

Woonvisie Etten-Leur 2007-2015
Gewoon goed wonen in Etten-Leur

Inhoudsopgave

| Artikel | Titel | Pagina |
|-----------|---|--------|
| | Samenvatting | 4 |
| 1. | Inleiding | 9 |
| 1.1. | De raadsopdracht van 26 september 2005 en het programma-akkoord van maart 2006 | 12 |
| 1.2. | Rol en bijdrage van de woonvisie aan een integrale visie op de ontwikkeling van Etten-Leur | 14 |
| 2. | Huidige kenmerken woningmarkt van Etten-Leur | 16 |
| 2.1. | Identiteit en diversiteit als sleutelbegrippen | 16 |
| 2.2. | Etten-Leur in de regio | 16 |
| 2.3. | Bevolkingsontwikkeling van Etten-Leur | 17 |
| 2.4. | Karakteristieken woningmarkt Etten-Leur | 18 |
| 3. | Bestaande voorraad en bestaande wijken | 21 |
| 3.1. | Knelpunten | 21 |
| 3.2. | Kansen | 22 |
| 4. | Nieuwbouw | 25 |
| 4.1. | Woningbouwproductie 2002-2006 | 26 |
| 4.2. | Woningbouwproductie 2007-2015 | 26 |
| 4.3. | Bouwlocaties | 27 |
| 4.4. | Aanzet woningbouwprogramma | 27 |
| 5. | Wonen, welzijn en zorg op maat | 30 |
| 5.1. | Stand van zaken met betrekking tot wonen en zorg. | 30 |
| 5.2. | Kernstrategieën om te voorzien in de behoefte aan passende huisvesting voor senioren | 32 |
| 5.3. | Bestaande woningvoorraad: aanpassen waar mogelijk | 34 |
| 5.5. | Wonen met zorg en welzijn, niet alleen voor ouderen. | 35 |
| 5.6. | Van woonzorgzone naar woonservicegebieden: alle relevante voorzieningen bij de hand. | 36 |
| 6. | Kansen voor mensen in kwetsbare posities: jongeren, starters en aandachtsgroepen | 39 |
| 6.1. | Betaalbaarheid van het wonen | 39 |
| 6.2. | Starters op de woningmarkt | 41 |
| 6.3. | Kernstrategieën voor de huisvesting van starters | 43 |
| 7. | Het woningbouwprogramma 2007-2015 | 47 |
| 7.1. | Richtlijnen voor binnenstedelijke locaties | 47 |
| 7.2. | Richtlijnen voor uitbreidingsgebieden | 48 |
| 7.3. | Overzicht opgaven en gewenste verdeling programma | 49 |
| 8. | Partners in wonen: organiseren, samenwerken en doen. | 51 |
| 8.1. | Samenwerking met woningcorporaties | 51 |
| 8.2. | Samenwerking met zorg- en welzijnsaanbieders | 51 |
| 8.3. | Overlegstructuur en werkwijze | 52 |
| 8.4. | Monitoring | 52 |
| 9. | Actieprogramma en investeringsprogramma | 55 |
| 9.1. | Financiële paragraaf | 59 |

Bijlagen: programma v.a. 2007

SAMENVATTING
WOONVISIE

Samenvatting woonvisie Etten-Leur 2007-2015

Gewoon goed wonen

Uit gesprekken met diverse woonpartners is gebleken dat het in Etten-Leur 'gewoon goed wonen' is. De rust, het groen en de voorzieningen worden daarbij als typische kenmerken en de basisidentiteit genoemd.

Dat beeld onderscheidt Etten-Leur van diverse omliggende gemeenten. Het is de reden waarom mensen al jaren lang kiezen voor Etten-Leur. Om er te blijven en te gaan wonen.

Het is ook het beeld dat als uitgangspunt geldt voor deze woonvisie.

Evenwicht in bevolkingsopbouw

Tot 2015 verandert er volgens prognoses van het CBS het nodige in de bevolkingsopbouw van Etten-Leur.

| Leeftijdscategorie | 2005 | 2015 |
|--------------------|-------|-------|
| 0-14 jaar | 18,6% | 16,0% |
| 15-29 jaar | 17,7% | 20,2% |
| 30-44 jaar | 23,8% | 19,7% |
| 45-64 jaar | 27,2% | 27,9% |
| 65-74 jaar | 7,7% | 9,8% |
| 75 jaar en ouder | 5,0% | 6,3% |

(bron: CBS)

De prognoses laten enkele duidelijke ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling tot 2015 zien. Etten-Leur vergrijsst en de middengroep, in de regel de groep gezinnen, wordt kleiner. Minder gezinnen betekent op termijn minder kinderen. De prognose 2015 maakt dat duidelijk. Die lijn zal zich vanaf 2015 nog doorzetten.

Wil Etten-Leur blijven wat het nu is, dan vraagt dat om een duidelijke woonkoers. Die moet er in belangrijke mate toe bijdragen dat Etten-Leur een stad is waar het voor iedereen 'jong tot oud' goed wonen is en blijft.

Doelgroepen woonvisie

De geschikte voorraad woningen voor senioren en mensen met een beperking is in Etten-Leur bij lange na niet voldoende om aan de actuele vraag invulling te geven. Het is nu nodig om levensloopbestendige, of generatiebestendige woningen zoals het nieuwe kabinet het noemt, te bouwen. Woningen, die op termijn ook voor andere groepen beschikbaar (kunnen) zijn.

In de koop- en huursector zijn nieuwe goedkope en bereikbare woningen nodig. De koopwoningen zijn vooral nodig om een niet onaanzienlijk aantal starters, dat wil kopen, aan Etten-Leur te binden. De bereikbare huurwoningen zijn nodig om het aanbod gelijke tred te laten houden met de beoogde groei die Etten-Leur tot 2015 doormaakt.

Doorstroming centraal

In deze woonvisie draait het om het bereiken van doorstroming. Dat is een lastige, maar niet onmogelijke opgave. Nu het economisch weer iets beter gaat is er alle aanleiding om vooral op doorstroming in te zetten. De woningmarkt neemt er gezien het aantal 'woningen te koop' al een voorschot op. Duidelijk is wel dat het bereiken van dit doel meer lange termijn werk is. Onder andere daarom heeft de woonvisie een looptijd tot 2015.

Voor doorstroming is het in ieder geval nodig dat er voldoende nieuwe woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Verder biedt de bestaande voorraad voor enkele groepen zoals starters en senioren passende huisvestingskansen. Mits daar actief op wordt gestuurd.

Voor de huurwoningen gebeurt dat vooral door Woonstichting Etten-Leur. Voor de koopwoningen zijn heldere afspraken nodig met lokale makelaars.

Om de lokale woningzoekenden een helpende hand te bieden bij het vinden van een passende woning (doorstroming), maar ook om andere acties (zoals uitwerking van het project 'Blijvend thuis in eigen huis, zie hoofdstuk 5) uit de woonvisie de komende jaren tot een succes te maken, wil Etten-Leur afspraken maken de woonpartners. Hiervoor wordt een bedrag van maximaal € 75.000 vrijgemaakt.

Kansen bestaande voorraad

De bestaande woningvoorraad die dankzij de nieuwbouw vrij gaat komen biedt kansen voor starters en gezinnen. Voor het deel van de bestaande voorraad dat kwalitatief niet meer voldoet, vooral het verouderde bezit van Woonstichting Etten-Leur, zal in de periode tot 2015 over de toekomst nagedacht moeten worden. Plannen voor herstructurering worden als onderdeel van de toekomstvisie meegenomen in de wijkplannen.

Bouwen, bouwen, bouwen

Onder het motto 'stel niet uit tot morgen' wordt in deze woonvisie van het volgende uitgegaan: om de huidige problemen in de woningmarkt tijdig en optimaal op te kunnen lossen, is het nodig om naast het benutten van de kansen in de bestaande voorraad nog 3.100 nieuwe woningen in de periode tot 2015 in het programma op te nemen. Daarvan staat een deel al vast. Voor ca. 2.000 woningen vindt de invulling op basis van deze woonvisie plaats.

Daarbij wordt 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur als gewenste differentiatie aangehouden. Dat wordt gezien als de beste insteek om de geconstateerde knelpunten de komende jaren optimaal aan te kunnen pakken.

Extra aandacht voor woonlasten en particuliere initiatieven

Woonlasten bepalen de keuzen en kansen in de huidige woningmarkt. Landelijk is de discussie over de woonlasten en vooral het beperken ervan gestart. Lokaal kiest Woonstichting Etten-Leur er via het treffen van maatregelen voor dat haar huurders er per saldo beter van kunnen worden.

Voor eigenaren die hun woningen vanaf 1 januari 2008 willen verkopen is het verplicht dat zij hun woning een energielabel aanvragen. Toekomstige kopers kunnen als ze die woning willen kopen uitrekenen met welke energielasten (belangrijk deel van de woonlasten) zij te maken krijgen.

Etten-Leur wil mede om een totaal kwaliteitsbeeld te krijgen en die informatie een plek te geven in de uitwerking van wijkplannen namens eigenaren opdracht geven voor het uitvoeren van de energiecheck.

Een ander speerpunt voor de woonvisie is ruimte te bieden aan (collectieve) particuliere initiatieven. Hierdoor wordt het voor starters interessant om aan een goedkope koopwoning te komen. Voor de starters wordt daarbij een bescheiden stimuleringsregeling in het leven geroepen om ze 'op weg te helpen'.

Voor wie, wat en wanneer

Senioren

- *Seniorenhuisvesting*
 - 1.400 nieuwbouw, levensloopbestendig en/of nultredenwoningen
 - 550 bestaande woningen aanpassen (400 woningen van 55+eigenaren en 150 huurwoningen)

De cijfers zijn afgeleid uit de resultaten van de scan 'woonservicegebieden' die begin 2007 is uitgevoerd. De nieuwbouw is vooral bedoeld voor de forse opgave seniorenhuisvesting. De woningen zijn, mits ze voldoen aan de eisen voor een nultredenwoning, ook prima geschikt (te maken) voor mensen met een beperking. Naast de nieuwbouw die al gepland is zal deze opgave in de periode 2008-2015 verdere invulling moeten krijgen.

