gezinsverdunding is daar onder andere de oorzaak van. De gemeente wil niet alleen voorkomen dat het aantal inwoners verder terugloopt maar heeft ook de ambitie om te groeien. Immers het draagvlak voor het behoud van de voorzieningen moet op peil blijven. In de Strategische Visie die wordt ontwikkeld zal de ambitie om te groeien verder worden toegelicht en uitgewerkt, daarbij rekening te houden met het gegeven dat de stijging van het aantal inwoners niet gelijkmatig oploopt met het aantal gebouwde woningen. Vooralsnog is de gemeente qua woningbouw gehouden aan het kader dat behoort bij een landelijke gemeente.

Deze ambitie zal met de partners in de volkshuisvesting, zoals de woningbouwcorporaties, gerealiseerd moeten worden.

Met strategische nieuwbouw, gebaseerd op de woningbehoefte volgens het WBO dat richtinggevend is en uitgewerkt op kern- en projectniveau wordt bedoeld en beoogd de gewenste kwalitatieve

nieuwbouw te realiseren, zodat hierdoor een zo groot mogelijk verhuisketen op gang komt en daarmee de doorstroming in de woningvoorraad wordt bevorderd.

In de gemeente zijn voor de korte en langere termijn voldoende potentiële bouwlocaties beschikbaar.

De percentsgewijze verdeling van de woningbouwcapaciteit, vastgelegd in de Visie woningbouw voor de periode 2005 –2010, wordt losgelaten. Gebouwd wordt naar behoefte en mogelijkheden volgens het WBO en signalen vanuit de markt (woningbouwcorporaties, zorgverleners en ontwikkelaars. De behoefte is het grootst in de grotere kernen. Vandaar dat ook in deze kernen het meest gebouwd zal worden. Naast de benodigde reguliere woningbouw in de kleine kernen is daar ook altijd ruimte voor maatwerk. Overigens zijn de bouwprojecten voor de looptijd van het beleidsplan (2007-2011) ingepland. Hierdoor is de ruimte voor nieuwe initiatieven in die periode, binnen de beschikbare woningbouwcapaciteit, daardoor beperkt.

### **3 Moerdijk wil de keuzemogelijkheid voor de burgers vergroten en levert maatwerk waar wenselijk**

In het oog moet worden gehouden hoe de vernieuwing van de woningvoorraad bijdraagt aan de evenwichtige bevolkingssamenstelling en keuzevrijheid voor de burger. Door middel van nieuwbouw in de verschillende kernen kan worden bijgedragen aan meer variatie in het woningaanbod en woonmilieus.

De ontwikkeling van het woonbeleid doet de gemeente samen met andere partijen die actief zijn op het gebied van wonen. Dit doet de gemeente voor de inwoners van Moerdijk. Zij maken uiteindelijk uit of het gemeentelijke beleid daadwerkelijk leidt tot plezierig wonen in een aantrekkelijk woonmilieu. Het is dan zaak om de invulling van de woonsituatie zoveel mogelijk over te laten aan de inwoners zelf. Door meer keuzemogelijkheden te bieden en zeggenschap over de inrichting van hun woning en woonomgeving kan het beste worden ingespeeld op specifieke wensen van de bewoners. De keuzemogelijkheden kunnen betrekking hebben de woning zelf maar ook op de woonomgeving.

De gemeente wil graag voor alle doelgroepen een thuis bieden. Daarvoor is het belangrijk dat bewoners zoveel mogelijk de kans krijgen om in hun woonbehoefte in de gemeente Moerdijk te voorzien. Door voldoende woningen te bouwen en de keuzemogelijkheden te vergroten hoeven inwoners van Moerdijk minder vaak uit te wijken naar andere gemeenten.

Het vergroten van de keuzemogelijkheden heeft betrekking op veel zaken. Gedacht kan worden aan het volgende: woonmogelijkheden voor alle leeftijden en huishoudensamenstellingen in de verschillende wijken en kernen gebaseerd op de behoefte, nieuwbouw zo evenwichtig mogelijk spreiden in de tijd, zeggenschap over de inrichting van de woning en woonomgeving zoals verschillende vormen van consument gericht bouwen.

De gemeente vindt het essentieel, dat mede in het belang van de keuzevrijheid van de burgers en gezien het groot aantal sociale verhuurders het registratie- en toewijzingssysteem van woningen efficiënter wordt.

### **4 “Een (t)huis voor iedereen” maar bijzondere aandacht voor huisvesting starters en ouderen en om hierdoor ook de doorstroming te stimuleren.**

De gemeente Moerdijk wil voor alle doelgroepen een thuis bieden. Dit is belangrijk, zodat in de verschillende kernen een evenwichtige bevolkingssopbouw blijft bestaan. Een evenwichtige bevolkingssamenstelling in de gemeente is bijvoorbeeld belangrijk om de leefbaarheid in stand te houden. Hierbij kan gedacht worden aan het behoud van sociale verbanden en een actief verenigingsleven. Bewoners vinden het van essentieel belang dat de jeugd in de dorpen kan blijven wonen. Juist het behoud van jongeren is zo ontzettend belangrijk voor een leefbare toekomst van de kernen. Dit draagt bij in de mantelzorg, het verenigingsleven, een evenwichtige bevolkingssamenstelling en draagvlak voor scholen.

Veel mensen redden zich zelf op de woningmarkt. Maar voor veel starters is dit niet altijd meer het geval. Door de sterk gestegen koopprijzen hebben zij een moeilijke positie op de woningmarkt gekregen. Men kan dan van mening zijn dat het gewenst is om een ruim deel van de nieuwbouw af te stemmen op de behoefte van starters. Het risico is dan groot, dat er woningen aan de 'onderkant van de markt' worden toegevoegd die op termijn niet goed voorzien in de gewenste kwaliteitsslag van veel doorstromers. Enige (goedkope) nieuwbouw voor starters is gewenst, maar het is vooral van belang om ondersteunende maatregelen te treffen die indirect de kansen op woonruimte voor starters en jonge gezinnen vergroten. Zo is het bevorderen van de doorstroming een belangrijk instrument om de kansen voor jongeren op de woningmarkt te vergroten. In de eerste plaats is het dan van belang om voldoende woningen te bouwen. Om dat te garanderen zet de gemeente hierop in door een overcapaciteit aan projecten. Het is belangrijk dat er doorstroming plaats vindt zodat doorstromers een volgende stap in hun wooncarrière kunnen zetten en goedkopere woningen beschikbaar komen voor starters en jonge gezinnen. Tevens kan de verkoop van huurwoningen een bijdrage leveren in de huisvesting van starters. Hier ligt een rol voor de woningbouwcorporaties.

Een van de belangrijkste gemeentelijke opgaven op het terrein van wonen is de sterke toename van het aantal ouderen. Niet alleen neemt het aantal ouderen sterk toe, ook zal een relatief groter deel van hen langer zelfstandig blijven wonen. Ook voor de ouderen een thuis, daar gaat de gemeente Moerdijk voor. Om dat te realiseren is het belangrijk om ook daarvoor de gestagneerde doorstroming te bevorderen. Dan past het onder meer om bij de nieuwbouw sterk in te zetten op het bouwen van woningen voor senioren. Immers, aan dergelijke woningen bestaat in Moerdijk een groot tekort. Door het realiseren van geschikte seniorenwoningen zullen in de bestaande voorraad woningen vrijkomen. De bouw van seniorenwoningen levert een impuls aan de doorstroming uit huurwoningen maar ook uit middeldure en dure eengezinskoopwoningen. Als er geen maatregelen worden getroffen dreigt er een tekort tot 2015 van ongeveer 800 nultredenwoningen die geschikt zijn voor deze doelgroep. In deze tekorten zal worden voorzien, door nieuwbouw en herstructurering van de bestaande woningvoorraad.

<b>5</b>	<b>Moerdijk heeft een goed woon – en leefklimaat dat essentieel is voor de vitaliteit en de leefbaarheid van de kernen.</b>
----------	---

De gemeente Moerdijk hecht grote waarde aan de vitale en leefbare woonkernen. Naast een gemêleerde bevolkingssamenstelling en gemeenschapszin is een goed voorzieningenniveau daarvoor een belangrijke voorwaarde. Dat blijkt ook wel uit het woningmarktonderzoek, dat aangeeft dat het merendeel van de verhuisgeneigden na verhuizing in de huidige woonkern wil blijven wonen. De ontgroening en de vergrijzing van de bevolking vormen een bedreiging voor de vitaliteit van de gemeente. Maar ook dat de kerngebondenheid onder de starters het kleinst is.

Nu heeft de gemeente maar beperkte mogelijkheden om het voorzieningenniveau in de kernen te handhaven, laat staan te versterken of weer terug te brengen (hoe wenselijk dat ook zou kunnen zijn). Op het terrein van het bouw- en huisvestingsbeleid is de verdeling van de woningbouw over de kernen daarvoor een middel. Bij de toedeling van de woningbouw over de kernen zal de gemeente dan ook niet alleen rekening houden met de ruimtelijke mogelijkheden, maar ook met de voorzieningen in de betreffende kern en op gemeentelijk niveau. Steeds zal worden bekeken worden of (senioren)woningen zijn te realiseren in combinatie met sociaal maatschappelijke (multifunctionele) voorzieningen om daardoor de sociale structuur te versterken. Hierin is de ABC indeling van de gemeente, evenals de uitkomst van de strategische visie leidend. Hierin wordt ook gesproken over de spreiding van voorzieningen en accommodaties in de gemeente.

<b>6</b>	<b>Moerdijk (ver)bouwt, levensloopbestendig, duurzaam, energiebesparend en veilig.</b>
----------	--

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) stelt dat er compenserende maatregelen nodig zijn voor de beperkingen die een persoon ondervindt in zijn zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie. De gemeente zorgt daarom dat er voorzieningen zijn op het gebied van maatschappelijke ondersteuning die hem in staat stellen: een huishouden te voeren, dat de persoon zich kan verplaatsen in de woning en zich met een vervoermiddel lokaal kan verplaatsen.

Het doel van de Wmo is dan ook dat mensen zo lang mogelijk in de vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Zo mogelijk in een kwalitatief goede levensloopbestendige woning. In dat kader en mede ook door de vergrijzing van de bevolking stelt de gemeente zwaardere kwaliteitseisen aan de te

(ver)bouwen woningen dan het Bouwbesluit voorschrijft. Eveneens worden uit een oogpunt van duurzaamheid, energiebesparing en veiligheid zwaardere eisen gesteld. Ook wil de gemeente de particulieren die gaan (ver)bouwen door een goede voorlichting over de streep trekken om levensloopbestendig, duurzaam en energiezuinig te (ver)bouwen.

**7 Moerdijk kijkt integraal naar het wonen en stemt daarom af met andere beleidsvelden zoals aspecten van zorg, welzijn, milieu en veiligheid.**

De ontwikkeling in de volkshuisvesting is continu aan verandering onderhevig. Zo vraagt de invloed van de individualisering, de oprukkende vergrijzing van de bevolking, maatschappelijke, economische en demografische ontwikkelingen om een andere kwaliteit van de woning dan voorheen. Hierdoor is de samenhang met andere beleidsvelden steeds sterker geworden en daardoor dient integraal naar het wonen te worden gekeken. De volkshuisvesting wordt hierdoor steeds minder gezien als een synoniem voor het bouwen van woningen. De aandacht is verbreed van het bouwen van woningen naar het wonen.

Natuurlijk is er veel aandacht voor een adequate huisvesting van de in de gemeente snel toenemende groep van ouderen en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. In aansluiting op de nieuwe Wmo vindt de gemeente dat iedereen (oud, jong, gehandicapt, autochtoon en allochtoon) volwaardig deel kan nemen aan de samenleving ofwel: ondersteuning van kwetsbare mensen zodat zij zo lang mogelijk kunnen blijven wonen en werken.

De gemeente wil in dat kader een woonprogramma realiseren dat rekening houdt met de wens van de ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Daaraan verbonden is dat rekening wordt gehouden met de tendens van extramuralisering, waardoor er behoefte bestaat aan meer woonzorgwoningen en vormen van beschermd en verzorgd wonen. Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk dat er voldoende huisvesting moet zijn voor gehandicapten. Omdat de woonvoorziening van deze bijzondere doelgroep veelal een bovenlokale functie vervult zal hierover regionaal over worden afgestemd.

**8 Moerdijk sorteert voor op het “beheersscenario”: rol van bestaande woningvoorraad neemt toe.**

De kwaliteit van de woning en de woonomgeving in Moerdijk wordt hoog gewaardeerd. De gemeente kent geen echte zwakke buurten, zeker niet in vergelijking met een grote stad. Dit neemt niet weg dat er voor sommige kernen een kwaliteitsimpuls nodig is. Immers de woningvoorraad is veelal veel van hetzelfde en onvoldoende afgestemd op de huidige woonwensen. Deze kwaliteitsimpuls is gericht op het vergroten van de differentiatie en de kwaliteit van het woningaanbod, op het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving, op het versterken waar mogelijk van het voorzieningenaanbod en het verbeteren van de leefbaarheid (sociale aspecten). Het op te stellen gebiedsontwikkelingsplan per woonkern en de uitvoering daarvan is daarin leidend. Hiermee krijgt de kwalitatieve aanpassing van de woningvoorraad hoge prioriteit. De kwalitatieve aanpassing van de bestaande voorraad moet, naast de noodzakelijk nieuwbouw, worden gezien als een belangrijk instrument om tot regulering van de van de woningvoorraad te komen, in relatie tot de behoefte die er is.

**9 Moerdijk streeft naar een intensievere samenwerking met instellingen (o.a. woningbouwcorporaties, zorgverleners en welzijnsinstellingen) en burgers bij het uitvoeren van beleid.**

Succesvol beleid is beleid dat in overleg met de verschillende partijen tot stand komt: dat vraagt om open processen, met vroegtijdige betrokkenheid van instellingen en burgers (duurzame samenwerking). Maar wel vanuit een eigen visie van de gemeente.

De rol van de gemeente verschilt per situatie: meestal is de gemeente regisseur, soms initiator, soms participant. De gemeente Moerdijk wil telkens de rol die zij speelt concreet benoemen en duidelijk maken naar de overige partijen. De gemeente is de regisseur is als het gaat om het bepalen van de woningbouwplanning. In grote lijnen ligt de woningbouwplanning tot 2010 vast. Per locatie zal de gemeente aangeven voor welke doelgroepen bij voorkeur moet worden gebouwd en in welke categorie huur en of koop en in welke prijsklassen

De gemeente Moerdijk kan niet de toekomst voorspellen. Het gaat dan om zaken als ontgroening, vergrijzing, extramuralisering, etc. De kans is aanwezig dat deze ontwikkelingen zich niet of anders dan voorspeld voordoen. Daarom richt de gemeente zich ook niet op een vastomlijnd beleid, maar meer op een beleid dat ruimte biedt om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en op maatwerk. Met een regelmatig overleg met de bij het wonen betrokken partijen en evaluatie van beleid hoopt de gemeente dit te bereiken. De woningbouwcorporaties, waarmee prestatieafspraken worden gemaakt, zijn daarbij belangrijke partners. Zij willen als maatschappelijk ondernemer hun kwaliteiten en middelen inzetten voor een brede volkshuisvestelijke opgave. Dit zal vooral tot uiting moeten komen bij de uitwerking van het op te stellen gebiedontwikkelingsplan per kern.

**Kortom:**

**“Een (t)huis voor iedereen”**

## Hoofdstuk 5 Beleidsthema's

In dit hoofdstuk is de visie (9 ambities) nader uiteen gewerkt in 6 beleidsthema's en verder toegespitst op aandachtsgebieden, resulterend in beleidslijnen met actiepunten.

1. Nieuwbouw
2. Bestaande woningvoorraad
3. Keuzemogelijkheid burgers
- 4.. Doelgroepen in relatie met Wonen, zorg en welzijn
5. Woningkwaliteit
6. Sturing door samenwerking op uitvoering

### 5.1 Nieuwbouw

#### 5.1.1 Bevolking- en huishoudens ontwikkeling

##### Uitgangssituatie:

Uit het WBO blijkt dat de vitaliteit van de gemeente Moerdijk onder druk komt te staan. Zo heeft de gemeente te maken met een vertrekoverschot, vooral voor wat betreft jongeren (15-24 jaar). Ook zijn er meer vertrekkende dan binnenkomende 50- t/m 64-jarigen. Het negatieve migratiesaldo was in de periode 2001 – 2005 per saldo –295. Dit ondanks dat er in deze periode de woningvoorraad is gegroeid met 447 woningen. Dit betekent een verder gezinsverduunning naar een gemiddelde woningbezetting van 2,46.

Tot 2015 tekent zich nog een lichte stijging af in de bevolkingsomvang in de gemeente Moerdijk (circa 400 personen); daarna stabiliseert de bevolkingsontwikkeling en daalt tot huidig niveau. Het aantal huishoudens blijft echter toenemen, te weten met circa 1.000 tot 2015 en veranderingen in de leeftijdsopbouw worden merkbaar. Het aantal inwoners van 55 jaar en ouder stijgt, evenals het aantal 55-plus huishoudens, maar de omvang van het huishouden van de 55-plussers neemt af.

Migratie naar leeftijd 2000 t/m 2005

	Vestiging in Moerdijk	Vertrek uit Moerdijk	Saldo
<b>0-14</b>	1048	1029	19
<b>15-24</b>	1065	1661	-596
<b>25-49</b>	3183	2871	312
<b>50-64</b>	539	647	-108
<b>65+</b>	400	317	83

In de periode 2000-2005 zijn het voornamelijk de jongeren (15-24 jaar) die zorgen voor een negatief migratiesaldo voor de gemeente Moerdijk. Daarnaast zien we dat er meer 50- t/m 64-jarigen zijn vertrokken uit Moerdijk dan dat er bij zijn gekomen. De grootste stroom naar de gemeente Moerdijk toe komt voor rekening van de 25- t/m 49-jarigen. Mogelijke verklaringen voor het wegtrekken van jongeren kunnen samenhangen met het volgen van een studie of het vinden van werk buiten de gemeente. Deze jongeren kunnen daarna echter (deels) weer terugkomen, wat het positieve saldo in de groep 25 t/m 49 jaar mede zou kunnen verklaren.

In hoofdstuk 4 is onder ambitie 2 aangegeven dat de gemeente de ambitie heeft om te groeien. Hierbij is een relatie gelegd met de verhouding tussen het aantal gebouwde woningen en de beperkte groei van de bevolking sinds de gemeentelijke herindeling (1997). In de Strategische Visie die wordt ontwikkeld zal de ambitie om te groeien verder worden toegelicht en uitgewerkt

##### Beleidslijn

##### ***Aantal inwoners minimaal vasthouden voor de gemeente***

Het is interessant om exact te weten waarom bewoners de gemeente verlaten. Wellicht dat na onderzoek daarover gerichte maatregelen zijn te nemen om het inwoneraantal van de gemeente te stabiliseren dan wel te laten groeien.

<b>Actiepunt</b>				<b>Onderzoek naar teruglopen aantal inwoners</b>			
Aanpak	<b>Vertrekkende inwoners en spijtoptanten naar beweegredenen vragen van vertrek naar elders resp. terugkomst naar gemeente Moerdijk.</b>						
Activiteit	Keuze		Kosten	nvt			
Externen	nvt		Dekking	nvt			
Capaciteit	Afd S en A en Afd I en F (syst/geg.beheer) (regulier) Trekker afd. S en A		Planning	2008 en 2009			

<b>Actiepunt</b>				<b>Toelichting en uitwerking van groeiambitie aantal inwoners gemeente</b>			
Aanpak	<b>Als thema opnemen in de op te stellen strategische visie van Moerdijk.</b>						
Activiteit	Keuze		Kosten	nvt			
Externen	nvt		Dekking	nvt			
Capaciteit	S en A (regulier)		Planning	2007 en 2008			

## 5.1.2 Verdeling nieuwbouw over de kernen.

### Uitgangssituatie.

De kernvoorkeur (behoeften), van huishoudens en starters die binnen de gemeente Moerdijk willen verhuizen (uit WBO), afgezet tegen woningbouwverhoudingen uit de Visie Woningbouw (2003), is als volgt:

	Langeweg	Helwijk	Heijningen	Noordhoek	Moerdijk	Zevenbergschen Hoek	Standaardbuiten	Willemstad	Fijnaart	Klundert	Zevenbergen
<b>Totaal ca. 3.320 hh (500 starters en 2820 zelfstandige huishoudens )</b>					30%				14 %	12 %	44 %
<b>Huidig beleid</b>					Samen: 15%				20 %	15 %	50 %

Natuurlijk zullen niet alle huishoudens met een bepaalde kernvoorkeur naar een nieuwbouwwoning in de geprefereerde kern verhuizen. Het grootste deel zal verhuizen naar een bestaande woning. Mede hierdoor moeten de percentages genuanceerd worden gelezen.

Het is van belang dat wordt gebouwd naar behoefte volgens het WBO en signalen vanuit de markt (woningbouwcorporaties, zorgverleners en ontwikkelaars). De behoefte is het grootst in de grotere kernen. Vandaar dat in deze kernen het meest wordt gebouwd. Het blijkt dat de woningbouw in de kern Klundert nog achter blijft (zie bijlage 1). Dit betekent dat bij het inplannen van nieuwe projecten er extra aandacht voor deze kern zal zijn.

Voor de kleine kernen is naast de reguliere woningbouw altijd ruimte voor maatwerk indien een goed initiatief zich aandient. Tot op heden is daar altijd aan meegewerkt (Zie bijlage 1).

De bouwprojecten, voor de looptijd van het beleidsplan (2007-2011), zijn grotendeels ingepland. Hierdoor is de ruimte voor nieuwe initiatieven binnen de beschikbare woningbouwcapaciteit beperkt.

Het uitgangspunt, om naar behoefte volgens het WBO en signalen vanuit de markt te bouwen en het gegeven dat de bouwprojecten, voor de looptijd van het beleidsplan (2007-2011), grotendeels zijn ingepland leidt er toe dat de percentsgewijze verdeling van de woningbouwcapaciteit over de kernen niet meer relevant is.

### Beleidslijn

- 1 **Percentsgewijze verdeling van de woningbouw over de kernen laten vervallen.**
2. **Bouwen naar behoefte en mogelijkheden in de kernen volgens het WBO en signalen vanuit de markt (woningbouwcorporaties, zorgverleners en ontwikkelaars), waarbij ruimte is voor maatwerk in de woningbouwplanning voor de kleine kernen.**

## 5.1.3 Plancapaciteit / Woningbouwplanning

### Uitgangssituatie

#### A. Plancapaciteit

Woningbouw dient plaats te vinden binnen de ruimtelijke mogelijkheden van de gemeente. Het kader hiervoor is vastgelegd in het Streekplan, het Uitwerkingsplan Moerdijk e.o en de structuurvisie Plus.

periode	aantal won.	harde planologische capaciteit	zachte planologische capaciteit	inbreiding	uitbreiding
2006 t/m 2010	1346 100 %	503 37%	843 63%	1080 80%	266 20%
2011 t/m 2015	969 100%	47 5%	922 95%	420 43%	549 57%
2016 e.v.	1502 100%	20 1%	1482 99%	217 14%	1285 86%
<b>totaal</b>	<b>3817 100%</b>	<b>570 15%</b>	<b>3247 85%</b>	<b>1717 45%</b>	<b>2100 55%</b>

Voor specificatie van de plancapaciteit zie bijlage 2.

Binnen dat kader zijn er voldoende locaties om voor de korte en lange termijn woningen te kunnen bouwen. Per saldo betreft het locaties, bekend op de peildatum 1 jan. 2006, met een totaal van ca 3817 woningen. Hiervan te bouwen: 45% op inbreidingslocaties en 55% op uitbreidingslocaties. De verdeling naar de periode is indicatief. In het kader van efficiënt ruimtegebruik heeft het bouwen op inbreidingslocaties de voorkeur. Voor het bouwen op in -of uitbreidingslocaties is vanuit de provinciale overheid geen verhoudingspercentage bepaald.

#### B. Woningbouwcapaciteit / planning

##### Verwachte productie in relatie met de toegestane bouwcapaciteit:

Toegestane woningbouwcapaciteit per 1-1-2010 volgens prognose provincie	15.480 won.
Extra woningbouw i.v.m. regeling industrieterrein 2004/2008	250 won.
Extra woningbouw i.v.m. doelgroepen	25 won.
Herziene toegestane voorraad op 1-1-2010	15.755 won.
Woningvoorraad op 1 januari 2007	15.048 won.
Minimaal te bouwen 2007 tot 2010	707 won.

(Voor een toelichting op de toegestane woningbouwcapaciteit, zie provinciaal beleid hoofdstuk 2.2.3 provinciale woningbouwprognose 2005)

Per 1 januari 2007 zijn totaal 1.882 woningen ingepland aan projecten en individuele woningbouw, waarvan naar verwachting 876 woningen gereed voor 1-1- 2010.

Om stagnatie en uitval van projecten op te vangen en om te garanderen dat de vereiste productie wordt gehaald wordt ruim 30% aan extra woningbouwprojecten ingepland. Als het aantal van 707 woningen voor de periode 2007-2010 is gerealiseerd is ook de inhaalslag zoals genoemd in het rekenkameronderzoek over de woningbouw geëffectueerd.

Voor een specificatie van de woningbouwplanning zie bijlage 1.

Naast genoemd aantal van 1.882 woningen zijn projecten ingepland die buiten de woningbouwprogrammering vallen omdat deze een bijzonder karakter hebben. Het betreft woningen met een bijzonder karakter in het kader van beschermd wonen, landgoederen en de ruimte voor ruimte regeling. Totaal ruim 90 woningen.

In de periode 2010 tot 2015 mag de voorraad stijgen met 520 woningen ofwel 104 woningen per jaar. Daarna tot 2020 per jaar 97 woningen en na 2020 tot 2030 nog maar 10 woningen per jaar. Deze afname op langer termijn heeft onder andere te maken met een lagere bevolkingsgroei als gevolg van o.a. de effecten van de vergrijzing van de bevolking en lagere migratiesaldi.

#### Beleidslijn

1. **Minimaal bouwen voor de eigen woningbehoefte.**
2. **Extra woningen bouwen in het kader van het industrieterrein Moerdijk en de woningen met een bijzonder karakter (beschermde wonen, landgoederen en de ruimte voor ruimteregeling).**
3. **Zo mogelijk extra woningbouw om het inwonertal te laten groeien.**
4. **Ruim 30% extra inplannen aan woningbouwprojecten om stagnatie en uitval van projecten op te vangen en om te garanderen dat de vereiste productie wordt gehaald.**

### 5.1.4 Nieuwbouw verhouding huur en koop

#### Uitgangssituatie

In het WBO is naar de woonwensen van de verschillende doelgroepen gevraagd.

Het betreft:

- 1 en 2 persoonshuishouden tot en met 34 jaar;
- 1 en 2 persoonshuishoudens 35 t/m 64 jaar;
- gezinnen t/m 44 jaar;
- gezinnen 45 jaar en ouder;
- 1 en 2 persoonshuishoudens 65 jaar of ouder;
- starters.

De verhuiscapaciteit van deze groepen ligt op gemiddeld 35%.

Gewenste verhouding van verhuiscapaciteit naar huur- en koopwoningen is als volgt:

Doelgroep	Huurwoningen %	Koopwoningen %
1 en 2 persoonshuishouden tot en met 34 jaar	20	80
1 en 2 persoonshuishoudens 35 t/m 64 jaar	63	37
gezinnen t/m 44 jaar	10	90
gezinnen 45 jaar en ouder	36	64
1 en 2 persoonshuishoudens 65 jaar of ouder	95	5
starters	40	60

Rekening houdende met de omvang van de doelgroepen en de verhuiscapaciteit is de gemiddelde verhouding naar huur- en koopwoningen ca 35% resp. ca 65%. De bestaande voorraad per 1 januari 2006 heeft een verhouding van 34 % huurwoningen en 66% koopwoningen. De Visie Woningbouw hanteert een percentage van 35 % huurwoningen.

Vanuit het WBO is voor iedere doelgroep de prijsklasse en voorkeur voor het type woning bekend. De tekorten staan in het teken van de vergrijzing. Veel ouderen willen een huurwoning. Het blijkt dat er veel dynamiek is op de woningmarkt in de segmenten tweekappers en de vrijstaande woningen. Vraag en aanbod hiervan heft elkaar hoegenaamd op. Veel huishoudens uit (eengezins) huurwoningen willen iets anders. Als naar behoefte wordt gebouwd komen er overwegend veel rijwoningen in de koop en huur vrij.

Door strategische te bouwen, gebaseerd op het WBO, dat richtinggevend is voor de kernen en de woningbouwprojecten wordt beoogd kwalitatieve nieuwbouw te realiseren. Dit met de bedoeling dat daardoor een zo groot mogelijk verhuisketen op gang komt die de doorstroming in de woningvoorraad bevordert. De keuzemogelijkheid van de burgers wordt hierdoor ook vergroot. Tevens komt gedifferentieerde woningbouw de leefbaarheid in de kernen ten goede.