Het aanpassen van bestaande eigen woningen is het verwachte resultaat van de uitwerking van het project 'Blijvend thuis in eigen huis'. Inzet is om dit vanaf 2008 aan te pakken. Om dit doel te bereiken wil de gemeente middelen beschikbaar stellen. Er wordt ook gerekend op initiatieven van derden die leiden tot aanpassingen in bestaande huurwoningen. Gedacht wordt aan woningen die door verhuurders (Woonstichting Etten-Leur is daarvoor de eerst aangewezen partij) voor verhuur worden aangekocht en aangepast. Ook deze actie moet vanaf 2008 resultaat gaan opleveren.

Hiermee wordt in belangrijke mate tegemoet gekomen aan het rapport 'Ouderenproof' en is Etten-Leur in staat in de periode na 2015 gelijke tred te houden met de vergrijzingstrend die volgens de huidige inzichten nog tot 2020 door zal zetten.

Al in de planning

In het huidige programma dat niet meer is te beïnvloeden zitten al bijna 500 nieuwe woningen, overwegend appartementen.

Nog te realiseren

Tot 2015 moeten er nog 900 nieuwe seniorenwoningen in het programma worden opgenomen. Voor de uitleglocaties wordt gerekend met maximaal 300 geschikte seniorenwoningen. De meest geschikte locaties voor de nog te realiseren seniorenhuisvesting zijn de locaties die deel uitmaken van de beoogde woonservicegebieden.

Bijzondere aandacht voor (alternatief) appartementen

Volgens het ABF rapport moet de woningmarkt van Etten-Leur nog ca. 800 appartementen aan kunnen. De landelijke, provinciale en regionale signalen over de hoeveelheid appartementen dat de komende jaren op de markt gaat komen, is stof tot nadenken. Daar waar andere woonvormen kunnen, al dan niet via collectief particulier opdrachtgeverschap, is dat een pré.

Starters

- *Starterswoningen*
500 nieuwe woningen, gelijk verdeeld in de prijsklassen tot € 160.000 en tot € 200.000
900 bestaande woningen vrij krijgen via verkoop van huurwoningen (125), vergroten slaagkans woonruimteverdeling (150) en het resultaat van doorstroming (625).

De nieuwbouw is bedoeld om in te spelen op de actuele koopvraag van starters, zoals ABF het omschrijft en zoals ook blijkt uit recente gegevens van projecten Koop Goedkoop van Woonstichting Etten-Leur. Door voldoende 'maatschappelijke gebonden' woningen via nieuwbouw en doorstroming vrij te krijgen is het niet nodig om startersleningen te verstrekken. Als initiatieven zoals collectief particulier opdrachtgeverschap bijdragen aan het vergroten van kansen van starters in de nieuwbouw, zal de gemeente hier actief op inspelen door de juiste partijen bij elkaar te brengen.

Al in de planning

In Schoenmakershoek worden op basis van al gestarte projecten en gemaakte afspraken tot 2010 totaal tussen de 75 en 90 koopwoningen opgeleverd. Binnenstedelijk staan er geen goedkope koopwoningen op het programma.

Nog te realiseren

Starters hebben volgens ABF een voorkeur voor uitleglocaties. In Schoenmakershoek-Oost en De Streek, dus vanaf 2009, zullen 150 woningen tot € 160.000 en 150 woningen tot € 200.000 (prijspeil 2007) worden gerealiseerd. Voor de overige maximaal 125 woningen komen vanaf 2008 binnenstedelijke locaties in aanmerking waar het huidige aanbod goedkope koopwoningen zorgt voor een meer evenwichtige opbouw van de bevolking in de wijk en waar de nieuwbouw leidt tot verhuizingen van scheefwoners die nu te goedkoop huren.

Mensen met een zorgvraag en/of beperking

- *Beschermd en verzorgd wonen*

De opgaven zijn door de provincie in 2004 als volgt berekend:

100 woningen voor beschermd wonen en 335 woningen voor verzorgd wonen.

In regioverband zijn in een rapport van het bureau SOAB de opgaven aan de hand van meer recente normstelling opnieuw vastgesteld.

Volgens dit rapport voldoet Etten-Leur met alle nog te realiseren plannen (zie hierna) ruimschoots aan haar doelstellingen. Etten-Leur ziet het zelf als haar taak om de lat voor deze bijzondere doelgroepen hoog te blijven leggen. Zeker nu uit het rapport 'scan woonservicegebieden' naar voren komt dat er steeds meer dementerende en mensen met niet aangeboren hersenaandoening zullen komen.

Vandaar dat de opgaven zoals geformuleerd in het rapport van de provincie nog steeds als uitgangspunt worden gehanteerd.

Initiatieven voor beschermd wonen worden als het gaat om evenwichtige spreiding getoetst aan het 'Beleidskader huisvesting bijzondere doelgroepen'. Het beleidskader wordt in de loop van 2007 geactualiseerd.

Al in de planning

In totaal worden in de periode tot 2015 al 82 woningen voor beschermd wonen netto toegevoegd. Voor verzorgd wonen zijn dat er 134.

Nog te realiseren

De opgave voor beschermd wonen tot 2015 is 18 woningen. Voor verzorgd wonen zijn nog ca. 200 nieuwe woningen nodig.

Voor beschermd wonen geldt dat het om niet zelfstandige woningen gaat. De nieuwbouw heeft geen invloed op het totale bouwprogramma voor Etten-Leur. Dat zal deels ook gelden voor het verzorgd wonen. Voor een (vrij groot) deel van de nog te realiseren nieuwbouw verzorgd wonen zal gebruik worden gemaakt van de nultredenwoningen die voor senioren worden gerealiseerd.

Gezinnen

- *Overige woningbouw maximaal 1.200 woningen voor doorstroming en het binden van gezinnen aan Etten-Leur. Woningen die vooral op de uitleglocaties Schoenmakershoek-Oost en De Streek gerealiseerd zullen worden.*

Al in de planning

Binnenstedelijk gaat het om een beperkt aantal van ca. 25 woningen. Op uitleglocatie Schoenmakershoek gaat het om ca. 475 woningen.

Nog te realiseren

Er zijn nog ca. 700 nieuwe woningen te realiseren.

In één oogopslag de opgaven 2007-2015

NIEUWBOUW (huur en koop)

| | Senioren | Starters* ¹ | Bijzondere doelgroepen* ² | Gezinnen | Totaal |
|--------------------------------|----------|------------------------|--------------------------------------|----------|--------|
| Nieuwbouw | 930 | 425 | 220 | 800 | 2.155 |
| Al in voorbereiding (planning) | 470 | 75 | 216 | 500 | 1.045 |
| | 1.400 | 500 | 436 | 1.300 | 3.200 |

*¹ Voor starters bestaat de opgave in de nieuwbouw in beginsel uit koopwoningen. Daarvoor zijn diverse constructies denkbaar. Onder de noemer 'Maatschappelijke gebonden eigendom' zullen afspraken met onder andere Woonstichting Etten-Leur worden gemaakt.

*² De woningen voor bijzondere doelgroepen tellen niet mee voor de regionaal gemaakte afspraken over de productie in de periode tot 2015. In de regel gaat het om zogeheten 'niet zelfstandige woningen'. Reguliere woningen vallen in beginsel onder de opgave voor seniorenhuisvesting.

BESTAANDE VOORRAAD (huur en koop)

| | Senioren | Starters | Bijzondere doelgroepen | Gezinnen | Totaal |
|--------------------|----------|----------|------------------------|----------|--------|
| Bestaande voorraad | 550 | 900 | -- | p.m. | 1.450 |

Van visie naar ontwikkeling

De inzet is duidelijk. Het resultaat van deze visie zal zijn dat er een zo optimaal mogelijke balans is tussen de ontwikkeling in bevolkingsopbouw en de woningvoorraad.

Het is nu zaak om alle ontwikkelingen (verder) in gang te zetten om de geformuleerde opgaven de komende jaren ook daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen. Daarvoor wordt van partijen gevraagd om hun bijdrage aan de opgave te benoemen, afspraken te maken en investeringen te doen.

Monitor

Samen met de woonpartners worden de beoogde effecten van het programma tot 2015 vanaf 2007 bewaakt. Daarvoor wordt in samenspraak een monitoringsysteem opgesteld. Streven is om de ontwikkelingen twee keer per jaar met de woonpartners door te nemen. De (uitkomsten van de) monitor wordt jaarlijks betrokken bij het op- en vaststellen van de gemeentelijke kadernota.

1. Inleiding

In deze woonvisie wordt antwoord gegeven op vragen die van belang zijn voor de te varen koers voor het wonen in Etten-Leur in de periode 2007 tot 2015.

Er is gebruik gemaakt van voor Etten-Leur noemenswaardige actualiteiten tot begin 2007.

Overeenkomstig het verzoek van de gemeenteraad zijn de cijfers uit het in 2005 in opdracht van gemeente en Woonstichting Etten-Leur verrichte woningmarktonderzoek van ABF-research en het rapport 'Ouderenproof' van de Stichting Seniorenraad als onderlegger bij het schrijven van deze woonvisie gehanteerd (hoofdstuk 2). In de daarop volgende hoofdstukken worden belangrijke thema's van het woonbeleid behandeld, te weten:

- bestaande voorraad en bestaande wijken (hoofdstuk 3)
- nieuwbouw (hoofdstuk 4)
- wonen, welzijn en zorg op maat (hoofdstuk 5)
- kansen voor mensen in kwetsbare posities (hoofdstuk 6)
- het gewenste programma 2007-2015 (hoofdstuk 7)

In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de rollen van partijen bij het woonbeleid.

Voor het opstellen van deze woonvisie hebben interviews plaatsgevonden met sleutelfiguren bij het woonbeleid in Etten-Leur. Bovendien zijn verschillende werksessies gehouden. Met woonpartners, vertegenwoordigers van de verschillende wijken en leden van de gemeenteraad.

Op 7 juni 2006 zijn woonpartners en leden van de raad samen aan tafel gegaan om de hoofdlijnen van de woonambities te bespreken. De uitkomsten van die sessie (zie bijlagen) zijn nadrukkelijk betrokken bij het schrijven van deze visie.