Bij de nieuwbouw moet naast de resultaten van het WBO ook rekening worden gehouden met de signalen vanuit de markt (corporaties, makelaardij en ontwikkelaars) en met de woningbouw die (sub)regionaal wordt ontwikkeld. Voorkomen moet worden dat in de regio teveel van hetzelfde wordt gebouwd. Met de bepaling van het woningbouwprogramma per project is het van belang een relatie te leggen met de effecten van de naar verwachting vrijkomende woningen. Medebepalend voor de keuze van de woningsoort zijn ook de specifieke wensen van toekomstige bewoners dan wel een vertegenwoordiging hiervan en de effecten van het verkoopprogramma van de woningbouwcorporaties. Nieuwe woningbouwprojecten en waarmogelijk ook nog de in voorbereiding zijnde projecten worden op deze uitgangspunten afgestemd. Hierbij te streven naar een continuïteit in de bouwstromen zowel naar de woningbouwlocatie als in de tijd.

#### **Beleidslijn**

1. ***Strategische en gedifferentieerde woningbouw op kern- en projectniveau waarbij het WBO richtinggevend is. Per woningbouwproject wordt in de locatie ontwikkelingsovereenkomst het bouwprogramma opgenomen (aantal, de doelgroep, de prijsklasse, en categorie (huur of koop).  
Hierbij ook rekening houden met:***
  - ***de effecten van het type woning dat door de realisatie van nieuwbouw vrijkomt***
  - ***het bouwprogramma van andere woningbouwprojecten die in voorbereiding, in uitvoering of gereed zijn***
  - ***signalen van uit de woningmarkt van woningbouwcorporaties (wachtlijsten), makelaardij en projectontwikkelaars***
  - ***continuïteit in bouwstromen***
  - ***de effecten van het verkoopprogramma van woningbouwcorporaties***
  - ***(sub)regionale ontwikkelingen***
  - ***specifieke wensen van toekomstige bewoners, dan wel een vertegenwoordiging hiervan.***
2. ***Huursector in een bandbreedte van 30% tot 40%.***
3. ***Koopsector in een bandbreedte van 60 % tot 70%.***

### **5.1.5 Wonen op water**

#### **Uitgangssituatie**

##### **A. Huisvesting in woonboot, woonschip en of woonark.**

De bestemmingsplannen waaronder het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan buitengebied staan geen woonschepen toe. Bij het opstellen van het bestemmingsplan buitengebied is daar expliciet bij stil gestaan.

Op grond van de APV art. 5.3.2 lid 1 is het ook verboden een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een vaartuig beschikbaar te stellen. Op grond van lid 2 van dat artikel geldt dat verbod niet indien ligplaatsen zijn gelegen binnen de door het college aangewezen gebieden.

Tot op heden is geen gebruikt gemaakt van dat artikel. Immers de uitstraling van woonschepen past niet in de visie van de gemeente om het open karakter van het grondgebied en waterranden binnen de gemeente te behouden.

In de Nota Visie Buitengebied, vastgesteld 24 april 2003, is expliciet opgenomen om geen woonschepen toe te staan. De hoofdwatgangen zijn daarin bestemd tot natuur en recreatie. Het hebben van woonschepen in de waterranden, die overwegend vaarwegen zijn, legt beperkingen op natuurontwikkeling en recreatieve mogelijkheden. Ook kan een woonfunctie de bedrijfsvoering op de naastgelegen agrarische en bedrijfsbestemmingen in de weg staan. De overige watgangen liggen bij kernen en bedrijven. Een woonbestemming voor woonboten zou de uitvoering van de huidige functies, als bedrijven ed. belemmeren. Overigens moeten ligplaatsen voor woonboten aan een aantal voorwaarden voldoen, zoals een goede bereikbaarheid vanaf de vaste wal en de nabijheid van een mogelijkheid tot aansluiting op nutsvoorzieningen en riolering. Daarnaast is een woonwijk in de nabijheid van woonschepen belangrijk, enerzijds door het belang van integratie van bewoners van woonschepen met huizenbewoners en anderzijds vanuit een oogpunt van sociale controle en veiligheid. De meeste watgangen in Moerdijk voldoen daar niet aan.

## Beleidslijn

***In principe geen gebieden toestaan om een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een vaartuig (woonboot, woonschip en of woonark) beschikbaar te stellen.***

Indien de omstandigheden zich wijzigen en er aanleiding is om van deze beleidslijn af te wijken kan op grond van de APV goedkeuring worden verleend.

## B. Waterwoningen

Waterwoningen betreft een reguliere volwaardige woonvorm op het water door middel van een drijfconstructie. Het is een woonvorm die bijdraagt aan een gevarieerd woonmilieu. De bodem van de Moerdijk is waterrijk te noemen en er is behoefte om overtollig water te bergen. In dat kader kunnen waterbuffers worden aangelegd om een civiel probleem op te lossen waarin waterwoningen te bouwen.

## Beleidslijn

***(Drijvende) waterwoningen niet uitsluiten.***

## 5.1.6 Tijdelijke huisvesting buitenlandse werknemers

Er is behoefte aan een beleidslijn hoe om te gaan met de tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers. De beleidslijn is in ontwikkeling. Zodra gereed zal worden bepaald of deze wordt opgenomen in het beleidsplan economie.

## 5.1.7 Huurprijsniveau sociale sector

### Uitgangssituatie

In Moerdijk is het huurprijsniveau van woningen in de sociale sector vrij laag. Tot de categorie goedkoop (€ 339,08) hoort 23 %, betaalbaar (€ 339,08 - € 520,12 is 67 % en duur vanaf € 520,12 1%. De benodigde kernvoorraad van goedkope en betaalbare woningen van 3350 woningen is hiermee gewaarborgd.

### Woonwensen uit WBO

Doelgroep	huur	huidig %	gewenst %
1 en 2 persoonshuishouden tot en met 34 jaar	< 485,--	91	59
	> 485,--	3	36
	onbekend	7	5
1 en 2 persoonshuishoudens 35 t/m 64 jaar	< 485,--	94	57
	> 485,--	4	20
	onbekend	2	23
gezinnen t/m 44 jaar	< 485,--	86	57
	> 485,--	3	11
	onbekend	12	32
gezinnen 45 jaar en ouder	< 485,--	86	55
	> 485,--	2	17
	onbekend	12	28
1 en 2 persoonshuishoudens 65 jaar of ouder	< 485,--	76	59
	> 485,--	11	12
	onbekend	14	29
starters	< 485,--		58
	> 485,--		14
	onbekend		29

Uit deze tabel blijkt dat de huidige huurders, met uitzondering van de senioren boven de 65 jaar, door willen stromen naar een duurdere huurwoningen van boven € 485,--. Met de bouw en verbouw van woningen dient daar rekening mee te worden gehouden. Senioren uit de koopsector die willen verhuizen willen overwegend naar een duurdere huurwoning, mits daar ook kwaliteit tegenover staat. Door het accent te verleggen naar de bouw van duurdere huurwoningen ontstaat ook een gedifferentieerde opbouw in het woningbestand. De vrijkomende woningen komen dan o.a. vrij voor de starter die overwegend een goedkopere woning wenst te huren.

#### **Beleidslijn**

***Het accent van de bouw huurwoningen verleggen naar een huurprijs vanaf € 485,--, waarbij de bouw van goedkopere huurwoningen niet is uitgesloten, indien daar aanleiding voor is.***

## **5.2 Bestaande woningvoorraad**

### **5.2.1 Bestaande woningvoorraad**

#### **Uitgangssituatie.**

Van alle woonkernen zal te beginnen in 2007, als uitvoering van het Collegewerkprogramma, een ontwikkelingsplan (gebiedsontwikkelingsplan) in overleg met externe partijen worden opgesteld.

In het ontwikkelingsplan is het thema wonen een belangrijk onderwerp. Het betreft niet alleen het bouwen van woningen maar ook de strategische visie op de bestaande woningvoorraad. Bij het uitvoeringsprogramma is de woningbouwcorporatie als verhuurder van de sociale sector en als maatschappelijk ondernemer een belangrijke partner.

Gezien de omvang van de nieuwbouw in verhouding tot de voorraad richt de vraag van de consument zich voor een belangrijk deel op de bestaande woningen. De voorraad zal moeten worden afgestemd op de behoefte. De bestaande voorraad kenmerkt zich vooral in de huursector in de grotere grondgebonden eengezinswoning veelal in het betaalbare/goedkopere segment. Leefbare kernen zijn gebaat met gevarieerde woonmilieus. Te bereiken door een strategisch voorraadbeleid door:

- opwaarderen bestaande woningen;
- sloop huurwoningen;
- verkoop huurwoningen;
- nieuwbouw van koop- en huurwoningen.

De kwalitatieve aanpassing van de bestaande voorraad moet, naast de noodzakelijk nieuwbouw, worden gezien als een belangrijk instrument om tot regulering van de van de woningvoorraad te komen in relatie tot de behoefte die er is.

#### **Beleidslijn**

***Het verkrijgen van gevarieerde woonmilieus door opwaardering van de bestaande (sociale) woningvoorraad***

<b>Actiepunt</b>		<b>Opwaarderen van bestaande (sociale) woningvoorraad</b>	
Aanpak	De woningbouwcorporaties ontwikkelen hiervoor in overleg met de gemeente per kern een strategie waarbij de gemeentelijke ontwikkelingsvisie medebepalend is.		
Activiteit	Keuze	Kosten	nvt
Externen	Woningbouwcorporaties e.d	Dekking	nvt
Capaciteit	afd. S en A en P en G (regulier)	Planning	2007 -2008

### **5.2.2 Huisvesting van de aandachtsgroep**

#### **Uitgangssituatie**

Gemeenten en woningbouwcorporaties zijn verantwoordelijk voor het bieden van voldoende betaalbare huisvesting voor huishouden met een laag inkomen: de zogenaamde aandachtsgroep. Hiervoor moet een kernvoorraad in de sociale huursector aanwezig zijn.

De definitie van de aandachtsgroep voor beleid (belastbare inkomens prijspeil 2006) is:

- alleenstaand tot 65 jaar tot € 20.000
- meerpersoons tot 65 jaar tot € 27.175
- alleenstaand 65 plus tot € 17.950
- meerpersoons 65 plus tot € 23.825

Aandachtsgroep in relatie tot kernvoorraad sociale huurwoningen

	Aantal huishoudens
Aandachtsgroep	3.700
Aandachtsgroep in koop	-/- 1.350
Goedkope scheefheid	+ 1.000
Benodigde kernvoorraad	= 3.350
Beschikbare kernvoorraad	4.300
Theoretische ruimte in kernvoorraad	950

Bron: CBS, WBO 2002, gemeente Moerdijk, bewerking Companen.

NB: Beschikbare kernvoorraad: alle sociale huurwoningen in de gemeente Moerdijk tot 520 euro.

Benodigde kernvoorraad hiervoor is 3350 sociale huurwoningen. Hierbij is o.a. rekening gehouden met een aandeel van de aandachtsgroep die in koopwoningen woont. Er is nu in de gemeente een theoretisch overschot van 950 huurwoningen veelal de traditionele grotere eengezinswoning. Dit overschot sluit ook aan bij de uitkomsten van het WBO.

Door strategisch te bouwen zal de doorstroming op gang komen en er zal een overschot aan goedkopere eengezinswoningen ontstaan. De aandachtsgroep vergrijst ook en daardoor kan de vraag worden gesteld in hoeverre het betaalbare aanbod op langer termijn in functioneel en kwalitatief opzicht aansluit bij de behoefte van deze groep. Immers de vraag in de huursector richt zich veel meer, mede door de vergrijzing, op een andere woonvorm. Door een strategische voorraadbeleid dient op deze ontwikkeling te worden ingespeeld.

#### Beleidslijn

***De benodigde kernvoorraad voor de aandachtsgroep ad 3350 woningen als richtinggevend beschouwen.***

## 5.3 Keuzemogelijkheid burgers

### 5.3.1 Consument gericht bouwen / Zelf bouwen / collectief particulier opdrachtgeverschap

#### Uitgangssituatie

Het huidige beleid hierin is dat kavels worden uitgegeven, consument gericht wordt gebouwd in diverse projecten en door medewerking te geven aan individuele woningbouw. Zo heeft o.a. de projectontwikkelaar van het project Bosselaar Zuid in Zevenbergen ingestemd met een hoog niveau van consument gericht bouwen en is in het project Sportwijk in Fijnaart 1/3 deel niet projectmatig gebouwd.

Uit het WBO blijkt:

- De helft van alle zelfstandige huishoudens die een koopwoning willen een koopwoning bouwen op een eigen kavel. Hiervan heeft de helft belangstelling voor verschillende mogelijkheden op het gebied van zelf bouwen. Een woning die gerealiseerd wordt volgens het principe van consumentgericht bouwen is het meest in trek. Daarnaast is er ook belangstelling voor het bouwen in bouwteamverband, cascowoning, het zelf of samen met een architect ontwerpen van de woning en samen met anderen bouwen op een bouwperceel;
- Er is behoefte aan verschillende kavelgrootte: 22 % tot een kavel tot 400 m<sup>2</sup>, 27% van 400 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup>, 25% van 500 M<sup>2</sup> tot 600 M<sup>2</sup>, 22% van 600 tot 1000 m<sup>2</sup> en 4% boven 1000m<sup>2</sup>;
- De belangstelling van de starters voor een kavel is minimaal;
- Er is belangstelling in een woning te wonen waarin wonen met een aan huis gebonden beroep kan worden gecombineerd.

## **Beleidslijn**

- 1. Huidig beleid van consument gericht bouwen en uitgifte vrije kavels in verschillende grootte, voortzetten.**
- 2. Van de uit te geven kavels minimaal 1/2 bouwen volgens het principe van particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen e.d.**
- 3. In projecten waarvan de gemeente de grondeigenaar is zal, o. a ten behoeve van de starters, de mogelijkheid van het bouwen van met een constructie van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap onderzocht worden.**

## **5.3.2 Woonruimteverdeling**

### **A. Registratie en toewijzing**

#### **Uitgangssituatie**

In de gemeente Moerdijk zijn een groot aantal verhuurders verspreid over de woonkernen van de gemeente actief. Mede hierdoor blijkt dat verschillende toewijzingssystemen worden gehanteerd en dat er hoegenaamd geen afstemming bestaat in de registratie van woningzoekenden.

In het belang van een efficiënte woningverdeling en om overlappingsen van de vraag van woningzoekenden in beeld te krijgen is in de Raamovereenkomst Volkshuisvesting opgenomen dat de woningbouwcorporaties de verdeling zoveel mogelijk op elkaar afstemmen en onderzoeken of de registratie op elkaar kan worden afgestemd. Dit met als doel om op termijn te komen tot een registratie - en verdelingssysteem in de gemeente. Zo mogelijk onder te brengen in één informatieloket voor de burgers voor meerdere beleidsvelden.

In een overleg met de drie grootste woningbouwcorporaties en de gemeente is geconcludeerd dat het onderwerp veelomvattend is en dat er veel tijd mee gemoeid om tot een eenduidige systematiek te komen. Bernardus Wonen hanteert momenteel het distributiemodel, maar onderzoekt de mogelijkheden voor de invoering van een nieuw woonruimteverdelingsysteem. SWZ en Woningbouwvereniging Brabants Westhoek hanteren momenteel een combinatie van het distributie- en optiemodel.

In de prestatieafspraken is opgenomen om gefaseerd te werk te gaan. Te starten met één registratie – en verdelingssystematiek per woonkern en deze onder te brengen bij de grootste sociale verhuurder in de kern. Daarnaast is afgesproken dat de drie grootste woningbouwcorporatie die werkzaam zijn in de gemeente de registratie van woningzoekenden op elkaar afstemmen. Dit met als doel inzicht te krijgen in het werkelijke aantal woningzoekenden bij deze woningbouwcorporaties.

#### **Beleidslijn**

***Het huidige beleid om in eerste instantie te komen tot een registratiesysteem en woningverdelingsystematiek per kern handhaven en daarna uit bouwen tot een systematiek voor de hele gemeente.***

### **B. Urgentiecommissie**

#### **Uitgangssituatie**

Deze commissie beziet of bij uitzondering aan mensen in noodsituaties voorrang kan worden verleend bij toewijzing van woningen. De leden van de commissie zijn vertegenwoordigers van de gemeente, Stichting Woningbouw Zevenbergen en Woningbouwvereniging Brabants Westhoek. De gemeente verzorgt de rapportage in de commissie. De toegevoegde waarde van de gemeente in de commissie is dat er een verband kan worden gelegd met de verzoeken in het kader van sociale uitkeringen en doordat er een relatie ligt met de zorgplicht in het brede veld van de uitvoering van de Wmo.

Gezien het grote aantal verzoeken om urgentie zijn de beleidsregels begin 2006 aangepast. Dit heeft geleid tot een sterke afname van urgentieverzoeken.

#### **Beleidslijn**

***Deelname gemeente in urgentiecommissie voor toewijzing van sociale huurwoningen.***

## C. Indicatie aanleun- en steunpuntwoningen

### Uitgangssituatie

Aanleun- en steunpuntwoningen zijn zelfstandige woningen maar hebben een bijzondere status. Zij zijn bedoeld voor personen die op zorg zijn aangewezen en of om sociaal maatschappelijke redenen niet meer in de bestaande woning kunnen blijven wonen. Tot voor kort werden deze woningen door de woningbouwcorporaties toegewezen op grond van een indicatieadvies van het Regionaal Indicatie Orgaan (RIO). Het Centraal indicatie Opgaans (CIZ) heeft alle wettelijke verplichten taken van het RIO overgenomen. Aangezien de indicering voor deze woningen geen wettelijke taak is deze niet overgenomen. Voor enkele woningbouwcorporaties is dit een reden geweest zelf de afweging te maken dan wel een advies te vragen aan een zorgverlener wat niet onafhankelijk is. Het is echter belangrijk dat in verband met het schaarse product een onafhankelijk indicatieadvies wordt afgegeven zodat de woningen aan juiste personen worden toegewezen. Verschillende partijen kunnen een objectief indicatieadvies verstrekken. Nadere uitwerking hiervan moet hierover nog plaatsvinden.

### Beleidslijn

***Aanleun- en steunpuntwoningen toe te wijzen op grond van een onafhankelijk indicatieadvies.***

Actiepunt Nadere uitwerking onafhankelijke indicering aanleun- en steunpuntwoningen			
Aanpak	Gesprek aangaan met woningbouwcorporaties in relatie met de uitwerking van de WMO		
Activiteit	Keuze	Kosten	Indiceringskosten € 6000,- per jaar
Externen	Woningbouwcorp. e.d	Dekking	WMO budget
Capaciteit	afd. S en A (regulier)	Planning	2007

## D. Fattering huurtoeslag boven aftoppinggrens.

### Uitgangssituatie

Huurwoningen dienen passend te worden toegewezen. Het toewijzingsbeleid van de woningbouwcorporaties is daarop afgestemd. Hierdoor wordt het "scheef wonen" voorkomen en wordt geen te groot beslag op de huurtoeslag gelegd.

In sommige gevallen is het noodzakelijk dat een woning wordt toegewezen waarbij het lagere inkomen van de huurder niet geheel in verhouding staat met de huur van de woning. Indien de huur hoger is dan de aftoppinggrens van de huurtoeslag en gezien het inkomen nog in aanmerking kan komen voor een bovenmatige huurtoeslag, moet de gemeente verklaren (fatteren) dat de woning passend is. Om te voorkomen dat te veel fatteringen worden afgegeven heeft de gemeente te maken met een 4% norm. Indien meer dan 4% van de verhuizingen worden gefatteerd volgt er voor de gemeente een financiële sanctie, die vervolgens bij de woningbouwcorporaties wordt verhaald.

Om het "scheef wonen" te voorkomen worden in principe de verzoeken voor een bovenmatige huurtoeslag door de gemeente afgewezen. Een uitzondering wordt gemaakt voor aanleun - en zorgwoningen die op grond van een indicatie (veelal zorg) wordt toegewezen. Deze woningen moeten ook bereikbaar moet zijn voor senioren met een laag inkomen.

### Beleidslijn

***Huidig beleid van fatteringen voor huurtoeslag voor aanleun en zorgwoningen handhaven.***

## 5.4 Huisvesting doelgroepen

### 5.4.1 Starters

#### Uitgangssituatie

Uit het WBO blijkt dat de kerngebondenheid onder de starters het kleinst is van alle doelgroepen. Onder een starter wordt in het WBO en in de werkconferentie verstaan: Een huishouden dat nog niet beschikt over zelfstandige woonruimte en daarom nog bij ouders of op kamers in een onzelfstandige wooneenheid woont.

Van de starters (mensen die nog geen zelfstandige woning hebben) wil 40% huren, overwegend tot een bedrag onder de aftoppinggrens van de huurtoeslag (€ 485,-). Een koopwoning wenst 60 % die een zekere prijs mag hebben. Maar 22% zoekt naar een woning onder de € 160.000, --, 39% van €

160.000,-- tot € 235.000, --, 9% daarboven en van 30% is het onbekend. Het aandeel dat belangstelling heeft voor het bouwen op een eigen kavel is minimaal.

Uit een regionaal onderzoek (regio Breda) blijkt dat van het totale aanbod in de gemeente Moerdijk in de koopsector ca 23% wordt aangeboden in een prijsklasse tussen € 160.000,-- en € 200.000,--. Vergeleken met andere gemeenten is dat percentage hoog. Van het totale aanbod ligt ca 3% onder de € 160.000,--.

Als er voor alle doelgroepen wordt gebouwd komt er veel vrij in de bestaande voorraad, zowel in de huur als in de koop. Bovendien brengt dat de doorstroming op gang. Hierdoor zou er geen specifiek beleid noodzakelijk zijn, met uitzondering van de groep die een koopwoning onder de € 160.000,-- wenst. Voor de korte termijn biedt dit geen oplossing voor de starters omdat eerst voldoende nieuwbouw moet plaatsvinden waarna woningen vrijkomen.

Hierdoor is het noodzakelijk om vooralsnog in de bouwprojecten rekening te houden met woningen voor starters boven de € 160.000,--. Ook dienen de goedkopere starterswoningen tot € 160.000,-- te worden gebouwd en behouden te blijven voor de doelgroep. Dit kan in een vorm van een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom, Koopgarant o.i.d. De woningbouwcorporaties kunnen en willen hier een rol in hebben.

In de werkconferentie met externe partijen kwam ten aanzien van de huisvesting van starters naar voren:

- Voor starters die in de gemeente willen blijven wonen, moet dat ook mogelijk gemaakt worden;
- Bij voldoende doorstroming komen bestaande huurwoningen beschikbaar;
- Vooral starters met een kleine portemonnee hebben het moeilijk om huisvesting te vinden;
- Verkoop van huurwoningen is een instrument die de startershuisvesting mede kan oplossen;
- Het huidige aanbod aan woningen past niet altijd past niet bij de kwaliteitsvraag;
- De woningbouwcorporaties zijn bereid voor de starters maatwerk te leveren door het leveren van constructies zoals: Maatschappelijk Gebonden Eigendom, Koopgarant, cascowoningen ed;
- Indien er voldoende doorstroming komt in de woningvoorraad is het huisvestingsprobleem van korte duur.

#### Beleidslijn

1. ***Koopwoningen bouwen voor starters in een prijsklasse tot € 160.000,-- met een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom, Koopgarant o.i.d. in samenwerking met woningbouwcorporaties. Indien gemeentelijke grond zo mogelijk door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.***
2. ***De koopwoningen tot € 160.000,-- zijn minimaal voorzien van elementaire voorzieningen zoals: keukeninrichting, badkamerinrichting, toilet en berging.***
3. ***Koopwoningen bouwen voor starters in een prijsklasse tussen € 160.000, -- en € 235.000, -- .***
4. ***Op grond van het WBO op kernniveau in nieuwbouwprojecten maatwerk leveren, mede afhankelijk van mate van de verkoop van huurwoningen.***
5. ***Verkoop van huurwoningen voor starters met daaraan gekoppeld een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom, Koopgarant o.i.d.***

<b>Actiepunt</b>			
<b>Nadere uitwerking verkoop van huurwoningen voor starters met daaraan gekoppeld een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom, Koopgarant o.i.d.</b>			
Aanpak	Gesprek aangaan met woningbouwcorporaties voor nadere uitwerking.		
Activiteit	Keuze	Kosten	nvt
Externen	Woningbouwcorporaties	Dekking	nvt
Capaciteit	afd. S en A (regulier)	Planning	2007

## 5.4.2 Seniorenhuisvesting in relatie met wonen, zorg en welzijn

### Uitgangssituatie

De komende decennia zal de vergrijzing fors doorzetten. De verandering van bevolkingssamenstelling heeft grote invloed op de woningbehoefte. De actuele verhouding tussen vraag en aanbod zal over tien jaar beduidend anders zijn. Waar mogelijk moet daar op worden ingespeeld. Het aantal inwoners van 55 jaar en ouder stijgt, evenals het aantal 55-plus huishoudens. In 2025 zal 38 % van de bevolking van de gemeente bestaan uit 55-plussers. Het aantal huishoudens van een of twee personen is in 2016 al 44 % van het totale aantal huishoudens. Eveneens zal de verdere extramuralisering (afbouw verpleeg- en verzorgingshuiszorg naar woningen) beslag leggen op de woningmarkt. Overigens valt de benodigde woningbouw hiervoor buiten de regulier woningbouwcapaciteit.

Het doel van de Wmo is dat iedereen volwaardig aan de samenleving moet kunnen deelnemen ofwel ondersteuning aan kwetsbare mensen geven zodat zij zo lang mogelijk kunnen blijven wonen en werken. Hiervoor zijn maatregelen nodig.

Uit het WBO blijkt:

- De belangrijkste verhuisredenen heeft betrekking op de gezondheid (vooral huishoudens vanaf 55 jaar (met het zwaartepunt tussen 65 en 74 jaar. Andere veel genoemde verhuismotieven zijn te herleiden tot de woning zelf (woning te groot of juist te klein);
- De kerngebondenheid is het grootst onder 65-plussers. Willen ze de eigen kern verlaten, dan gaan de senioren het liefst naar de grootste kernen. Indien de eigen gezondheid, of die van de eventuele partner, achteruit gaat, wil het merendeel van de 65-plussers zonder verhuisplannen zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen, eventueel met zorg thuis;
- De voorziening / dienst waarvan op dit moment al het meeste gebruik van wordt gemaakt door 65-plus huishoudens, is hulp in de huishouding (25%). Ruim eenderde van de 65-plussers denkt daarvan binnen de komende vijf jaar zeker of misschien gebruik van te gaan maken;
- Gezien de lopende initiatieven is in het kader van beschermd/intramuraal wonen geen extra inspanning vereist. De vraag naar nultredenwoningen is groter dan de ambities 'Verzorgd wonen' en 'Geschikt wonen' dan aangekondigd in de Plusvariant van de regio Breda 2015. (uit het rapport van de Provincie Noord-Brabant) De restopgave tot 2015 dient dan ook serieus opgepakt te worden. Verzorgd wonen 229 woningen en geschikt wonen 249 woningen, totaal ca 500 woningen. De behoefte vanuit de woonconsumentenenquête naar nultredenwoningen is ca 1100 woningen;
- De (potentiële) tekorten in verband met de vergrijzing betreft hoofdzakelijk laagbouw seniorenwoningen en appartementen met lift. De meest opvallende tekorten doen zich voor in de huursector, vooral de goedkopere huur (< € 485,- Wel dient daarbij in het achterhoofd te worden gehouden dat de grote vraag naar laagbouw seniorenwoningen deels zou kunnen samenhangen met het nog niet gewend zijn aan hoogbouw / appartementen in bepaalde kernen. Mogelijk wordt de vraag naar laagbouw deels omgebogen in een vraag naar appartementen, die bij voorkeur centraal gelegen zijn. Het tekort aan seniorenlaagbouw is niet in alle kernen even sterk aanwezig is. Voor een deel zal het tekort kunnen worden weggenomen door de ouderen bewust te maken van nieuwe woonvormen.

### **Mantelzorg**

In de samenleving ontstaat steeds meer de behoefte aan woonvormen, waarbij mantelzorg kan worden verleend aan bijvoorbeeld afhankelijke familieleden of kennissen. In de meeste gevallen gaat het om in- of aanwonen van hulpbehoevende ouders bij hun volwassen kinderen. Dit is vaak in strijd met het bestemmingsplan. Door middel van een parapluzorgaanpak van de vigerende bestemmingsplannen wordt deze woonvorm nu mogelijk gemaakt bij bestaande woningen. In het bestemmingsplan buitengebied is daar al mee rekening gehouden. Bij nieuwbouw zijn voorzieningen voor mantelzorg binnen de kaders van het bestemmingsplan mogelijk. Bij het toewijzen van woningen (kavels) moet het mogelijk zijn dat op grond van een zorgindicatie de mantelzorger en de zorgbehoevende naast elkaar kunnen wonen.