Feiten over de woningmarkt

Rijk en provincie

De woningmarkt is sterk in beweging. Nog maar enkele jaren geleden leek er sprake te zijn van een ontspannen woningmarkt en werden er in de huursector zelfs overschotten voorspeld. De laatste jaren nemen de spanningen op de woningmarkt echter toe. De wachttijden voor huurwoningen lopen op. Koopwoningen zijn erg duur geworden. De doorstroming stagneert. Dat laatste concludeerde ook de voormalige minister van het ministerie van VROM in de nota '*Ruimte geven, bescherming bieden: een visie op de woningmarkt*'. Het is de bedoeling dat de nieuwe regering het landelijke beleid verder uitwerkt. Daarvoor legt ze in het regeerakkoord van 7 februari 2007 de volgende duidelijke accenten.

"Om de doorstroming te bevorderen is meer bouwen met kwaliteit nodig. Ook moet de herstructurering van oude stadswijken voortvarend worden opgepakt. En moet ervoor worden gezorgd dat starters op de woningmarkt aan een betaalbare, geschikte woning kunnen komen. Dit geldt zowel voor de koop- als de huurmarkt."

De dynamiek van de woningmarkt wordt versterkt door belangrijke maatschappelijke trends als vergrijzing en individualisering. Deze trends leiden tot verschuivingen in de vraag naar woningen en woonmilieus. Door de vergrijzing neemt de vraag naar woningen waarbij ook zorg- en welzijnsdiensten worden aangeboden toe. Ook het aantal éénpersoonshuishoudens groeit sterk. Volgens recent onderzoek van de provincie Noord-Brabant (prognoses 2005) daalt de gemiddelde woningbezetting de komende jaren. Daardoor zijn er meer woningen nodig om hetzelfde aantal mensen te huisvesten. De groei van de bevolking stagneert echter. Door lage geboortecijfers en afnemende immigratie zal de bevolking van Noord Brabant de komende jaren slechts enkele procenten groeien.

Sinds het jaar 2000 zijn in Nederland te weinig woningen gebouwd om aan de vraag te kunnen voldoen. Voorlopig zal er nog sprake zijn van een absoluut woningtekort. Volgens het nieuwe regeerakkoord moet de landelijke woningbouwproductie verhoogd worden naar 80.000 tot 100.000 woningen per jaar. Om de spanningen op de woningmarkt terug te dringen is de nieuwbouwproductie van groot belang.

Etten-Leur en regio

Het beeld voor Etten-Leur wijkt in positieve zin af van de geschetste landelijke ontwikkeling. Etten-Leur heeft van haar opgave van de afgelopen 10 jaar gemiddeld ca. 85% gerealiseerd. Op uitleglocaties is zelfs een 100% score gehaald.

Ook in vergelijking met menige regiogemeente steekt de productie gunstig af. Toch is ook in Etten-Leur sprake van een toegenomen druk op de woningmarkt. Met het bouwen van voldoende nieuwe woningen zal een groot deel van de druk weggenomen gaan worden. Het is dan wel nodig de beoogde productie ook te maken. Afspraken daarover met provincie en stedelijke regio lopen tot 2010. De meest recente signalen zijn dat de regio ondanks alle inspanningen achter zal blijven lopen bij de gewenste productie. Er moet daarbij terdege rekening worden gehouden met stagnatie als gevolg van economische factoren en/of de twijfel van de consument. De laatste wil kwaliteit en kan het zich blijkbaar veroorloven om te wachten. Dat is funest voor het op gang krijgen van doorstroming, de smeerolie voor de huidige woningmarkt .

In *Etten-Leur in bloei, Structuurvisie Plus 2020* is voor de periode 2002-2015 uitgegaan van een productie van 3.300 woningen. Volgens afspraken binnen de stedelijke regio 'Breda-Tilburg' kan dat aantal worden opgehoogd met 10% tot maximaal 3.630.

Er zijn tot en met 2006 ruim 1.000 woningen gerealiseerd. Voor de bouw van de resterende 2.300 woningen beschikt Etten-Leur over een plancapaciteit van ca. 3100 woningen. Een deel van die capaciteit zal op basis van de regionaal gemaakte afspraken niet voor 2015 kunnen worden gerealiseerd. Overcapaciteit is echter van groot belang om tegenvallers te kunnen opvangen. Zie ook het rapport 'Kwalitatieve woonvisie stedelijke regio' (2003).

Om ontwikkelingen in de kwalitatieve woningbehoefte op te vangen is nieuwbouw niet het enige middel. Aanpassingen binnen de bestaande voorraad en binnen de bestaande wijken zijn minstens zo belangrijk als het nieuwbouwprogramma. Voor Etten-Leur vloeit die opgave voort uit het in december 2006 vastgestelde 'masterplan, visie op wijkontwikkeling'. De uitwerking op wijkniveau vindt vanaf 2007 plaats doordat voor alle wijken meerjarenplannen worden gemaakt. De opgaven die in deze woonvisie staan zijn gebaseerd op de kennis die er in 2007 is van wat wijken volgens gemeente en woon- en wijkpartners nodig hebben en aan kunnen.

Belang woonvisie

Gemeenten hebben een centrale rol bij de ontwikkeling van woonbeleid. Zij doen dit in samenspraak met betrokken organisaties, in het bijzonder de woningcorporaties. Dit is de kern van de beleidsvisie over de toekomst van woningcorporaties die de voormalige minister van VROM in december 2005 in een brief aan de Tweede Kamer heeft voorgelegd. De minister schetst in de brief de verhouding tussen de lokale overheid en de woningcorporaties. Uitgangspunt is dat de gemeente haar woonbeleid vastlegt in een woonvisie. Daarbij geeft de gemeente aan welke concrete prestaties van de corporaties worden verwacht, *'met name maar niet uitsluitend, in termen van investeringen in woningbouw en herstructurering'*.

Corporaties moeten *'een bod uitbrengen'* op wat de gemeente aan prestaties vraagt in haar woonvisie. *'Concreet in een plan met gekwantificeerde investeringen en activiteiten voor vier of vijf jaar, waarbij de investeringen voor deze periode vastliggen'*.

Volgens het regeerakkoord is de inzet van de gemeente om met de corporatie(s) afspraken te maken over een bijdrage aan de betaalbaarheid van huurwoningen

Dit moet leiden tot concrete (meerjarige) prestatiecontracten tussen gemeente en corporaties op grond van de eigen afwegingen van partijen. Na vaststelling van de beleidsnota (deze woonvisie) moet de visie dus vertaald worden in concrete actieplannen en deze actieplannen moeten vervolgens door en met de samenwerkingspartners vertaald worden in investeringsplannen. Aanzetten voor actie- en investeringsplannen zijn in deze woonvisie opgenomen (hoofdstuk 9).

Investeringsbod Woonstichting Etten-Leur

Woonstichting Etten-Leur heeft op basis van de eerder tussen partijen besproken concept ambities op het gebied van het wonen en aanverwante terreinen in mei 2007 een investeringsbod uitgebracht. Een bod waarover de gemeente voor eind 2007 uitsluitsel zal geven of het interessant is voor het realiseren van de ambities van deze woonvisie en andere gemeentelijke visies, zoals de uitwerking van de Structuurvisie Plus (projectenbundel). Als dat zo is zal het uiterlijk begin 2008 verder in de vorm van (meerjarige) prestatieafspraken worden uitgewerkt.

Woningmarktonderzoek ABF als onderlegger van woonvisie

Om een actueel beeld te krijgen op de woningmarkt van Etten-Leur, is als eerste stap voor het opstellen van deze woonvisie in 2005 door ABF-research een woningmarktonderzoek gehouden. Dat gebeurde in opdracht van de gemeente en de Woonstichting Etten-Leur. In het woningmarktonderzoek (bijlage bij deze woonvisie) wordt uitvoerig ingegaan op de ontwikkeling van vraag en aanbod in Etten-Leur en op de wijze waarop zo goed mogelijk kan worden voorzien in de woonwensen van bewoners. Verderop in deze woonvisie wordt kort stilgestaan bij de items die voor te maken keuzen van belang zijn.

Andere voor de woonvisie relevante rapporten

Bij het schrijven van deze woonvisie is overeenkomstig het programma-akkoord 2006 rekening gehouden met het hoofdstuk 'wonen' uit het door de Stichting Seniorenraad geschreven rapport 'Ouderenproof'. Verder is rekening gehouden met regionale rapporten en afspraken die op dat niveau zijn gemaakt.

1.1 De raadsopdracht van 26 september 2005

Als vervolg op het woningmarktonderzoek heeft de gemeenteraad op 26 september 2005 opdracht gegeven tot het opstellen van een woonvisie. Daarbij heeft de raad een aantal vragen meegegeven. Die vragen staan hieronder. Bij elke vraag staat meteen in beknopte bewoordingen het antwoord; in de voorliggende visie komen onderwerpen inhoudelijk uitvoeriger aan de orde.

- WAT ZIJN DE MEEST PRANGENDE KNELPUNTEN IN DE HUIDIGE WONINGMARKT?
 - Uit bij (woon)partners beschikbare informatie, de voorbereidende gesprekken en de verschillende werksessies blijkt, dat de starters in Etten-Leur onvoldoende mogelijkheden hebben om binnen een redelijke termijn een passende woning (koop- of huurwoning) te bemachtigen. Het aanbod van goedkope huur- en koopwoningen blijft ver achter bij de behoefte. Een andere belangrijke opgave voor de komende jaren is de huisvesting van de groeiende groep senioren.
- HOE ZIJN DEZE KNELPUNTEN OP TE LOSSEN EN ZIJN ZE BINNEN VIER JAAR OP TE LOSSEN?
 - Starters op de woningmarkt kunnen het best geholpen worden door hun slaagkansen te vergroten. Daarvoor zal het feitelijke aanbod verruimd moeten worden. Dat kan door meer goedkope woningen te bouwen, maar ook door de doorstroming vanuit de bestaande goedkope voorraad te bevorderen. Beide strategieën moeten worden gevolgd.

De bouw van voldoende seniorenwoningen is niet alleen nodig om aan de vraag te voldoen, het heeft ook gunstige effecten op de doorstroming.

De knelpunten zijn beperkt op te lossen. De voorgestelde acties zullen in de periode tot 2010 maar een beperkt effect hebben. Een deel van die productie staat vast. Ervan afwijken is een moeizaam proces en vooral kostbaar, want bouwende partijen zullen de gemeente aan contracten houden. Daar waar nog sturingsmogelijkheden zijn, worden die vanzelfsprekend benut. Voor de wijk Schoenmakershoek zijn met Woonstichting Etten-Leur al afspraken gemaakt over de betaalbare huur- en goedkope koopwoningen.