Het hiervoor genoemde en de resultaten uit de werkconferentie met de externe partijen en zorgaanbieders (zie hoofdstuk 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.3 leidt tot de volgende beleidslijnen.

### **Beleidslijn**

- 1. Zorgen voor voldoende geschikte woningen voor senioren (categorie verzorgd en geschikt) voor de periode 2007 tot 2015. In een bandbreedte van 500 tot 1100 woningen. De nadruk hierin op de huursector.**

2. *Vanwege de kerngebondenheid van de doelgroep worden in alle kernen, naar rato van de grootte van de kern, seniorenwoningen gebouwd waarbij het WBO richtinggevend is. Bekeken wordt of deze in combinatie zijn te realiseren met sociaal maatschappelijke (multifunctionele) voorzieningen. De woningbouwcorporaties hebben voor het bouwen en of beheren en exploiteren van deze voorzieningen vanuit hun positie als maatschappelijk ondernemer hierin het primaat. Hierbij is de A, B en C indeling van de gemeente, zoals genoemd in het Regiovisie Verpleging en Verzorging, Scenario 2020, Visie woningbouw en de nota "Langer thuis in Moerdijk" leidend, evenals de uitkomst van de strategische discussie in de gemeenteraad over voorzieningen / accommodaties.*
3. *Woningen voor senioren worden niet altijd geconcentreerd gebouwd. Ook in uitbreidingsplannen gedifferentieerde woningbouw, waaronder gestapelde woningbouw.*
4. *Alle complexgewijs te bouwen woningen worden levensloopbestendig gebouwd. Voldoen aan Woonkeur en hebben minimaal 2 slaapkamers. Alle primaire ruimten zijn op dezelfde woonlaag gelegen en bij gestapelde bouw is altijd een lift aanwezig.*
5. *In het kader van extramuralisatie worden kleinschalige bijzondere woonvormen gebouwd. Hiervoor ligt de primaat bij de woningbouwcorporaties. Locatie bepalen in overleg met de zorgaanbieder. Hierbij is de A, B en C indeling van de gemeente leidend, evenals de uitkomst van de strategische discussie in de gemeenteraad over voorzieningen / accommodaties.*
6. *In de toewijzing van woningen (kavels) voorrang geven aan mantelzorgen en zorgbehoevende dat op grond van een zorgindicatie twee naast elkaar gelegen perceel kunnen worden verworven.*
7. *Als de resultaten van het project "blijvend thuis in eigen huis" bekend zijn hiervoor nader vast te stellen kaders en acties bepalend.*

### 5.4.3 Gehandicapten

#### **Uitgangssituatie**

De gemeente heeft geen specifiek beleid voor de huisvesting van gehandicapten. Wel is in het Volkshuisvestingsplan (1998) als in de Visie Woningbouw (2003) bijzondere aandacht gevraagd voor deze doelgroep. Immers de gemeente is primair verantwoordelijk om medewerking te verlenen dat ook deze doelgroep van voldoende en kwalitatieve huisvesting wordt voorzien.

Het blijkt dat de behoefte aan woningen voor verstandelijk, zintuiglijk, lichamelijk, meervoudige gehandicapten en voor mensen met psychische beperkingen steeds toe neemt. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de vermaatschappelijking van de zorg. Hieronder wordt verstaan de ontmanteling van de regionale of landelijke grootschalige centra voor gehandicapten in de huisvesting van gehandicapten in decentrale kleinschalige woonvormen. Bij de huisvesting van gehandicapten moet er van worden uitgegaan dat gehandicapten op dezelfde manier kunnen deelnemen aan het maatschappelijke verkeer als iedere burger. Kortom volwaardig burgerschap.

Tot op heden heeft de gemeente zich altijd positief opgesteld als er initiatieven kwamen die er op gericht zijn om deze doelgroep te huisvesten. Bij een enkel initiatief betrof het de huisvesting van gehandicapte inwoners van de gemeente. De doelgroep is tot op heden altijd betrokken bij het tot stand komen van de kwaliteit van de huisvesting.

Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan prestatieveld no. 6 van de Wmo. *(Het verlenen van voorzieningen aan mensen met een beperking of een chronisch psychisch probleem en voor mensen met een psychosociaal probleem ten behoeve van hun zelfstandig functioneren en hun deelname aan het maatschappelijke verkeer.)*

Vanaf de gemeentelijke herindeling 1997 tot op heden zijn of worden er in de gemeente hierdoor ca 100 verstandelijke - en meervoudige gehandicapten van groepsgewijze huisvesting voorzien.

Naast nieuwbouw voor de doelgroep biedt uiteraard de WVG/Wmo mogelijkheden om in de behoefte te voorzien door het aanpassen van individuele woningen. Aangepaste (huur)woningen met een aanpassing van boven de € 7.000,- worden bij mutatie in principe weer aan de doelgroep toegewezen.

Omdat woonvoorzieningen voor deze bijzondere doelgroep veelal een bovenlokale functie vervullen, is het van belang om te komen tot een (sub)regionale afstemming van deze groepen. Met het oog

hierop is het nodig een globaal toetsingskader te hebben. Hierdoor kan bepaald kan worden welke inspanning van een gemeente verwacht kan worden. De portefeuillehouders Volkshuisvesting van Regio Breda hebben besloten hiervoor een toetsingskader te ontwikkelen. Dit is medio 2007 gereed. Op 24 maart 2005 heeft de gemeenteraad besloten nieuwe initiatieven voor huisvesting van deze doelgroepen in behandeling te nemen nadat daarover op (sub)regionaal niveau afstemming heeft plaats gevonden.

#### **Beleidslijn**

***Initiatieven voor woonvoorzieningen voor gehandicapten vanwege de bovenlokale functie in behandeling te nemen nadat daarover op (sub)regionaal niveau afstemming heeft plaats gevonden.***

### **5.4.4 Statushouders**

#### **Uitgangssituatie**

De gemeente heeft een taakstelling in het huisvesten van statushouders. Het ministerie van Justitie verstrekt per ½ jaar de taakstelling. Statushouders worden overwegend gehuisvest in sociale huurwoningen. Hierover zijn nadere afspraken gemaakt met de woningbouwcorporaties. Zij streven hierbij bij de toewijzing van de woningen naar een spreiding van de doelgroep over de kernen. De achterstand in het huisvesten van deze doelgroep is geheel weggewerkt.

#### **Beleidslijn**

***Statshouders huisvesten in de sociale woningvoorraad. Hierbij te streven naar een spreiding over de gemeente, naar rato van het aantal inwoners per kern.***

### **5.4.5 Woonwagengewoners**

#### **Uitgangssituatie**

##### **Vigerend beleid en uitvoering ervan.**

Het vigerende woonwagengebeleidsplan uit 1998 heeft de volgende aanbevelingen:

- Huisvestingverordening op stellen als gevolg van intrekken woonwagewet.

*Is vastgesteld en wordt gehanteerd bij toewijzing standplaatsen.*

- Handhaven op woonwagencentra.

*Voor alle standplaatsen zijn huurovereenkomsten afgesloten. Tot voor kort waren de meeste locaties nog vrijplaatsen. De handhaving van illegale situaties op de woonwagencentra vindt in een strakkere vorm plaats en heeft zijn effect. Bij huurachterstanden vindt inhouding op uitkering plaats. Het resultaat hiervan is een reguliere vorm van toezicht en handhaving.*

- Woonwagenlocaties

Breng de situatie op de woonwagencentra terug naar een genormaliseerde situatie aan door herstructurering/renovatie en leg nieuwe standplaatsen aan:

- Zevenbergen 1 standplaats aanwezig, uit te breiden tot max. 5 plaatsen. *De aanleg van 4 nieuwe standplaatsen is afgerond;*
- Noordhoek, max 4 plaatsen. *Renovatie van woonwagencentrum is afgerond en de 4 e plaats wordt aangelegd. De illegale woonsituatie is opgelost;*
- Fijnaart, max. 6 plaatsen. *Besloten is de huidige locatie in verband met de brandveiligheid terug te brengen naar 5 plaatsen en op termijn 2 nieuwe plaatsen aan te leggen (planologisch geregeld). Totaal 7 plaatsen;*
- Willemstad, max. 4 plaatsen waarvan 2 ingevuld. *Woonwagencentrum is op orde. De mogelijkheid is er om op termijn nog 2 plaatsen aan te leggen (planologisch geregeld);*
- Klundert, max.14 plaatsen. *Plannen voor herschikking en herstructurering voor dit centrum zijn in voorbereiding.*

*Per saldo kunnen op grond van het vigerende beleid en op grond van het vigerende bestemmingsplan dus nog 4 nieuwe plaatsen worden aangelegd (2 in Fijnaart en 2 in Willemstad).*

- Overdracht beheer huurstandplaatsen en huurwoningwagens.

*De woningbouwcorporaties hebben voor het beheer van standplaatsen en huurwoningwagens een stichting opgericht te weten: Stichting Woonwagengebeheer West Brabant. Overleg over de overdracht van de genormaliseerde woonwagencentra is gaande. Uitgangspunt hierbij is dat de woonwagencentra op*

*orde zijn voordat deze aan de stichting worden overgedragen. Doordat de renovatie van het centrum in Noordhoek en de aanleg van het centrum in Zevenbergen klaar is, kan de overdracht naar de stichting hiervan plaatsvinden, inclusief de woonwagencentra in Fijnaart en Willemstad.*

### **Nieuw beleid nodig?**

#### *Nieuwe woonwagencentra?*

Binnen de huidige woonwagencentra is nog planologische ruimte om 4 standplaatsen aan te leggen. Nadat deze zijn aangelegd zijn er 34 standplaatsen in de gemeente beschikbaar.

Nu de aanleg van de standplaatsen in Zevenbergen en de renovatie in Noordhoek is afgerond is er nog een wachtlijst van totaal 19 personen voor een standplaats (peildatum 18 december 2006). Het betreft 13 thuiswonende personen, zijnde natuurlijke aanwas vanuit de woonwagencentra in Moerdijk en 6 personen nu woonachtig in een woning. Allen hoofdzakelijk in de leeftijd tot 25 jaar.

Van de wachtlijst kunnen er op redelijk kort termijn nog 4 ingeschrevenen gehuisvest worden op 4 nog aan te leggen standplaatsen, waarvoor planologische ruimte is. Hiermee wordt de wachtlijst teruggebracht tot 15 personen, waarvan 9 personen vanuit de natuurlijke aanwas die nu wonen op de woonwagencentra en 6 personen die in een woning wonen. Voor de langere termijn kan dus binnen de huidige centra niet meer aan de behoefte worden voldaan.

Gemeenten hebben geen plicht meer te zorgen voor een kernvoorraad van standplaatsen. Bovendien is het wonen op een woonwagenlocatie niet bevorderlijk voor de integratie van de bewoners in de samenleving. Mede hierdoor is het niet wenselijk om nog nieuwe woonwagencentra aan te leggen. Het gevolg daarvan is dat geïnteresseerden voor een standplaats zullen moeten wachten op een vrijkomende plaats, of moeten uitwijken naar woonwagencentra buiten de gemeente. Het alternatief is dat zij zich vestigen in de reguliere woningmarkt.

#### *Aanschaf huurwagens?*

De meeste woonwagenbewoners beschikken van de woonwagencentra over een eigen woonwagen. De gemeente heeft na aanleg van het centrum in Zevenbergen en na overdracht van de centra aan de de stichting totaal 7 huurwagens. Het onderhoud ervan en vervanging is voor verantwoording van de eigenaar.

Bij de aanleg van nieuwe huurstandplaatsen, wordt afhankelijk van de wens van de nieuwe bewoners en de financiële draagkracht van de bewoner een huur- of een koopwagen aangeschaft. Dit vergelijkbaar met woningen.

Regelmatig wordt gevraagd om een nieuwe huurwagen omdat de eigen woonwagen versleten is en aan vervanging toe is. Tot op heden is daar geen medewerking aan verleend. Immers de eigenaar-bewoner heeft de taak als een goede huisvader zelf te zorgen voor een goed onderhoud dan wel voor vervanging van de woonwagens.

### **Beleidslijn**

- 1. De woonwagencentra die in orde zijn, inclusief de huurwagens, zo snel mogelijk overdragen aan Stichting Woonwagenbeheer West Brabant. Het betreft de woonwagencentra: Fijnaart, Noordhoek, Willemstad en Zevenbergen. Het is aan de stichting om na overdracht de resterende 4 plaatsen aan te leggen waarvoor nog planologische ruimte is (2 in Willemstad en 2 in Fijnaart.)**
- 2. Het woonwagencentrum in Klundert overdragen aan Stichting Woonwagenbeheer West Brabant nadat de herstructurering en herschikking is afgerond.**
- 3. Geen nieuwe woonwagencentra meer aanleggen. Huisvesting van woonwagenbewoners dient plaats te vinden binnen de huidige woonwagencentra van de gemeente of in de reguliere woningmarkt.**
- 4. Zolang de gemeente nog eigenaar is van de woonwagencentra geen huurwagens beschikbaar stellen, indien de eigen woonwagens aan vervanging toe is. (Na overdracht is dat ter beoordeling van de Stichting Woonwagenbeheer West Brabant)**

## **5.5 Woningbouwkwaliteit**

De Wmo (art 4) stelt dat ter compensatie van de beperkingen die een persoon ondervindt in zijn zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie, de gemeente voorzieningen treft op het gebied van

maatschappelijke ondersteuning die hem in staat stellen: een huishouden te voeren, zich te verplaatsen in een woning en zich te kunnen verplaatsen lokaal met een vervoermiddel.

Het doel van de Wmo is dan ook dat zo lang mogelijk in de vertrouwde omgeving kan blijven gewoond. Zo mogelijk in een kwalitatief goede levensloopbestendige woning.

In dat kader en mede ook door de vergrijzing van de bevolking is het noodzakelijk te zorgen voor een kwalitatief goede woningvoorraad. Hierdoor wordt een beroep op de Wmo voorkomen. Daarnaast dient uit oogpunt van milieuaspecten, duurzaamheid en veiligheid te worden gezorgd voor kwalitatieve goede woningen.

## **5.5.1 Nieuwbouw.**

Alle nieuwe woningen dienen minimaal te voldoen aan het Bouwbesluit. In het kader van levensloopbestendigheid, zorgverlening, energiebesparing en veiligheid zijn extra maatregelen gewenst.

### **5.5.1.a Gebruikskwaliteit woningen en woongebouwen**

#### **Uitgangssituatie**

In verband met de vergrijzing van de bevolking is in de Raamovereenkomst Volkshuisvesting, die is afgesloten met de woningbouwcorporaties, opgenomen dat nieuwe woningen en woongebouwen voor senioren voldoen aan de kwaliteitsnormering zoals vastgelegd in Woonkeur (basispakket B en C, woning en woongebouw). In het verlengde hiervan, wordt is in het kader van levensloopbestendig bouwen en om daardoor aanpassingen in het kader van de Wmo op termijn te beperken, bij alle projecten de woonkeur-eisen voor alle nieuw te bouwen woningen opgenomen in de af te sluiten locatie –ontwikkelingsovereenkomst. Initiatiefnemers kunnen afwijken van de woonkeur-eisen maar dit zal dit per afwijking gemotiveerd moeten worden. Het is vervolgens aan de gemeente om te bepalen of die motivatie voldoende reden is om de betreffende maatregel te laten vervallen. Het kostenargument is daarbij doorgaans niet genoeg.

#### **Beleidslijn**

- 1 De koopwoningen voor starters tot € 160.000,- zijn minimaal voorzien van elementaire voorzieningen zoals: keukeninrichting , badkamerinrichting, toilet en berging.**
- 2 Voor alle nieuwbouwprojecten geldt de minimale eis om te bouwen volgens Woonkeur (basispakket B en C).**
- 3 Voor seniorenhuisvesting nog verder aanvullende eisen te stellen:**
  - **Alle primaire ruimte (entree, toilet, woonkamer, keuken, badkamer) op dezelfde woonlaag is gelegen;**
  - **Voorzien zijn van een 2<sup>e</sup> slaapkamer;**
  - **Bij meergezinsbouw naar alle bouwlagen een lift. Ook naar souterrain indien daar bergingen en of parkeergarage zijn gelegen;**
  - **Extra m2 aan woonoppervlak bij zorgwoningen in het kader van een optimale zorgverlening (in overleg met zorgaanbieder).**

### **5.5.1.b Duurzaam bouwen**

#### **Uitgangssituatie**

Tot op heden wordt in diverse vormen het duurzaam bouwen in diverse nieuwbouwprojecten gestimuleerd. Binnen de gemeente en de regio is er behoefte om meer structuur en uniformiteit in het duurzaam bouwen. Vandaar dat er vanuit het milieubeleidsplan, dat in procedure is, en de gemeenten in regio West Brabant wordt gestreefd naar een regionaal convenant voor nieuwbouw en grote renovaties aan woningen met woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars. Het voordeel hiervan is uniformiteit in de regio en partijen weten vooraf wat van hen wordt verwacht.

#### **Beleidslijn**

**Het op te stellen regionale convenant als kader hanteren voor duurzaam bouwen voor woningbouwprojecten.**

### **5.5.1.c Energiebesparing**

#### **Uitgangssituatie**

In de nota klimaatbeleid 2004 – 2008 heeft de gemeenteraad zich ten doel gesteld maatregelen te treffen voor het terugdringen van de uitstoot van CO2 en het bevorderen van duurzame energie.

Hierbij zijn vier thema's vastgelegd die bijzondere aandacht vragen: woningbouw, duurzame energie, gemeentelijke gebouwen en voorzieningen en de agrarische sector. Belangrijke woningbouwers c.q. - eigenaren zijn de woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars. Ten aanzien van het thema woningbouw is voor de nieuwbouw als doel gesteld om een verscherping van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) met 5%-10% te bereiken.

De EPC geeft het theoretisch berekende energieverbruik van een gebouw aan, aan de hand van een genormeerde berekening, waarbij rekening wordt gehouden met het energieverbruik voor verwarming isolatie en verwarming, koeling, bevochtiging, ventilatoren, pompen, warm tapwater en verlichting bij een bepaald gebruikersgedrag. De EPC - waarde is een maat voor de energie-efficiëntie van een gebouw. Hoe lager het getal, hoe energiezuiniger het ontwerp. In het Bouwbesluit zijn de minimumeisen vastgelegd. Er wordt naar gestreefd om met de initiatiefnemer van nieuwbouwplannen maatregelen af te spreken waardoor het berekende energieverbruik 5%-10% onder de in het Bouwbesluit gestelde norm blijft. (De EPC norm per 1 januari 2006 is 0,8)

#### **Beleidslijn**

***De woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars spannen zich in om het energieverbruik van nieuwe bouwprojecten die worden opgestart minimaal 5% onder de norm van het Bouwbesluit te leggen.***

*(Hierdoor behalen de nieuwbouwprojecten maximaal een EPC van 0,76.) Per project zal worden onderzocht en aangetoond of deze energiebesparing haalbaar is.*

#### **5.5.1.d Veiligheid**

##### **Uitgangssituatie**

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) nieuwbouw stelt prestatie-eisen voor de stedenbouwkundige randvoorwaarden, de openbare ruimte, voor kavels, gebouw en woningen.

In het Bouwbesluit en Woonkeur is al een groot gedeelte van de prestatie-eisen voor de woningen opgenomen.

In 2007 zal een integrale beleidsnota voor veiligheid en risico worden opgesteld. Een onderdeel daarvan is het beleid te formuleren ten aanzien van de overname van het PKVW en de uitvoering daarvan.

#### **Beleidslijn**

***Voor veiligheidsbeleid en uitvoering daarvan voor nieuwbouwwoningen verwijzen naar de (op te stellen) beleidsnota voor veiligheid en risico.***

### **5.5.2 Bestaande bouw**

Voor bestaande bouwwerken gelden eisen op grond van het Bouwbesluit (onderdeel bestaande bouw).

#### **5.5.2.a Gebruikskwaliteit woningen**

##### **Uitgangssituatie**

In hoofdstuk 5.2 bestaande woningvoorraad wordt ingegaan op het strategisch voorraadbeleid. Een onderdeel daarvan is het opwaarderen van bestaande woningen. Dit kan complexgewijs dan wel per individuele woning bij mutaties gebeuren. In de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties is afgesproken dat bestaande woningen waar mogelijk worden opgeplust, om daarmee te bereiken dat de woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig worden, mede in relatie met de vergrijzing en de Wmo.

#### **Beleidslijn**

***Vooruitlopend op grote onderhoudsplannen en renovaties van de bestaande sociale sectorwoningen waar mogelijk de woningen bij mutaties opplussen, volgens basispakket A en B (Handleiding Opplussen van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV).***

#### **5.5.2.b Duurzaam verbouwen**

##### **Uitgangssituatie**

Zie duurzaam bouwen onder 5.1.1.

### **Beleidslijn**

**Het op te stellen regionale convenant als kader hanteren voor duurzaam bouwen bij grote renovaties aan woningen.**

### **5.5.2.c Energiebesparing**

#### **Uitgangssituatie**

In de nota klimaatbeleid 2004 – 2008 is ten aanzien van het thema woningbouw als doel gesteld om

- een plan van aanpak op te stellen voor uitvoering van het Energie Prestatie Advies (EPA) voor bestaande particuliere woningen en huurwoningen;
- minimaal 30% van de bestaande woningen van een EPA voorzien.

Een EPA is een advies van een gecertificeerde adviseur over efficiënter energiegebruik in een woning. In het EPA wordt aangegeven welke maatregelen gewenst zijn, wat deze kosten, wat hiermee aan energieverbruik bespaard wordt en in hoeveel tijd de investeringen kunnen worden terugverdiend.

Beoogd wordt om particuliere eigenaren en (ver)huurders warm te maken voor het laten uitvoeren van een EPA, met de achterliggende gedachte dat de geadviseerde maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. Bij de informatieverstrekking wordt aangesloten op natuurlijke momenten, zoals verhuizingen en verbouwingen. In regionaal verband is besloten in het kader van uitvoering klimaatbeleid de woningbouwcorporaties te benaderen voor het opstellen van een plan van aanpak.

Inmiddels is in de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties opgenomen, dat zij zich inspannen om vóór 2008, dat van minimaal 30% van alle bestaande woningbouwcomplexen een EPA is opgesteld en dat als gevolg van de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen (Energy Performance of Building Directive: EPBD) bij woningmutaties een energiecertificaat wordt afgegeven.

Voor de particuliere eigenaren is een site [www.brabantbespaar.nl](http://www.brabantbespaar.nl) door de provincie Noord Brabant geplaatst. Door deze te raadplegen kunnen eigenaarsbewoners nagaan of door maatregelen te nemen de energierekening kan worden verlaagd. Aan deze site is provincie - en gemeentebreed bekendheid gegeven.

### **Beleidslijn**

**Terugdringen van energieverbruik in de bestaande huur- en particuliere sector.**

1. **Als gevolg van de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen (Energy Performance of Building Directive: EPBD) wordt door de woningbouwcorporaties bij woningmutaties een energiecertificaat afgegeven.**
2. **Voor minimaal 30% van de complexen in de sociale huursector een EPA advies.**
3. **Bij particuliere eigenaren voortdurend stimuleren energiebesparende maatregelen te treffen.**

### **5.5.2.d Veiligheid**

#### **Uitgangssituatie**

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) bestaande bouw stelt prestatie-eisen voor de woning, het complex en de omgeving. In 2007 zal een integrale beleidsnota voor veiligheid en risico worden opgesteld. Een onderdeel daarvan is het beleid te formuleren ten aanzien van de overname van het PKVW en de uitvoering daarvan.

### **Beleidslijn**

**Voor veiligheidsbeleid en uitvoering daarvan voor bestaande woningbouw verwijzen naar de (op te stellen) beleidsnota voor veiligheid en risico.**

<b>Actiepunt Toets op extra kwaliteitseisen bij projecten boven bouwbesluit</b>			
Aanpak	<b>Toets op extra kwaliteitseisen boven bouwbesluit uitvoeren bij aanvraag bouwvergunning</b>		
Activiteit	Keuze	Kosten	nvt
Externen	nvt	Dekking	In afdelingsplan opnemen

Capaciteit	afd. V en H 250 uren per jaar (structureel)	Planning	Vanaf 2008 structureel
------------	---	----------	------------------------

### 5.5.3 Voorlichting burgers woningbouwkwaliteit.

#### Uitgangssituatie

De hiervoor genoemde maatregelen hebben alleen effect op woningen die complexgewijs tot stand komen door nieuwbouw of door verbouw aan de bestaande voorraad. De individuele burger (eigenaar bewoner) die zelfstandig bouwt of verbouwt wordt hier niet mee bereikt. Door een goede voorlichting te geven over diverse kwaliteit- en energiebesparende maatregelen kan ook daar mede in het kader van de vergrijzing, de Wmo en milieu resultaat worden geboekt. Dit te bereiken door het houden van een voorlichtingcampagne, zo mogelijk in regionaal verband, in relatie met de uitvoering van het milieubeleidsplan. Maar ook door hierover te adviseren bij een aanvraag om een bouwvergunning. Tot op heden heeft dit geen prioriteit gehad.

#### Beleidslijn

**Hogere kwaliteitseisen en energiebesparende maatregelen propageren aan (toekomstige) eigenaar-bewoners.**

<b>Actiepunt Hogere kwaliteitseisen en energiebesparende maatregelen propageren aan (toekomstige) eigenaar-bewoners.</b>			
Aanpak	<b>Voorlichtingscampagne in relatie met de uitvoering van het milieubeleidsplan, zo mogelijk in regionaal verband en door advies te geven bij aanvraag bouwvergunning.</b>		
Activiteit	Keuze	Kosten	€ 10.000,--
Externen	nvt	Dekking	In begroting 2008 meenemen en uren opnemen in afdelingsplan
Capaciteit	afd. S en A 40 uren (incidenteel 2008) afd P.J.C (comm.) 40.uren (incidenteel 2008) afd. V en H 250 uren (structureel vanaf 2008) Trekker S en A	Planning	2008 incidenteel en verder structureel

### 5.5.4 Overige maatregelen bestaande bouw

#### Uitgangssituatie

Voor bestaande bouwwerken gelden eisen op grond van het "Bouwbesluit voor bestaande bouw". Voor nieuwbouw liggen vaak de eisen hoger dan voor de bestaande bouw. Te denken aan eisen voor brandwerendheid, binnenmilieu, constructies en isolatie. Er zijn diverse redenen om de eisen voor de bestaande bouw hoger te stellen dan nu is voorgeschreven maar dan dient daarvoor een afzonderlijk beleidskader te worden opgesteld. Het stellen van nadere eisen is een bevoegdheid van het College van B en W.

Ook heeft de inspectie van het ministerie van VROM in haar inspectierapport over vergunning en handhaving een opmerking geplaatst dat de gemeente hiervoor nog geen beleidskader heeft ontwikkeld.

Nagegaan moet worden op welk niveau, waarom en voor welke bouwwerken zoals bedrijfsgebouwen, kantoren en openbare gebouwen, woningen e.d. zwaardere eisen wenselijk zijn en welke consequenties dat heeft voor de burger, eigenaren, gemeentelijke organisatie e.d.

<b>Actiepunt Onderzoeken of zwaardere maatregelen voor de bestaande bouw mogelijk zijn</b>	
Aanpak	Startnotitie opstellen om de consequenties van zwaardere maatregelen voor de bestaande bouw in beeld te krijgen.

Activiteit	Keuze	Kosten	nvt
Externen	nvt	Dekking	nvt
Capaciteit	afd. S en A, V en H en afd. B en R. Trekker S en A (regulier)	Planning	2 <sup>e</sup> helft 2007

## Hoofdstuk 6 Sturing door samenwerking op uitvoering

Hoe houden wij het draagvlak voor dit beleidsplan vast en hoe bouwen we die uit? Via afspraken en communicatie krijgt dit handen en voeten. Hoe spelen we in op steeds veranderende omstandigheden en hoe zorgen we dat het beleidsplan bij de tijd blijft? Via evaluatie en afspraken met partijen is borging van de uitvoering mogelijk. Voor een goede borging is een actieve en consistente lokale overheid een randvoorwaarde.

*De rol van de gemeente is veranderd: van uitvoerder naar regisseur.*

De instrumenten die de gemeente voor uitvoering van het woonbeleid tot haar beschikking heeft, zijn de afgelopen jaren veranderd. Tot een aantal jaren geleden formuleerde de gemeente beleid en voerde daarvan veel zelf uit. Steeds meer is de uitvoering een taak van marktpartijen geworden, met een eigen verantwoordelijkheid als het gaat om bedrijfsvoering. De overheid heeft minder grip op de uitvoering en komt steeds meer in de regierol, waarvoor zij voorwaardenscheppend, initiërend en motiverend wil zijn.