- WELKE (PRESTATIE)AFSPRAKEN KUNNEN MET DIVERSE PARTIJEN GEMAAKT WORDEN?
 - Afspraken in het verlengde van de voorliggende woonvisie moeten worden gemaakt met Woonstichting Etten-Leur en de verschillende aanbieders van zorg en welzijn. Een overzicht van de onderwerpen waarover afspraken gemaakt moeten worden staat in het actieprogramma (hfdst.9).
- WAT IS DE POSITIE VAN ETTEN-LEUR ALS ONDERDEEL VAN DE STEDELIJKE REGIO?
 - Etten-Leur is onderdeel van een open regionale woningmarkt. De afspraken met de regio moeten worden nagekomen om te voorkomen, dat er grote kwalitatieve en kwantitatieve tekorten ontstaan. Voor Etten-Leur betekent dat onder andere het realiseren van voldoende goedkope woningen en de opvang van de groeiende vraag naar seniorenwoningen.
- WAT ZIJN DE OPGAVEN EN KEUZES VOOR DE PERIODE 2006-2010?
 - Een belangrijk deel van de woningbouwproductie voor de komende jaren ligt vast in het programma voor Schoenmakershoek. Dit programma voorziet in de bouw van verhoudingsgewijs veel dure woningen en weinig goedkope en middeldure woningen. De woningdifferentiatie in deze wijk is 22% goedkoop-22% middelduur-56% duur.

Wat mogelijk is aan ingrepen is al gerealiseerd. Woonstichting Etten-Leur heeft enkele

accenten in de goedkope sector doorgevoerd. De nu op basis van recente behoeften gewenste aantallen goedkope en middeldure woningen zullen vooral in de periode vanaf 2009 kunnen worden gerealiseerd. In de resterende plannen zal meer accent op goedkope en betaalbare woningen worden gelegd. Niet in die zin dat er alleen goedkope en middeldure woningen moeten worden gebouwd. Voorkomen moet worden dat er woningen en wijken worden gebouwd die over 20 jaar weer voor herstructurering in aanmerking komen.

Uitgaande van de kwaliteit die de consument nu vraagt en de prijs die hij bereid is ervoor te betalen, is het acceptabel om voor het programma voor de komende jaren uit te gaan van de differentiatie 30% goedkoop – 30% middelduur – 40% duur.

Hiermee wordt verwacht dat doorstroming op gang komt. Bovendien wordt het mogelijk om gemeentebreed een gezonde mix te realiseren voor senioren, starters, mensen met een beperking en gezinnen. Dus: voor elk wat wils.

Programma-akkoord maart 2006

Voor de woonvisie zijn de volgende items uit het programma-akkoord van belang:

→ Woningen realiseren waaraan bij de te onderscheiden doelgroepen behoefte is.

Het formuleren van dit beleid in de woonvisie dient plaats te vinden op basis van het woningbehoefteonderzoek en het rapport ouderenproof. In de woonvisie dient ook een norm voor levensloopbestendige woningen vastgesteld te worden. Op basis van deze norm dienen plannen ontwikkeld te worden om de norm te realiseren. In de woonvisie dient overigens ook op basis van de meest recente demografische gegevens bezien te worden hoe de te verwachten groei van de bevolking zich verhoudt tot de aannames zoals opgenomen in de Structuurvisie Plus.

Aandacht wordt gevraagd voor het feit dat de woonbehoefte van senioren zich tot nog toe vooral vertaalt in de bouw van seniorenappartementen. Woonvormen zoals het 'groepswonnen' en grondgebonden woningen moeten ook aandacht krijgen, niet alleen in de koop- maar ook in de huursector. De Woonstichting kan hierin een belangrijke rol vervullen.

→ Het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving

Bewoners en woningeigenaren moeten actief worden betrokken bij het opstellen en uitvoeren van de wijkplannen.

→ Levensloopbestendig bouwen

De gemeente wil stimuleren dat er levensloopbestendig wordt gebouwd. Ook dat er waar mogelijk flexibele inrichtingsmogelijkheden gerealiseerd worden.

→ Wonen in combinatie met zorg

De gemeente wil vanuit een regierol stimuleren dat er initiatieven worden ontwikkeld om tot speciale wooneenheden bij zorgcomplexen te komen.

→ Duurzaam bouwen

De gemeente is voorstander van alternatieve energieprojecten en duurzaam bouwen. Alternatieve energieprojecten worden alleen uitgevoerd als vast staat dat ze verantwoord zijn, dat wil zeggen stoelen op bewezen technieken.

Het mag duidelijk zijn dat bij het formuleren van beleid in deze woonvisie steeds rekening wordt gehouden met hiervoor genoemde bestuurlijke wensen en opdrachten.

1.2 Bijdrage van de woonvisie aan een integrale visie op de ontwikkeling van Etten-Leur

De woonvisie vertoont een nauwe samenhang met andere bestaande of in ontwikkeling zijnde beleidsdocumenten. De belangrijkste hiervan zijn:

Structuurvisie Plus.

Zij vormt het ruimtelijke ontwikkelingskader voor Etten-Leur tot 2020. In de visie is vastgelegd dat Etten-Leur volgens afspraken met de provincie en andere stedelijke gemeenten uit de regio Breda-Tilburg in de periode 2002-2015 3.300 woningen zal bouwen. De kwantiteiten en op welke locaties woningen gebouwd moeten worden is grotendeels bekend. In de voorliggende woonvisie gaat het vooral ook om de kwaliteiten en komt de gewenste differentiatie in het totale woningbouwprogramma aan de orde. Het leidt tot richtlijnen voor de invulling per locatie. Het woningbouwprogramma vormt de input voor de verdere uitwerking van de Structuurvisie Plus in de zogeheten projectenbundel.

Masterplan/wijkplannen.

De woonvisie vormt samen met diverse andere visies en beleidsdocumenten de input voor het 'Masterplan, visie op wijkontwikkeling'. Het Masterplan is een overkoepelend beleidsdocument dat dient om duidelijk te maken welke kwaliteiten Etten-Leur nastreeft. De 'woonwensen' worden steeds gewogen met andere wensen om per locatie, hoe groot of klein die ook is, te bepalen of woningbouw de meest gewenste en logische invulling is. De ambities en kwaliteiten worden meegenomen in de vanaf 2007 voor alle wijken van Etten-Leur op te stellen meerjarenplannen. Als bouwsteen voor de woonvisie zijn actuele, beknopte, wijk schetsen opgesteld. Verwezen wordt naar de bijlagen van de woonvisie.

Zonder andere documenten te kort te doen is verder vooral de link met de *Wet maatschappelijke ondersteuning* van belang. Voor enkele prestatievelden uit deze wet levert de woonvisie de (eerste) input. De gewenste (ruimtelijke) inrichting en praktische invulling van woonservicegebieden staat daarbij centraal. Daarvoor is een scan uitgevoerd, waarvan de belangrijkste cijfermatige uitkomsten in deze woonvisie zijn te vinden. De meer praktische aanbevelingen staan in het rapport dat deel uitmaakt de bijlagen van de woonvisie.

Draagvlak woonvisie

Het lokale woonbeleid kent vele betrokkenen. Woningcorporaties, vastgoedontwikkelaars, makelaars, zorg- en welzijnsinstellingen, vertegenwoordigers van huurders en kopers, van jongeren en ouderen, andere woonconsumentenorganisaties. Allen hebben hun invloed op en worden beïnvloed door de keuzen die gemaakt worden in het lokale woonbeleid. Niet minder belangrijk is de opvatting van de partners die deel uitmaken van de stedelijke regio.

Deze partijen zijn daarom ook betrokken geweest bij het opstellen van deze woonvisie. Partijen hebben hun kennis van de lokale situatie en regionale verhoudingen ingebracht en zich uitgesproken over de te volgen beleidsstrategieën op het gebied van het wonen. Daarmee is voldoende draagvlak verkregen om het woonbeleid, dat in deze woonvisie wordt beschreven, ook daadwerkelijk tot uitvoering te brengen in samenwerking met alle partijen, zodat het goed wonen blijft in Etten-Leur.

Alle partijen zullen jaarlijks over de voortgang van het programma worden geïnformeerd. Dat gebeurt op basis van een in 2007 nog uit te werken monitor. Ook worden de woonpartners nadrukkelijk in de gelegenheid gesteld om zich over het lokale en regionale woonbeleid uit te spreken. Zie hoofdstuk 8.

HOOFDSTUK 2
Kenmerken van de
Etten-Leurse woningmarkt

2. De woningmarkt van Etten-Leur

2.1 Identiteit en diversiteit als sleutelbegrippen

Het is volgens veel woonpartners goed wonen in Etten-Leur. Etten-Leur biedt ruimte, rust, veiligheid, groen en een groot aanbod aan (laagbouw)woningen. Dat vormt een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen, senioren, starters en mensen met een beperking. Etten-Leur biedt het beste van twee werelden: goede voorzieningen in de gemeente zelf en grootstedelijke voorzieningen op korte afstand. De kansen voor Etten-Leur liggen in haar eigen identiteit: een groene voorstad in de nabijheid van een grote stad.

Juist door veel aandacht te besteden aan essentiële zaken als een excellent beheer van de openbare ruimte, veel aandacht voor veiligheid, uitstekende onderwijsvoorzieningen, goede voorzieningen voor jongeren, woningen voor starters en goede woon- en zorgvoorzieningen voor de oudere inwoners, kan Etten-Leur zich onderscheiden van andere gemeenten in de regio.

Ten opzichte van de kleinere kernen in de omgeving biedt Etten-Leur meer keuzevrijheid (door een groter en diverser aanbod) en meer voorzieningen. Ten opzichte van Breda biedt Etten-Leur een rustiger woonmilieu zonder de problemen van de grote stad en een kortere afstand tot centrale voorzieningen. Deze basiskwaliteiten vormen het uitgangspunt voor de ontwikkeling van deze woonvisie.

Een eenzijdig aanbod aan woningen en woonmilieus maakt een gemeente kwetsbaar. Het grote aandeel eengezinswoningen werd in het beleidsplan van 2000 al als aandachtspunt voor de toekomst genoemd. Recent onderzoek van Woonquest¹ van begin 2007 geeft opnieuw en vooral voor de provincie Brabant een dergelijk signaal af. Het is een signaal, zoals er meer zijn, dat de komende jaren bij het maken van de keuzen in het programma serieus genomen zal worden.

Woonmilieus

Etten-Leur is goed op weg om naast een typisch suburbaan woonmilieu (veel laagbouw) ook meer stedelijke woonmilieus te ontwikkelen (centrumontwikkeling, hogere dichtheden, meer appartementen). Uitgesproken groene woonmilieus (villawijken, landgoederen) zijn echter nog schaars. Met het realiseren van de landgoederen in het buitengebied wordt hier nu op een bepaalde manier invulling aan gegeven. Bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties en de inrichting van de stadsranden zal de komende jaren gezocht worden naar de mogelijkheden om deze plaatselijk een nog groener karakter te geven. Dit is een aandachtspunt voor het traject 'buitengebied in ontwikkeling'.

Ook bij de vernieuwing van bestaande wijken is het goed om de eigen identiteit van het gebied centraal te stellen en te zorgen, dat de verschillen tussen wijken niet verloren gaan.

Identiteit en diversiteit zijn de twee sleutelbegrippen in deze woonvisie. Identiteit betekent dat Etten-Leur uitgaat van de eigen kracht als groene voorstad in de nabijheid van een grote stad. Diversiteit betekent dat Etten-Leur binnen deze identiteit een zo divers mogelijk aanbod van woningen en woonmilieus probeert te bieden voor de verschillende doelgroepen, die zich door de identiteit van Etten-Leur aangesproken voelen.

2.2 Etten-Leur in de regio

De woningmarkt in Etten-Leur kan niet los gezien worden van de regio. Onder de regio vallen in principe alle direct aanliggende gemeenten. Feit is dat Etten-Leur deel uitmaakt van een woningmarkt met Breda als centrale gemeente. In die woningmarkt bestaan twee 'overlegtrajecten'. Er is een regiobureau. De gemeenten van het regiobureau hebben in de 'Ontwikkelingsstrategie voor Wonen voor de Regio Breda' (januari 2005) afgesproken, dat ze gezamenlijk hun woningbouwproductie zullen afstemmen op de regionale woningbehoefte. Daarnaast vormen Etten-Leur, Breda en Oosterhout de westelijke markt van

¹ Woonquest verricht marktonderzoek voor corporaties en maakt onderdeel uit van Aedes, de koepel van woningcorporaties in Nederland.

de zogeheten 'stedelijke regio Breda-Tilburg'. In dat kader wordt invulling gegeven aan de in 2003 geformuleerde 'Kwalitatieve woonvisie'. Voor de periode 2005-2010 hebben de gemeenten van de stedelijke regio afspraken gemaakt met de provincie en het rijk over het terugdringen van het (landelijke) woningtekort. Het regionale accent van de inspanningen van Etten-Leur ligt daarom bij de stedelijke regio. Daarbij geldt dat de gemeente rekening houdt met de afspraken die regionaal zijn en worden gemaakt. Belangrijkste leidende afspraak in dat kader is dat jaarlijks de voortgang in de woningbouw wordt gemonitord. Op basis van deze cijfers wordt via een periodiek planningsoverleg vastgesteld of er noodzaak is om productieafspraken en (kwalitatieve) kaders bij te stellen.

Een uitgangspunt dat alle gemeenten van de stedelijke regio hanteren is dat ze blijven streven naar een voldoende woningbouwproductie. Daar hoort ook bij dat om het gewenste programma te kunnen realiseren er tot 140% plancapaciteit in voorbereiding wordt genomen. Voor Etten-Leur houdt dat in dat het nodig is de huidige aantallen van de projectenbundel van de Structuurvisie Plus, in totaal nog 3.100 woningen, als uitgangspunt te hanteren voor het nog te realiseren programma tot 2015.

Een ander uitgangspunt voor de positie van Etten-Leur binnen de (stedelijke) regio is 'lokaal wat lokaal moet, en regionaal wat tot meerwaarde leidt'. Daarbij zet Etten-Leur zich de komende jaren ervoor in om het wonen regionaal op een hoger plan te krijgen.

Marktpositie Etten-Leur

Uit de migratiecijfers in het woningmarktonderzoek blijkt dat Etten-Leur een grote aantrekkingskracht uitoefent op de omliggende gemeenten. De grootste groep vestigers is de leeftijdsgroep 25-64 jaar, terwijl ook de toestroom van 65-plussers relatief groot is. Dit zijn groepen die op zoek zijn naar een groen, rustig en veilig woonmilieu. De migratiegegevens illustreren dat gemeentegrenzen geen harde grenzen vormen.

De woningmarkt van Etten-Leur heeft een regionaal karakter. Er vindt vanuit alle omliggende gemeenten nog steeds een toestroom plaats naar Etten-Leur. Dat is een geaccepteerd gegeven. Het past ook bij de regionale werkgelegenheidsfunctie.

Er is voldoende ruimte om lokaal maatwerk te leveren. In overleg met de provincie vindt monitoring van de woningbouwprogramma's plaats op het niveau van de stedelijke regio Breda-Oosterhout-Etten-Leur. Uitwerking van een lokale woonvisie vindt plaats binnen de kaders van de regionale afspraken. Etten-Leur is bereid de komende jaren regionaal de mogelijkheden te verkennen van het samen zoeken en bieden van oplossingen voor knelpunten in de woningmarkt. Zowel in aantallen als in de door de markt gewenste kwaliteiten. Gedachten gaan verder uit naar regionale woonruimtebemiddeling, periodiek woningbehoefteonderzoeken en op termijn ook een regionale woonvisie.

2.3 Bevolkingsontwikkeling van Etten-Leur

In oktober 2005 heeft de provincie Noord-Brabant *De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2005* uitgebracht. Daarin zijn per gemeente ramingen opgenomen over de toekomstige groei van de bevolking en de woningvoorraad. Uit de prognoses blijkt dat de Brabantse bevolking aanzienlijk minder sterk zal groeien dan eerder verwacht, vooral als gevolg van een duidelijke omslag van de migratie: de laatste jaren vertrekken meer mensen uit de provincie dan zich er vestigen. Tegenover een geringere bevolkingsgroei staat een sterkere huishoudensgroei als gevolg van vergrijzing en individualisering (meer eenpersoonshuishoudens). Deze trend gaat ook op voor Etten-Leur. Telt begin 2007 het gemiddelde huishouden in Etten-Leur ca. 2,44 personen, in 2015 is dit volgens de provinciale prognoses gedaald tot 2,35 personen en in 2030 tot 2,15 personen. De provinciale prognose is vanwege deze cijfers geen reden om de omvang van de woningbouwproductie tot 2015 bij te stellen. Vergelijking van de provinciale bevolkingsprognose met de bevolkingsprognose uit de Structuurvisie Plus laat zien dat de prognoses tot 2015, waarbij is gerekend met toename van 3.300 woningen over de periode 2002-

2015, redelijk in de pas lopen maar dat de bevolkingsontwikkeling in de periode na 2015 duidelijk minder snel zal stijgen dan waar de Structuurvisie Plus van uitgaat.

Vergrijzing

De vergrijzing heeft ook gevolgen voor de bevolkingsopbouw van Etten-Leur. In tabel 1 is op basis van CBS-cijfers een prognose gegeven van de leeftijdsopbouw van Etten-Leur. Daaruit blijkt dat de komende tien jaar de groep van 30-44 jaar sterk afneemt, terwijl de groepen 15-29 jaar en 65 jaar en ouder aanzienlijk in aantal toenemen.

*Tabel 1: Bevolkingsopbouw naar leeftijd Etten-Leur 2005 en 2015
(bron: CBS)*

| Leeftijdscategorie | 2005 | 2015 |
|--------------------|-------|-------|
| 0-14 jaar | 18,6% | 16,0% |
| 15-29 jaar | 17,7% | 20,2% |
| 30-44 jaar | 23,8% | 19,7% |
| 45-64 jaar | 27,2% | 27,9% |
| 65-74 jaar | 7,7% | 9,8% |
| 75 jaar en ouder | 5,0% | 6,3% |

2.4 Karakteristieken woningmarkt Etten-Leur

Per 1 januari 2007 telde Etten-Leur 16.255 woningen². Etten-Leur heeft een jonge woningvoorraad: 70% is gebouwd na 1970. Slechts 11% van de woningen is een appartement. Naar eigendomsverhoudingen gezien telt de woningvoorraad 62% koopwoningen, 10% particuliere huurwoningen en 28% sociale huurwoningen.

Net als elders in Nederland zijn ook in Etten-Leur de spanningen op de woningmarkt de laatste jaren opgelopen. De doorstroming vanuit de huursector naar een koopwoning stagneert omdat koopwoningen te duur zijn. Daardoor wordt de druk op de huursector extra verhoogd. Ook in Etten-Leur doet zich deze situatie voor. Zo is er verhoudingsgewijs nauwelijks aanbod in de goedkope koopsector (< € 150.000,-) en hoewel er wel enig aanbod is in de prijsklasse tussen € 150.000,- en € 200.000,- en verwacht zou mogen worden dat deze woningen gretig aftrek vinden, laat de markt een minder positief beeld zien. Dit heeft de maken met een kritische consument die kwaliteit zoekt en bereid is te wachten.

Verder blijft het aantal inschrijvingen in de sociale huursector toenemen. De invoering van een nieuw verdeelsysteem in 2006 ten spijt. De totaal gemiddelde wachttijd bedraagt ca. 4,5 jaar. Voor starters geldt een gemiddelde wachttijd van ca. 3,5 jaar. Met gemiddeld ruim 5 jaar moeten senioren het langste wachten op een woning.

In de particuliere huursector zijn de wachttijden opgelopen tot een half à één jaar.

ABF 2005

In het woningmarktonderzoek van ABF zijn de wensen van woonconsumenten, zoals gemeten in het landelijke Woningbehoefteonderzoek 2002, met de uitkomsten van de lokale enquête vertaald naar een actueel behoeftenbeeld voor Etten-Leur. Op basis daarvan is in 2005 geconstateerd dat een verschuiving in het woningbouwprogramma nodig is naar:

- meer huurwoningen (niet alleen goedkoop)
- minder eengezinswoningen
- minder dure woningen

Verder zou anders dan werd aangenomen een veel groter deel van de nieuwbouw plaats moeten vinden in de categorie verzorgd wonen (zelfstandige woningen waar ook zorg op afroep en op afspraak kan worden geleverd).