*Draagvlak is cruciaal.*

Draagvlak voor het beleid is dan ook belangrijk, en dat ontstaat door samenwerken. Samen met burgers en met instellingen, door middel van een interactieve werkwijze. Deze interactieve benadering is ook het fundament onder dit beleidsplan.

### 6.1 Rol van de woningbouwcorporaties

In Moerdijk zijn 10 woningbouwcorporaties werkzaam.

Het betreft:

Woningbouwcorporatie	Gevestigd in	Aantal won.	In de kernen
Woningbouwver. Brabants Westhoek	Klundert	2071	Klundert, Fijnaart, Willemstad, Moerdijk, Heijningen en Helwijk
St. Woningbouw Zevenbergen	Zevenbergen	1657	Zevenbergen, Zevenbergschen Hoek en Langeweg
Bernardus Wonen	Oudenbosch	247	Standdaarbuiten en Noordhoek
Woningst. Geertruidenberg	Geertruidenberg	92	Fijnaart
Woningst. Goed Wonen	Lage Zwaluwe	88	Moerdijk
Stichting Veron	Zevenbergen	70	Zevenbergen, Moerdijk en Zevenb. Hoek
Woningst. de woonplaats	Enschede	45	Zevenbergen
Woonzorg Nederland	Amstelveen	31	Zevenbergen
Woningst. Volksbelang	Made	24	Langeweg
Vitalis	Tilburg	18	Zevenbergen
Totaal (peildatum 1 jan. 2006)		<b>4343</b>	

De woningen van Woonzorg Nederland in Zevenbergen worden bij vertrek van de huidige huurder aan particulieren verkocht. Woonplaat Nederland heeft het voornemen om de woningen in Zevenbergen te verkopen aan een commercieel verhuurder. Het ministerie van VROM moet daar goedkeuring aan geven. De gemeente heeft geadviseerd deze grondgebonden seniorenwoningen te behouden voor de sociale sector.

De woningbouwcorporatiesector is volop in beweging. Binnen de woningbouwcorporatiewereld hebben financiële zelfstandigheid en de afbouw van rijkssubsidie de positie sterk veranderd, heeft schaalvergroting via fusies en samenwerkingsverbanden zijn intrede gedaan en is de markt voor de woningbouwcorporatie sterk in ontwikkeling. Waar de woningbouwcorporatie voorheen een uitvoerder van beleid was, wordt verwacht dat zij een professionele private organisatie is, die niet alleen belast is met de uitvoering van publieke zaken, maar ook zo effectief mogelijk maatschappelijke vraagstukken probeert op te lossen. Zo leidt onder andere de vergrijzing tot een andere woningvraag en intensievere samenwerking met zorginstanties. Vanuit de maatschappij en de politiek wordt een sterke druk op de woningbouwcorporaties uitgeoefend meer te doen op een breder aandachtsgebied.

Verwacht wordt dat zij zich hierdoor als maatschappelijk ondernemers opstellen, die hun kwaliteiten en financiële middelen inzetten ten behoeve van een brede volkshuiswestelijke opgave.

Speerpunten hierbij zijn o.a:

- een (lokaal) verankerde maatschappelijk ondernemer met ambitie;

- woningen bouwen, ook in het duurdere segment;
- aandacht voor een betere woonomgeving, leefbaarheid, o.a door investeringen in maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, zorg, kinderopvang e.d.
- voldoende woningen voor de primaire doelgroep;
- aandacht voor de kwetsbare groepen in de samenleving;
- goede samenwerking tussen woningbouwcorporatie en gemeente.

De Moerdijkse woningbouwcorporaties, vooral met het grotere woningbezit, willen in brede zin betrokken zijn bij het wonen. Zij willen hun rol oppakken als maatschappelijk ondernemer en helpen plaatselijke vraagstukken mee op te lossen dan wel te verbeteren. Voorbeelden hiervan zijn al aanwezig. Dit geldt in mindere mate voor de woningbouwcorporaties op afstand waarbij de betrokkenheid met lokale situatie veel minder is. De gemeente wil daarom zaken doen met krachtige geïnteresseerde woningbouwcorporaties die sterk betrokken zijn met de lokale situatie. De gebondenheid van woningbouwcorporaties aan het huidige werkgebied, in de onderscheidende woonkernen, is voor de gemeente daarbij geen vanzelfsprekendheid. Een gezonde concurrentie tussen de woningbouwcorporaties hierbij houdt elkaar scherp mits dit niet ten koste gaat van de lokale volkshuisvesting.

De gemeente vindt het mede hierdoor belangrijk, om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen, dat ter bevordering van een daadkrachtig, een eenduidig volkshuisvestingsbeleid, een efficiënte samenwerking en een goede dienstverlening naar de burgers het aantal woningbouwcorporaties wordt teruggebracht.

#### Beleidslijn

1. ***De gemeente wil samenwerken met krachtige, geïnteresseerde woningbouwcorporaties die sterk betrokken zijn met de lokale situatie. De gebondenheid van woningbouwcorporaties aan het huidige werkgebied, in de onderscheidende woonkernen, is voor de gemeente daarbij geen vanzelfsprekendheid.***
2. ***De gemeente vindt het belangrijk om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen, dat ter bevordering van een daadkrachtig, een eenduidig volkshuisvestingsbeleid, een efficiënte samenwerking en een goede dienstverlening naar de burgers het aantal woningbouwcorporaties wordt teruggebracht.***

#### 6.2 Blijvend draagvlak door samenwerken en communiceren

De gemeente wil geregeld overleg met verschillende partijen. In de Raamovereenkomst Volkshuisvesting is de coördinatie, samenwerking en structureel overleg tussen gemeente en woningbouwcorporaties vastgelegd. Daarnaast is er ook het projectgericht overleg waarbij de gemeente met externe partijen, zoals woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, zorgverleners ed, overleggen over het tot stand komen van woningbouw.

In de Raamovereenkomst Volkshuisvesting is vastgelegd:

- de beleidsmatige uitgangspunten;
- de uitwerking van de beleidsmatige uitgangspunten naar begrippen, definities en criteria;
- de bijbehorende procedures en gedragslijnen;
- het overleg tussen de gemeente en de woningbouwcorporaties.

De prestatieafspraken, die met de grotere woningbouwcorporaties worden gemaakt, betreft een supplement op de raamovereenkomst en hebben een relatie met het Besluit Beheer Sociale Huursector. De raamovereenkomst is door gemeente en de woningbouwcorporaties op 27 januari 2004 ondertekend. Inmiddels is na ondertekening van de overeenkomst een termijn van ruim drie jaar verstreken. Mede hierdoor en door dit beleidsplan is actualisatie van de overeenkomst wenselijk.

Actiepunt		Actualisatie raamovereenkomst Volkshuisvesting	
Aanpak	Overleg met woningbouwcorporaties en opstellen hernieuwde overeenkomst..		
Activiteit	Keuze	Kosten	nvt
Externen	Woningbouwcorporaties	Dekking	nvt
Capaciteit	afd. S en A (regulier)	Planning	2008

### **6..3 Prestatieafspraken / investeringen woningbouwcorporaties in relatie met beleidsplan/ gebiedsontwikkelingsplannen**

#### **Uitgangssituatie**

Voor een effectieve uitvoering van dit beleidsplan maakt de gemeente met woningbouwcorporaties, op basis van gelijkwaardigheid en van uit ieders eigen verantwoordelijkheid prestatieafspraken. De prestatieafspraken betreft een supplement op de raamovereenkomst en hebben een relatie met de prestatievelen van het Besluit Beheer Sociale Huursector.

In de beleidsvisie van VROM over de toekomst van de woningbouwcorporaties staat dat o.a ook van de woningbouwcorporaties wordt verwacht dat zij zorgen dat het woningtekort wordt teruggedrongen en dat meer wordt geïnvesteerd in de oude wijken. Op basis van een woonvisie ofwel beleidsplan geeft de gemeente aan wat zij van de lokaal opererende woningbouwcorporaties verwacht. De woningbouwcorporatie geeft hierop een investeringsbod af wat tot concretere prestatieafspraken moet leiden.

In de huidige prestatieafspraken zijn op grond van de woningbouwplanning de locaties/projecten genoemd waar de woningbouwcorporaties op kunnen rekenen om in projectvorm verder in overleg met de gemeente uit te werken. Door daar uitvoering aan te geven wordt het (landelijke) woningtekort ingelopen.

Het in overleg met de woningbouwcorporaties op te stellen gebiedontwikkelingsplan per kern moet worden gezien als een verfijning op kernniveau van dit beleidsplan. Het ontwikkelingsplan en de uitvoering daarvan is dan ook een belangrijk instrument om tot regulering van de woningvoorraad te komen, in relatie tot de behoefte die er is. Het ontwikkelingsplan is daardoor uitermate geschikt voor het afgeven van een investeringsbod, het maken van concretere prestatieafspraken met een woningbouwcorporatie afzonderlijk, dan wel de woningbouwcorporaties gezamenlijk. Onder andere over: nieuwbouw, strategische grondaankoop, aanpak bestaande woningvoorraad, woonomgeving, leefbaarheid en over investeringen in maatschappelijk voorzieningen zoals scholen, zorg, kinderopvang en kwetsbare groepen in de samenleving.

#### **Beleidslijn**

- 1. *Het beleidsplan Wonen "Een (t)huis voor iedereen" is de basis voor het op te stellen gebiedsontwikkelingsplan per kern.***
- 2. *Het ontwikkelingsplan en de uitvoering daarvan beschouwen als instrument om tot regulering van de woningvoorraad te komen, in relatie tot de behoefte die er is.***
- 3. *Het op te stellen ontwikkelingsplan per kern hanteren als middel om te komen tot investeringsafspraken en prestatieafspraken tussen gemeente en woningbouwcorporaties afzonderlijk dan wel gezamenlijk over woningbouw, bestaande voorraad, sociaal maatschappelijke voorzieningen en leefbaarheid e.d.***

### **6.4 Kostenposten projecten woningbouwcorporaties..**

#### **Uitgangssituatie**

Bij enkele woningbouwprojecten van woningbouwcorporaties zijn bij het opstellen van locatieontwikkelingsovereenkomsten over diverse aangelegenheden vragen naar voren gekomen. Zoals: hoe om te gaan met de kosten van: inrichting openbaar gebied, bijdrage bovenwijken, grondruil, aansluitkosten, planschade, kosten aanleg parkeerplaatsen, doorberekening van uren, kosten e.d.

Gelden voor een woningbouwcorporatie dezelfde normen als voor een ontwikkelaar? In het belang van de voortgang van bouwprojecten is de wens geuit vanuit de woningbouwcorporaties om daar helderheid in te geven. In de prestatieafspraken is vastgelegd om in het beleidsplan daar een kader voor aan te geven.

Woningbouwcorporaties zijn verzelfstandigd. Hierdoor is er in principe geen onderscheid met een projectontwikkelaar en geldt voor projecten de exploitatieverordening. De doelstelling is echter dat de woningbouwcorporaties opereren als sociaal maatschappelijk ondernemer en te investeren in de samenleving. Dit geldt niet voor een projectontwikkelaar.

Ieder bouwproject is uniek en staat niet op zich zelf. Bij een project met alleen sociale huurwoningen is er een onrendabele top, terwijl een combinatie met koopwoningen de realisatie van de sociale sector wel mogelijk maakt. Dit maakt het moeilijk om op voorhand vaste afspraken te maken over bepaalde kostenposten. Overigens moet het de gemeente wat waard zijn dat bepaalde projecten door woningbouwcorporaties als maatschappelijk ondernemer worden opgepakt die een ontwikkelaar laat liggen. Dit leidt ertoe dat per project een afweging zal moeten worden gemaakt of er aanleiding is om andere normen te hanteren.

## **Beleidslijn**

***Voor alle projecten geldt de exploitatieverordening. De gemeente zal voor woningbouwcorporaties per project een afweging maken of er sprake kan zijn voor verlaagde kostenposten dan regulier gebruikelijk.***

### **6.5 Evalueren en actualiseren van beleidsplan**

De ambities, beleidslijnen en actiepunten en de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties zullen op hun effectiviteit gevolgd moeten worden. Deze monitoring wil de gemeente efficiënt en effectief aanpakken. In de bestuursrapportage zal de stand van zaken worden weergegeven en in de jaarrekening een terugblik (evaluatie) van het voorgaande jaar. Na vier jaar is de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt dusdanig gewijzigd, dat een herziening van het beleidsplan voor de hand ligt mede op basis van een woningmarktonderzoek.

## Hoofdstuk 7 Meerjarenplanning

In hoofdstuk 5 zijn de thema's uitgewerkt en voorzien van beleidslijnen en actiepunten. De meeste beleidslijnen leiden niet tot concrete actiepunten en komen daardoor niet terug in de planning. Immers met de beleidslijnen dient in de reguliere uitvoering, zoals o.a. woningbouwplanning, woningbouwprojecten e.d rekening mee te worden gehouden. Soms betreft het beleidslijnen die al in de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties zijn opgenomen dan wel een voortzetting is van bestaand beleid en de uitvoering daarvan.

### 7.1 Planning

#### 7.1.1 Activiteiten

De actiepunten, die in de hoofdstuk 5 zijn toegelicht zijn in afbeelding 7.1 samengebracht. Tevens is in het voorstel tot ambtelijke behandeling van deze actiepunten weergegeven, gespecificeerd per kwartaal voor de komende vijf jaar met een rangschikking per thema.

Afbeelding 7.1 Activiteitenplanning

Activiteitenplanning	2007				2008				2009				2010			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
<b>5.1 Nieuwbouw</b>																
<b>Aantal inwoners vasthouden</b>																
Onderzoek naar teruglopen aantal inwoners					x	x	x	x	x	x	x	x				
<b>Groeiambitie aantal inwoners gemeente</b>																
Thema in op te stellen strategische visie			x	x	x	x	x	x								
<b>5.2 Woningvoorraad</b>																
<b>Bestaande woningvoorraad</b>																
Opwaarderen van bestaande woningvoorraad			x	x	x	x	x	x								
<b>5.3 Keuzemogelijkheid burgers</b>																
<b>Indicatie aanleun- &amp; steunpuntwoningen</b>																
Nadere uitwerking onafhankelijke indicering			x	x												
<b>5.4 Huisvesting doelgroepen</b>																
<b>Starters</b>																
Nadere uitwerking verkoop huurwoningen			x	x												
<b>5.5 Woningbouwkwaliteit</b>																
<b>Toets extra kwaliteit projecten</b>																
Extra toets uitvoeren bij aanvraag bouwvergunn.					x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
<b>Voorlichting burgers</b>																
Kwaliteitseisen en energiebesp.maatreg. propag.					x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
<b>Overige maatregelen bestaande bouw</b>																
Onderzoeken zwaardere maatregelen best.bouw			x	x												
<b>6 Sturing door samenwerking op uitvoering</b>																
<b>Prestatieafspraken</b>																
Nieuwe Raamovereenkomst Volkshuisvesting					x											

## Hoofdstuk 8 Overzicht beleidslijnen

### Thema: Nieuwbouw

#### Onderdeel: Bevolking- en huishoudens ontwikkeling

Aantal inwoners minimaal vasthouden voor de gemeente

#### Onderdeel: Verdeling nieuwbouw over de kernen

1. Percentsgewijze verdeling van de woningbouw over de kernen laten vervallen.
2. Bouwen naar behoefte en mogelijkheden in de kernen volgens het WBO en signalen vanuit de markt (woningbouwcorporaties, zorgverleners en ontwikkelaars), waarbij ruimte is voor maatwerk in de woningbouwplanning voor de kleine kernen.

#### Onderdeel: Woningbouwplanning

1. Minimaal bouwen voor de eigen woningbehoefte.
2. Extra woningen bouwen in het kader van het industrieterrein Moerdijk en de woningen met een bijzonder karakter (beschermd wonen, landgoederen en de ruimte voor ruimteregeling).
3. Zo mogelijk extra woningbouw om het inwonertal te laten groeien.
4. Ruim 30% extra inplannen aan woningbouwprojecten om stagnatie en uitval van projecten op te vangen en om te garanderen dat de vereiste productie wordt gehaald.

#### Onderdeel: Verhouding huur en koop

1. Strategische en gedifferentieerde woningbouw op kern- en projectniveau waarbij het WBO richtinggevend is. Per woningbouwproject wordt in de locatie ontwikkelingsovereenkomst het bouwprogramma opgenomen (aantal, de doelgroep, de prijsklasse, en categorie (huur of koop).  
Hierbij ook rekening houden met:
  - de effecten van het type woning dat door de realisatie van nieuwbouw vrijkomt
  - *het bouwprogramma van andere woningbouwprojecten die in voorbereiding, in uitvoering of gereed zijn*
  - signalen van uit de woningmarkt van woningbouwcorporaties (wachlijsten), makelaardij en projectontwikkelaars-
  - continuïteit in bouwstromen
  - de effecten van het verkoopprogramma van woningbouwcorporaties
  - (sub)regionale ontwikkelingen
  - specifieke wensen van toekomstige bewoners, dan wel een vertegenwoordiging hiervan.
2. Huursector in een bandbreedte van 30% tot 40%
3. Koopsector in een bandbreedte van 60% tot 70%

#### Onderdeel: Woonboten

In principe geen gebieden toestaan om een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een vaartuig (woonboot, woonschip en of woonark) beschikbaar te stellen.

#### Onderdeel: Waterwoningen

(Drijvende) waterwoningen niet uitsluiten.

#### Onderdeel: huurprijs sociale sector

Het accent van de bouw huurwoningen verleggen naar een huurprijs vanaf € 485,-, waarbij de bouw van goedkopere huurwoningen niet is uitgesloten indien daar aanleiding voor is.

### Thema: Bestaande woningvoorraad

#### Onderdeel: Bestaande woningvoorraad

Het verkrijgen van gevarieerde woonmilieus door opwaardering van de bestaande (sociale) woningvoorraad.

#### Onderdeel: Huisvesting aandachtsgroep

De benodigde kernvoorraad voor de aandachtsgroep ad 3350 woningen als richtinggevend beschouwen.

## **Thema: keuzemogelijkheid burgers**

### **Onderdeel: Consumentgericht bouwen e.d**

1. Huidig beleid van consument gericht bouwen en uitgifte vrije kavels in verschillende grootte, voortzetten.
2. Van de uit te geven kavels minimaal ½ bouwen volgens het principe van particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen e.d.
3. In projecten waarvan de gemeente de grondeigenaar is zal o.a ten behoeve van de starters de mogelijkheid van het bouwen met een constructie van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap onderzocht worden.

### **Onderdeel: Registratie en toewijzing**

Het huidige beleid om in eerste instantie te komen tot een registratiesysteem en woningverdelingsystematiek per kern handhaven en daarna uit bouwen tot een systematiek voor de hele gemeente.

### **Onderdeel; Urgentiecommissie**

Deelname gemeente in urgentiecommissie voor toewijzing van sociale huurwoningen.

### **Onderdeel: Indicatie aanleun- en steunpuntwoningen**

Aanleun- en steunpuntwoningen toe te wijzen op grond van een onafhankelijk indicatie advies.

### **Onderdeel: Fiattering huurtoeslag**

Huidig beleid van fiatteringen voor huurtoeslag voor aanleun- en zorgwoningen handhaven.

## **Thema: huisvesting doelgroepen**

### **Onderdeel: Starters**

1. Koopwoningen bouwen voor starters in een prijsklasse tot € 160.000,- met een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom, Koopgarant o.i.d. in samenwerking met woningbouwcorporaties. Indien gemeentelijke grond zo mogelijk door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
2. De koopwoningen tot € 160.000,- zijn minimaal voorzien van elementaire voorzieningen zoals: keukeninrichting, badkamerinrichting, toilet en berging.
3. Koopwoningen bouwen voor starters in een prijsklasse tussen € 160.000, -- en € 235.000, -- .
4. Op grond van het WBO op kernniveau in nieuwbouwprojecten maatwerk leveren, mede afhankelijk van mate van de verkoop van huurwoningen.
5. Verkoop van huurwoningen voor starters met daaraan gekoppeld een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom, Koopgarant o.i.d.

### **Onderdeel: Seniorenhuisvesting in relatie met wonen, zorg en welzijn**

1. *Zorgen voor voldoende geschikte woningen voor senioren (categorie verzorgd en geschikt) voor de periode 2007 tot 2015. In een bandbreedte van 500 tot 1100 woningen. De nadruk hierin op de huursector.*
2. *Vanwege de kerngebondenheid van de doelgroep worden in alle kernen naar rato van de grootte van de kern seniorenwoningen gebouwd waarbij het WBO richtinggevend is. Bekeken wordt of deze in combinatie zijn te realiseren met sociaal maatschappelijke (multifunctionele) voorzieningen. De woningbouwcorporaties hebben voor het bouwen en of beheren en exploiteren van deze voorzieningen vanuit hun positie als maatschappelijk ondernemer hierin het primaat. Hierbij is de A, B en C indeling van de gemeente, zoals genoemd in het Regiovisie Verpleging en Verzorging, Scenario 2020, Visie woningbouw en de nota "Langer thuis in Moerdijk" leidend, evenals de uitkomst van de strategische discussie in de gemeenteraad over voorzieningen / accommodaties.*
3. *Woningen voor senioren worden niet altijd geconcentreerd gebouwd. Ook in uitbreidingsplannen gedifferentieerde woningbouw, waaronder gestapelde woningbouw.*

4. *Alle complexgewijs te bouwen woningen worden levensloopbestendig gebouwd. Voldoen aan Woonkeur en hebben minimaal 2 slaapkamers. Alle primaire ruimten zijn op dezelfde woonlaag gelegen en bij gestapelde bouw is altijd een lift aanwezig.*
5. *In het kader van extramuralisatie worden kleinschalige bijzondere woonvormen gebouwd. Hiervoor ligt de primaat bij de woningbouwcorporaties. Locatie bepalen in overleg met de zorgaanbieder. Hierbij is de A, B en C indeling van de gemeente leidend, evenals de uitkomst van de strategische discussie in de gemeenteraad over voorzieningen / accommodaties.*
6. *In de toewijzing van woningen (kavels) voorrang geven aan mantelzorgen en zorgbehoevende dat op grond van een zorgindicatie twee naast elkaar gelegen perceel kunnen worden verworven.*
7. *Als de resultaten van het project "blijvend thuis in eigen huis" bekend zijn hiervoor nader vast te stellen kaders en acties bepalend.*

#### **Onderdeel: Gehandicapten**

Initiatieven voor woonvoorzieningen voor gehandicapten vanwege de bovenlokale functie in behandeling te nemen nadat daarover op (sub)regionaal niveau afstemming heeft plaats gevonden.

#### **Onderdeel: Statushouders**

Statushouders huisvesten in de sociale woningvoorraad. Hierbij te streven naar een spreiding over de gemeente, naar rato van het aantal inwoners per kern.

#### **Onderdeel: Woonwagengewoners**

1. De woonwagencentra die in orde zijn, inclusief de huurwagens, zo snel mogelijk overdragen aan Stichting Woonwagengebeheer West Brabant. Het betreft de woonwagencentra: Fijnaart, Noordhoek, Willemstad en Zevenbergen.
2. Het woonwagencentrum in Klundert overdragen aan Stichting Woonwagengebeheer West Brabant nadat de herstructurering en herschikking is afgerond.
3. Geen nieuwe woonwagencentra meer aanleggen. Huisvesting van woonwagengewoners dient plaats te vinden binnen de huidige woonwagencentra van de gemeente of in de reguliere woningmarkt.
4. Zolang de gemeente nog eigenaar is van de woonwagencentra geen huurwagens beschikbaar stellen, indien de eigen woonwagen aan vervanging toe is.

### **Thema: Woningbouwkwaliteit Nieuwbouw**

#### **Onderdeel: Gebruikskwaliteit**

1. De koopwoningen voor starters tot € 160.000,- zijn minimaal voorzien van elementaire voorzieningen zoals: keukeninrichting, badkamerinrichting, toilet en berging.
2. Voor alle nieuwbouwprojecten geldt de minimale eis om te bouwen volgens Woonkeur (basispakket B en C).
3. Voor seniorenhuisvesting nog verder aanvullende eisen te stellen:
  - Alle primaire ruimte (entree, toilet, woonkamer, keuken, badkamer) op dezelfde woonlaag is gelegen;
  - Voorzien zijn van een 2<sup>e</sup> slaapkamer;
  - Bij meergezinsbouw naar alle bouwlagen een lift. Ook naar souterrain indien daar bergingen en of parkeergarage zijn gelegen;
  - Extra m<sup>2</sup> aan woonoppervlak bij zorgwoningen in het kader van een optimale zorgverlening (in overleg met zorgaanbieder).

#### **Onderdeel: Duurzaam bouwen**

Het op te stellen regionale convenant als kader hanteren voor duurzaam bouwen voor woningbouwprojecten.

#### **Onderdeel: Energiebesparing**

De woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars spannen zich in om het energieverbruik van nieuwe bouwprojecten die worden opgestart minimaal 5% onder de norm van het Bouwbesluit te leggen.

#### **Onderdeel: Veiligheid**

Voor veiligheidsbeleid en uitvoering daarvan voor nieuwbouwwoningen verwijzen naar de (op te stellen) beleidsnota voor veiligheid en risico.

## **Bestaande woningvoorraad**

### **Onderdeel: Gebruikskwaliteit**

Vooruitlopend op grote onderhoudsplannen en renovaties van de bestaande sociale sectorwoningen waar mogelijk de woningen bij mutaties opplussen, volgens basispakket A en B (Handleiding Opplussen van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV).

### **Onderdeel: Duurzaam verbouwen**

Het op te stellen regionale convenant als kader hanteren voor duurzaam bouwen bij grote renovaties aan woningen.

### **Onderdeel: Energiebesparing**

Terugdringen van energieverbruik in de bestaande huur- en particuliere sector.

1. Als gevolg van de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen (Energy Performance of Building Directive: EPBD) wordt door de woningbouwcorporaties bij woningmutaties een energiecertificaat afgeven.
2. Voor minimaal 30% van de complexen in de sociale huursector een EPA advies.
3. Bij particuliere eigenaren voortdurend stimuleren energiebesparende maatregelen te treffen.

### **Onderdeel: Veiligheid**

Voor veiligheidsbeleid en uitvoering daarvan voor bestaande woningbouw verwijzen naar de (op te stellen) beleidsnota voor veiligheid en risico.

### **Onderdeel: Voorlichting burgers woningbouwkwiteit**

Hogere kwaliteitseisen en energiebesparende maatregelen propaganderen aan (toekomstige) eigenaar-bewoners.

## **Thema: Sturing door samenwerking op uitvoering**

### **Onderdeel: Rol woningbouwcorporaties**

1. De gemeente wil samenwerken met krachtige, geïnteresseerde woningbouwcorporaties die sterk betrokken zijn met de lokale situatie. De gebondenheid van woningbouwcorporaties aan het huidige werkgebied, in de onderscheidende woonkernen, is voor de gemeente daarbij geen vanzelfsprekendheid.
2. De gemeente vindt het belangrijk om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen, dat ter bevordering van een daadkrachtig, een eenduidig volkshuisvestingsbeleid, een efficiënte samenwerking en een goede dienstverlening naar de burgers het aantal woningbouwcorporaties wordt teruggebracht.

### **Onderdeel: Prestatieafspraken e.d**

#### **Beleidslijn**

1. Het beleidsplan Wonen "Een (t)huis voor iedereen" is de basis voor het op te stellen gebiedsontwikkelingsplan per kern.
2. Het ontwikkelingsplan en de uitvoering daarvan beschouwen als instrument om tot regulering van de woningvoorraad te komen, in relatie tot de behoefte die er is.
3. Het op te stellen ontwikkelingsplan per kern hanteren als middel om te komen tot investeringsafspraken en prestatieafspraken tussen gemeente en woningbouwcorporaties afzonderlijk dan wel gezamenlijk over woningbouw, bestaande voorraad, sociaal maatschappelijke voorzieningen en leefbaarheid e.d.

### **Onderdeel: Kostenposten projecten woningbouwcorporaties**

Voor alle projecten geldt de exploitatieverordening. De gemeente zal voor woningbouwcorporaties per project een afweging maken of er sprake kan zijn voor verlaagde kostenposten dan regulier gebruikelijk.

## Bijlagen

**Bijlage 1**    **Woningbouwplanning d.d 22 januari 2007**

**Bijlage 2**    **Plancapaciteit per 1 januari 2006**

**Bijlage 3**    **Woningvoorraadgegevens**

**Bijlage 4**    **Bevolkingsgegevens**