² Bron: CBS/gemeente

In tabel 2 is op basis van de uitkomsten door ABF een indicatieve verdeling voor het woningbouwprogramma gegeven.

De indicatieve verdeling wordt na een verdieping in de volgende hoofdstukken over de bestaande voorraad en de nieuwbouw uiteindelijk in hoofdstuk 7 vertaald in concrete richtlijnen voor het gewenste woningbouwprogramma voor Etten-Leur.

*Tabel 2: Indicatieve verdeling woningbouwprogramma Etten-Leur 2005-2015
(bron: Woningmarktonderzoek ABF³)*

| Verdeling woningbouw | Totaal | Per categorie |
|----------------------------|--------|---------------|
| Huur | 42% | |
| waarvan: | | |
| eengezins | | 66% |
| meergezins | | 34% |
| waarvan: | | |
| goedkoop (< € 486,-) | | 50% |
| middelduur (< € 605,-) | | 40% |
| duur (> € 605,-) | | 10% |
| Koop | 42% | |
| waarvan: | | |
| eengezins | | 64% |
| meergezins | | 36% |
| waarvan: | | |
| goedkoop (< € 150.000,-) | | 10% |
| middelduur (< € 245.000,-) | | 20% |
| duur (> € 245.000,-) | | 70% |
| Verzorgd wonen | 16% | |

Aanbevelingen in het rapport van ABF waren, om aansluiting te vinden bij de meest recente ontwikkelingen in de woningvraag, dat ten opzichte van de afgelopen jaren de accenten worden verlegd naar meer huurwoningen, meer goedkope en middeldure koopwoningen en minder dure koopwoningen. Bovendien is het nodig meer woningen te bouwen waar zorg op maat kan worden geleverd.

³ Het zijn cijfers van 2005, ook de huur- en koopprijzen zijn van 2005. Die prijzen zijn gewijzigd. De actuele prijzen zijn te vinden in het voorgestelde programma in hoofdstuk 7.

HOOFDSTUK 3

Bestaande voorraad

3. Bestaande voorraad en bestaande wijken

Aanpassingen binnen de bestaande voorraad en binnen de bestaande wijken zijn voor het lokale woonbeleid minstens zo belangrijk als het nieuwbouwprogramma. Het overgrote deel van de woningen die in 2015 de lokale bevolking moeten huisvesten, staat er nu al. Voorsorteren op de situatie dat Etten-Leur uitgebouwd is en het accent komt te liggen op beheer is wat vroeg, maar het is niet verkeerd om in deze woonvisie daar minimaal over na te denken en alvast 'de gesprekspunten voor de nabij toekomst te benoemen'.

In 2005 is, samen met vertegenwoordigers van de wijken en professionals van gemeente en Woonstichting Etten-Leur een korte, vooral op de kwaliteit van het wonen gerichte analyse van de elf wijken van Etten-Leur opgesteld. Voor de wijkbeschrijvingen is gebruik gemaakt van bestaande documentatie, kaartmateriaal en cijfermateriaal over de woningvoorraad, de bevolkingsopbouw en het voorzieningenniveau.

Voor elke wijk is op hoofdlijnen bekeken wat de kansen voor ontwikkeling en beheer zijn met als doel het woon- en leefmilieu in die wijk en in Etten-Leur als geheel te optimaliseren. De wijkbeschrijvingen zijn opgenomen in de bijlagen bij de woonvisie.

Zij vormen de basis voor een eerste richtinggevende uitspraak over wat er vanuit het wonen de komende jaren in de bestaande voorraad zou moeten gebeuren. Die informatie is inmiddels meegenomen in het 'masterplan, visie op wijkontwikkeling' dat in december 2006 is vastgesteld en nu in de vorm van wijkplannen verder wordt uitgewerkt.

3.1. Knelpunten

Belangrijkste kenmerk van de bestaande voorraad is dat de woningen er kwalitatief redelijk tot goed bij staan. Dat geldt zowel voor de koop- als de huursector. De huurvoorraad kent een lage mutatiegraad en biedt per saldo weinig soelaas voor de toenemende vraag naar huurwoningen.

Het mechanisme van vraag en aanbod bepaalt hoe de bestaande koopvoorraad in de huidige markt ligt. Verkoopcijfers van de NVM⁴ laten zien dat woningen langer te koop staan. Constatering is dat consumenten de afgelopen jaren kritischer zijn geworden. Vooral als het gaat over de kwaliteit waaraan woningen moeten voldoen.

Doordat er in Etten-Leur nog volop nieuwbouw wordt gerealiseerd kan de consument 'de kat uit de boom kijken'. De bestaande voorraad kan wel eens aantrekkelijk genoeg blijken voor consumenten van buiten Etten-Leur, wanneer zij in hun gemeente niets van hun gading kunnen vinden. Daarnaast speelt voor wat betreft het consumentengedrag zeker mee dat het economische tij zich weer gunstiger ontwikkelt. Prettig voor de consument, maar in de concurrentie met nieuwbouw nadelig voor de bestaande voorraad. Het afzien van (veel) nieuwbouw werkt vervolgens weer averechts, want daardoor gaat de woningmarkt helemaal op slot.

Alles bij elkaar heeft en biedt de huidige bestaande koopmarkt niet de potentie om de gewenste doorstroming snel op gang te brengen. Dat moet worden geaccepteerd. Van deze situatie in de huidige markt worden vooral starters de dupe. Voor deze groep zal wel een deel van de oplossing (uiteindelijk) gevonden moeten worden in de bestaande voorraad. Als onderdeel van deze woonvisie benoemt de gemeente de kansen. Zie hiervoor de volgende paragraaf en de verdere uitwerking van de woonvisie. Ze worden in overleg met diverse partijen verder uitgewerkt.

⁴ De gemeente ontvangt ieder kwartaal cijfers van de lokale NVM makelaars.

De grootste nieuwbouwwens van senioren is een nultredenwoning, een woning met alle basisvoorzieningen, zoals woon-, slaap-, badkamer en keuken op één niveau (bij voorkeur in een levensloopbestendige wijk met voorzieningen binnen bereik of op afroep). De voorraad bestaande woningen voldoet daar onvoldoende aan. Er zijn begin 2007 zoals blijkt uit de scan woonservicegebieden, zie verder hoofdstuk 5, ca. 1.000 nultredenwoningen.

Er zijn bij zowel gemeente als senioren(raad) verwachtingen ten aanzien van het project 'Blijvend thuis in eigen huis' (zie ook hoofdstuk 5). Inzet is dat een deel van de senioren die een eigen woning hebben overgaan tot investeringen, waardoor ze zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Het landelijk gehanteerde uitgangspunt dat 65% zo lang mogelijk in de huidige woning wil blijven moet voor Etten-Leur gezien worden als een ondergrens. Anders wordt er een in verhouding wel zeer grote claim gelegd op het nog te realiseren nieuwbouwprogramma.

De opgave en de te verwachten effecten

Voor een aanzienlijk aantal senioren moet de oplossing tussen nu en 2015 worden gevonden in nieuwbouw en toewijzing van levensloopbestendige en/of nultredenwoningen.

Hier zullen (uiteindelijk) ook starters van gaan profiteren, want zij krijgen daardoor kansen in de bestaande voorraad. Al is het maar omdat er een verhuisketen op gang wordt gebracht die uiteindelijk op jaarbasis enkele goedkope koopwoningen vrijmaakt.

Overigens wordt hierbij opgemerkt dat nu niet duidelijk is hoe de economische omstandigheden in de periode tot 2015 zullen zijn en of er andere factoren (gaan) spelen die van invloed zijn op de kansen van en in de bestaande voorraad.

Feit is wel dat door wijziging in het financiële beleid van hypotheekverstrekkers het voor starters sinds begin 2007 (nog) moeilijker is geworden om zonder eigen vermogen op de woningmarkt te komen.

Het is daarom van belang om de ontwikkelingen in andere gemeenten te blijven volgen. Dat gebeurt als onderdeel van het jaarlijks monitoren.

Verwachting is dat Etten-Leur zeker aantrekkelijk zal blijven voor bewoners van de kleinere randgemeenten, zoals Halderberge en Rucphen.

Alle effecten van nieuwbouw worden via een jaarlijkse monitor in beeld gebracht (zie verder hoofdstuk 8). Die monitor vormt mede de basis voor verdere uitwerking van het beleid.

Etten-Leur zal in regionaal verband de aandacht vragen voor voldoende lokale ruimte om de doorstroming te kunnen (blijven) realiseren. Daarbij zal ze zich in blijven spannen om de regionale opgave mede vorm te geven.

3.2. Kansen

Hiervoor zijn 'en passant' enkele kansen voor starters en senioren benoemd. De bestaande voorraad biedt alle bij elkaar enkele kansen. Ze worden nu kort aangestipt. Verderop in deze woonvisie wordt er bij het formuleren van strategieën nader op ingezoomd.

Verkoop van huurwoningen, al dan niet met een aantrekkelijke korting, schept kansen voor starters en jonge gezinnen. Woonstichting Etten-Leur en andere verhuurders hebben samen plannen voor de verkoop van ca. 800 huurwoningen. Hierover wil de gemeente met partijen afspraken maken. Daarbij hanteert de gemeente het uitgangspunt dat verkoop vooral moet plaats vinden in wijken waar de positie van bepaalde groepen (eventueel in relatie tot voorzieningen) verbeterd of verstevigd moet worden.

Aankoop van woningen van bijvoorbeeld senioren, waardoor ze geen omkijken meer hebben naar het onderhoud van de woning en zelfstandig kunnen blijven wonen in hun huidige wijk en woonomgeving.

Herstructurering van een deel van de bestaande voorraad om meer differentiatie in bezit en groepen te krijgen zal de komende jaren, mede als onderwerp bij het maken van wijkplannen, serieus bekeken worden. Woonstichting Etten-Leur denkt hier al over na.

Zittende huurders verleiden om te verhuizen wordt in deze woonvisie beschouwd als een maatregel die deel uitmaakt van een kansrijk pakket om de doorstroming de komende jaren daadwerkelijk op gang te brengen.

Specifieke wijzigingen in het huidige systeem van woonruimteverdeling moeten bijdragen aan het verbeteren van de slaagkansen van enkele groepen.

Potentie van de bestaande wijken

Om in de bestaande voorraad knelpunten om te zetten in kansen en ze optimaal te kunnen benutten is het van belang dat een goed beeld van de huidige wijken (en buurten) bestaat. Zeker zo belangrijk is dat rekening wordt gehouden met wat de wijken zelf ambiëren aan ontwikkelingen, zodat het realiseren van woningbouwplannen op binnenstedelijke locaties de komende jaren redelijk vlot kan gebeuren.

Het proces van het maken van wijkplannen dat in 2007 is gestart zal hier mede input voor gaan leveren. Ook wordt gebruik gemaakt van het voorwerk dat als onderdeel van het schrijven van deze woonvisie is gedaan samen met vertegenwoordigers van de wijken.

HOOFDSTUK 4
Nieuwbouw:
aanzet tot
een programma

4. Nieuwbouw

In vergelijking met de bestaande voorraad is de nieuwbouwproductie beperkt van omvang. Een gemiddelde jaarlijkse productie van ruim 300 woningen, zoals in Etten-Leur tot 2015 voorzien, betekent een uitbreiding van de voorraad met circa 2% per jaar.

Het nieuwbouwprogramma moet de doorstroming binnen de bestaande voorraad op gang trekken en samen met gerichte maatregelen in de bestaande voorraad de factor zijn voor continuïteit in doorstroming in de komende jaren.

Het gaat bij de nieuwbouw dan niet alleen om de te realiseren aantallen, de kwalitatieve samenstelling van de nieuwbouwproductie is het meest wezenlijk voor het oplossen van specifieke knelpunten op de woningmarkt.

Doorstroming: op zoek naar de Etten-Leurse formule

Zoals al enkele keren aangegeven is doorstroming de rode draad in deze woonvisie.

Het is geen mechanisme met een knop die omgedraaid kan worden en direct resultaat laat zien. Echt resultaat zal pas na verloop van een aantal jaren zichtbaar worden.

Belangrijkste voorwaarde voor succesvolle (effecten van) doorstroming is dat de woningmarkt beweegt. Consumenten die dat willen moeten ook daadwerkelijk de kans hebben om naar een andere woning te gaan.

Wel is het algemeen bekend dat doorstroming het beste uit de verf komt als de zogeheten 'verhuisketens' lang zijn. Nieuwbouw is hierbij essentieel. Doorstroming moet overigens ook 'horizontaal' kunnen gebeuren. Dus mensen die nu betaalbaar huren moeten dat kunnen blijven doen. Hun keuze om te willen verhuizen is dan ingegeven door de kwaliteitswens, die wellicht zelfs verlaging van de woonlasten in kan houden.

Wat er zeker moet gebeuren

Voldoende woningen bouwen staat buiten kijf. En in alle prijsklassen. Zie verderop in dit hoofdstuk. Ook zijn afspraken met bouwende partijen nodig, zodat de woonwens van Etten-Leurenaren zoveel mogelijk kan worden ingewilligd. Daarbij moet worden gedacht aan constructies als 'KoopGoedkoop' die Woonstichting Etten-Leur nu voor goedkope nieuwbouw hanteert. Andere acties moeten binnen wettelijke mogelijkheden passen. Waar mogelijk zal de gemeente haar grondpositie maximaal inzetten. Verder zal met de lokale verhuurders worden ingezet op het bieden van (grotere) slaagkansen aan starters en mensen met lage inkomens.

Effectmeting

De effecten worden jaarlijks als onderdeel van de monitor (zie hoofdstuk 8) in beeld gebracht.

Vanaf 2008 maken de verhuiseffecten de opleveringen van het voorgaande jaar bijvoorbeeld deel uit van de monitor.

Regionale afspraken

Voor Etten-Leur is het helder dat ook andere gemeenten inzetten op doorstroming. Uitgangspunt is dat iedere gemeente daar lokaal maatwerk voor in moet kunnen zetten. Voor zover nodig zal Etten-Leur dit onderwerp agenderen om er duidelijke afspraken over te maken.

4.1 Productie 2002-2006

In de periode 2002 tot en met 2006 zijn iets meer dan 1.000 woningen opgeleverd. Hiervan ca. 700 op inbreidingslocaties en ca. 300 op uitleglocaties.

Met inachtneming van de regionale afspraken heeft Etten-Leur in de Structuurvisie Plus aangegeven dat de totale opgave in de periode 2002-2015 gelijkelijk verdeeld zou worden over inbreidings- en uitleglocaties.

4.2 Woningbouwproductie 2007-2015

In het meest recente overzicht van plannen wordt voor de periode 2007-2015 een productie voorzien van ca. 3.200 woningen (zie het als bijlage bij deze woonvisie opgenomen overzicht van plannen).

De aantallen in het woningbouwprogramma liggen hoger dan de regionale afspraken aangeven. Daarin wordt de bouw voorzien van 3.300 woningen in de periode 2002-2015.

Inclusief een regionaal afgesproken marge van 10% komt dit neer op een maximale productie van 3.630 woningen.

Het huidige woningbouwprogramma gaat uit van een plancapaciteit die ten opzichte van de 'regionale plusvariant' nog ruim 500 woningen hoger ligt. Hiervoor zijn de volgende redenen aan te geven:

- de productie tot 2010, en zo het zich nu op basis van recente regionale cijfers⁵ laat aanzien ook de jaren erna, is hard nodig om de bestaande spanningen op de woningmarkt te verminderen. Door deze productie kan deels tegemoet worden gekomen aan de (regionale) vraag van vooral starters en senioren, zowel door rechtstreeks voor deze groep te bouwen als door de doorstroming weer op gang te brengen;

- na 2010 staat buiten een forse productie (ca. 1.300 woningen) op uitleglocaties nog een productie van iets meer dan 600 woningen binnenstedelijk op het programma. De ervaring leert dat de ontwikkeling van deze locaties veel tijd vergt en dat juist deze locaties gevoelig zijn voor vertraging en uitval. Binnenstedelijk ontstaan bovendien met regelmaat nieuwe initiatieven. Met de keuze van Etten-Leur om wijkplannen te maken en impliciet tegemoet te willen komen aan de vraag naar ontbrekende woning(kwaliteit)en is het van belang dat er voldoende plancapaciteit is. Daarbij geldt overigens wel dat zorgvuldigheid aan de orde is bij het bepalen of en zo ja wat er gebouwd kan worden (de juiste woning op de juiste plek).

Het woningbouwprogramma 2007-2015 omvat de bouw van bijna 3.200 woningen (exclusief wonen en zorg). Het accent ligt in deze periode vooral op productie op uitbreidingslocaties. Daar heeft de gemeente positie en regie. Binnenstedelijk liggen de accenten vooral bij plannen die al 'in de pijplijn zitten', dus vast staan (en zelfs al zijn gestart) en plannen die bijdragen aan het oplossen en aanpakken van woonvraagstukken die zowel stedelijk als op wijkniveau spelen.

Een hele opgave?

De aantallen op zich zijn voor Etten-Leur bekend. Zeker als het erom gaat hoe hier organisatorisch invulling aan gegeven moet worden. In de periode 1996-2007 zijn in totaal 3.300 woningen opgeleverd. In de periode 2002-2007 waren dat er iets meer dan 1.000. Daarmee is Etten-Leur regionaal de meest constante gemeente gebleken, die haar bouwafspraken is nagekomen.

Ook de komende jaren zet Etten-Leur de bestaande 'productielijn' door en richt de organisatie daar (verder) op in. Daarbij zal zij zich mede blijven manifesteren als partner in het realiseren van de totale regionale opgave. Daarbij ligt het accent voor de goede orde op het leveren van lokaal maatwerk.

⁵ Cijfers regionaal planningsoverleg wonen.

4.3 De bouwlocaties (in vogelvlucht)

Als uitbreidingslocaties worden in de periode 2007-2015 de volgende locaties ontwikkeld:

- Schoenmakershoek (nog ca. 660 woningen opleveren tot en met 2008/9)
- Schoenmakershoek-Oost (totaal ca. 620 woningen opleveren in 2010/11)
- De Streek (totaal ca. 700 woningen opleveren in 2012-2015)

In het totaal voorzien deze drie locaties daarmee tot 2015 in de bouw van ca. 1.980 woningen.

De overige productie (ca. 1.135 woningen) wordt gerealiseerd op binnenstedelijke locaties. Enkele voorbeelden (voor het totale overzicht wordt verwezen naar de bijlagen):

- Centrumplannen: circa 150 woningen in 2008-2009. In de periode 2011-2015 komen hier nog ca. 100 woningen bij op de locatie van zwembad De Banakkers.
- Centrum Etten-Leur Noord 70 woningen in 2007-2008.
- Elisabethpark: circa 100 woningen op de vrijkomende locatie van het verzorgings- en verpleeghuis in 2008.
- Locaties langs de Anna van Berchemlaan, incl. Nobelaer/Boerenbond: circa 130 woningen vanaf 2010.
- Haansberg-Oost⁶ (noord-westzijde Etten-Leur): 90 woningen

4.4 Aanzet tot een woningbouwprogramma

Wat staat vast?

In paragraaf 4.1 staat dat er sinds 2002 al ca. 1.000 woningen zijn opgeleverd. Van het nog te realiseren programma van 3.100 woningen in de periode 2007-2015 staan 1.080 woningen vast, want ze zijn of
 - al in aanbouw (zoals Schoenmakershoek en o.a. Daalbouw, Lumenstaete) of
 - de procedure is doorlopen/bouwvergunning verleend (Elisabethpark, Etten-Leur Noord)

| | Al gerealiseerd periode 2002-2007 | Nog te realiseren uitgaande van maximaal 4100 woningen volgens beschikbare plancapaciteit) | Waarvan vast periode 2007-2010 | Waarvan vast periode 2010-2015 |
|------------|-----------------------------------|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Inbreiding | 700 | 1135 | 420 | 0 |
| Uitleg | 330 | 1980 | 660 | 0 |

⁶ Deze locatie wordt in de woonvisie volgens de definitie van de provincie gezien als binnenstedelijk. Dit is de enige 'afwijking' ten opzichte van de projectenbundel. Overigens staat het programma op de locatie vast, in die zin dat er met minimaal 90 woningen rekening wordt gehouden.

Wat is nog te beïnvloeden?

Voor ca. 2.100 woningen moet nog worden bepaald 'wat er op de locaties moet worden gebouwd'.

Conclusies huidige programma

Op basis van het programma dat de afgelopen jaren is gerealiseerd en wat vast staat, kan worden geconcludeerd dat de in 2005 door ABF voorgestelde gewenste verdeling niet wordt gehaald. Het goedkope en middeldure segment zit onvoldoende in het programma. Het is zondermeer noodzakelijk nu bij te sturen in het programma.

Er wordt echter niet voor gekozen het roer rigoureus om te gooien. Het is van belang de meest prominente knelpunten aan te pakken. Starters zijn eerste prioriteit. De komende jaren vrijwel uitsluitend goedkope en middeldure woningen bouwen is zeker niet de geëigende oplossing voor doorstroming. Het draagt ook niet bij aan het streven van Etten-Leur om kwaliteit en hoogwaardige, groene(re), woonmilieus te realiseren.

Voor het programma 2007-2015 wordt de differentiatie **30% goedkoop – 30% middelduur – 40% duur** het uitgangspunt.

De programma's vanaf 2009 bieden de meeste mogelijkheden om de gewenste wijzigingen door te voeren. Voor zover er voor 2009 mogelijkheden liggen lijkt Woonstichting Etten-Leur de meest geschikte partner om de mogelijkheden te verkennen en aan te pakken. Met haar wordt hier al standaard over gesproken. Concrete acties worden zoveel mogelijk vertaald in prestatieafspraken. Hier ligt een nadrukkelijke relatie met (de uitwerking van) het door Woonstichting Etten-Leur ingediende investeringsbod.

Voor andere partijen geldt de nu gekozen differentiatie als hard uitgangspunt voor de door hen te realiseren plannen.

Aandeel huurwoningen

Volgens het ABF rapport uit 2005 is het nodig om in het programma meer huurwoningen op te nemen. Recent landelijk woningbehoeftenonderzoek⁷ zwakt de door ABF aangegeven grotere vraag naar goedkope huurwoningen wat af. Er zou nog wel een duidelijke behoefte zijn aan middeldure huurwoningen.

Voor de woonvisie is 35% van het nog te realiseren programma het minimum voor het aandeel huurwoningen. Op een aantal van ca. 2.100 woningen zijn dat ca. 735 huurwoningen. Van het totale goedkope segment zal minimaal de helft in de vorm van betaalbare huurwoningen moeten worden gerealiseerd. Dat zijn minimaal 315 woningen.

Een hoger percentage (aantal) is niet uitgesloten. De noodzaak ervan zal wel steeds in overleg met initiatiefnemers beoordeeld worden. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar locaties waarvoor het (ook op langere termijn) vooral stedenbouwkundig verantwoord is om dergelijke woningbouw te realiseren. Ook wordt rekening gehouden met de wijkplannen, als daarin afspraken over woningbouw zijn opgenomen.

Het aanbod aan goedkope en middeldure woningen zal de komende jaren substantieel deel uitmaken van het programma.

⁷ Rapport 'Woningmarktverkenningen Socrates 2006' in opdracht van het ministerie van VROM (april 2007)

HOOFDSTUK 5
Wonen, welzijn en zorg
op maat

5. Wonen, welzijn en zorg op maat

Wie om zich heen kijkt ziet dat Etten-Leur vergrijst. De komende tien jaar zal het aandeel in de bevolking van de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder toenemen van 12,7% naar 16,1%. Vergrijzing leidt tot een grotere vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen, ook als deze te maken krijgen met een beperking in hun functioneren. Nieuwe concepten van zorg- en dienstverlening moeten worden ontwikkeld. Een voorbeeld van dergelijke nieuwe concepten zijn woonservicegebieden, waarin verschillende generaties naast elkaar wonen en waar behalve zelfstandige woningen ook aangepaste huisvesting te vinden is voor mensen met een beperking, voorzieningen binnen handbereik zijn en de woonomgeving veilig en geschikt is voor alle leeftijden.

In september 2004 verscheen het *Eindrapport Project Ouderenproof Etten-Leur*. In dit rapport is door ouderen onderzocht hoe het in Etten-Leur gesteld is met de voorzieningen nu en in de toekomst voor de ouder wordende inwoners. Een van de centrale conclusies van het rapport luidt '*Etten-Leur dient zich grondiger dan tot nu toe het geval is voor te bereiden op de omvang van de vergrijzing in combinatie met het feit dat mensen langer zelfstandig blijven wonen (aantallen geschikte woningen), meer zorg aan huis zullen krijgen (bijzondere eisen) en veranderende woonwensen hebben (huur-koop en woningprofiel).*'

In de woonvisie wordt de gedachte uit het rapport Ouderenproof ondersteund dat aanpassing van voorzieningen, planning en investeringen nu nodig is, om te voorkomen dat de realiteit ons binnen tien jaren inhaalt. Daarom wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe in het woonbeleid van Etten-Leur rekening gehouden wordt met de vergrijzing. Eerst wordt ingegaan op de stand van zaken en vervolgens op de kernstrategieën.

5.1 Stand van zaken met betrekking tot wonen, welzijn en zorg.

Het aanbod van wonen, welzijn en zorg in Etten-Leur is sterk in beweging. Enige jaren geleden is door de zorgaanbieders en het zorgkantoor samen met de provincie en de gemeenten in de regio een *Regiovisie Zorg* opgesteld. In deze regiovisie is Etten-Leur verdeeld in vier clusters van circa 10.000 inwoners, waarbij in iedere cluster zorgvoorzieningen aanwezig zouden moeten zijn (noord, midden, zuid en centrum). Deze indeling is gebaseerd op het veel gehanteerde STAGG-model dat uitgaat van een gemiddelde wijk van 10.000 inwoners. In de Structuurvisie Plus zijn deze gebieden benoemd als zorgcirkels. Daarbij is tevens aangegeven dat op termijn een vijfde zone in noord-west nodig wordt geacht, als gevolg van ontwikkeling van de wijk Hoge Haansberg. Kernpunt van de te realiseren gebieden is steeds een zorgkruispunt met daaromheen een bijbehorende zorgcirkel met zorgwoningen en levensloopbestendige woningen.

Mede op basis van de regiovisie en de indeling in zorgcirkels hebben zorgaanbieders diverse initiatieven genomen. Zo heeft De Markenlanden, stichting voor thuiszorg, welzijn en kinderopvang, in het centrum van Etten-Leur het zorgsteunpunt 't Pluspunt gerealiseerd. Door de intramurale zorgaanbieder in Etten-Leur, Avoord Zorg en Wonen, is een ingrijpende transformatie van het zorgaanbod in gang gezet. Twee van de drie beoogde woonzorgcomplexen zijn gereed. De derde in de wijk Schoenmakershoek wordt begin 2009 opgeleverd. Er zijn bij het schrijven van deze woonvisie signalen bekend dat serieus wordt nagedacht over een vierde complex.

Van (woon)zorgcirkels naar woonservicegebieden

In de projectenbundel Structuurvisie Plus wordt over de (woon)zorgcirkels opgemerkt dat mede door de komst van de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) de aandacht niet meer alleen op zorg is gericht, maar dat voor het welbevinden van inwoners wonen en welzijn het meest van belang zijn. Zorg wordt steeds meer op maat geleverd. Deze accentverschuiving is reden om de gemeente Etten-Leur op de aanwezigheid en geschiktheid van woningen en voorzieningen door te lichten. Een en ander moet

leiden tot het inrichten van (minstens vier) zogeheten 'woonservicegebieden'. Hiervoor is een scan uitgevoerd.

De uitkomsten zijn in een aparte rapportage opgeschreven. In paragraaf 5.5 van dit hoofdstuk worden de voor het wonen en de woonomgeving meest relevante aspecten voor het voetlicht gebracht en meegenomen bij het bepalen van de gewenste strategieën voor het huisvesten van senioren en mensen met een beperking.

Cijfers wonen, welzijn en zorg

Door de provincie Noord-Brabant is in 2004 een brochure uitgebracht (*Wonen + zorg en welzijn = een hele opgave*) waarin de opgave op het gebied van wonen en zorg voor alle Brabantse gemeenten in beeld is gebracht. Op basis van gegevens van ABF-research is de extra benodigde capaciteit in de periode 2003-2015 berekend. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de categorieën 'beschermd wonen', 'verzorgd wonen' en 'geschikt wonen' (zie begrippenkader dat als bijlage bij de woonvisie is opgenomen). Deze begrippen komen overeen met de begrippen '24 uren nabije zorg', 'zorg op afroep' en 'zorg op afspraak', die gehanteerd worden in het woningmarktonderzoek. In het woningmarktonderzoek wordt overigens alleen rekening gehouden met zelfstandige woningen, terwijl in de provinciale raming van de opgave ook niet-zelfstandige wooneenheden zijn meegenomen.

In opdracht van het regiobureau is door bureau SOAB de periode tot en met mei 2007 gebruikt om een actueel beeld per gemeente te presenteren. Daarbij is nadrukkelijker ingezoomd op de opgaven voor mensen met een beperking.

In grote lijnen is de uitkomst van het laatste onderzoek dat Etten-Leur al jaren serieus werk maakt van het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Er is geen noodzaak om de komende jaren inhaalslagen te plegen. Wel is er reden om de huidige 'open houding' voor bijzondere groepen aan te blijven nemen. Want, uit het rapport 'scan woonservicegebieden' (zie hierna) blijkt dat er rekening gehouden moet worden met huisvesting van 'nieuwe' groepen zoals dementerenden en mensen met een niet aangeboren hersenaandoening (NAH).

Bepalen van de opgave voor verzorgd, beschermd wonen en geschikt wonen

In tabel 3 is door een vergelijking van de provinciale raming met de nieuwbouw volgens het woningbouwprogramma de resterende opgave berekend.

Tabel 3: Behoefteraming, programma en resterende opgave 2007-2015

| | Opgave plusvariant prov. NBr | Oplevering 2003-2005 | Nieuwbouw progr. 2006-2015 | Sloop ¹ | Uitbreiding netto | Resterende opgave plusvariant |
|-----------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------|
| Beschermd wonen | 100 | 26 | 246 | 190 | 82 | 18 |
| Verzorgd wonen | 335 | 168 | 138 | 172 | 134 | 201 |
| Geschikt wonen | 850 | 67 | 596 | 0 | 663 | 187 |

¹ Sloop heeft reeds plaatsgevonden in periode 2003-2005

(bewerking: Gerrichhauzen en Partners, rapport 'Een eind op streek')

In Etten-Leur is een transformatie van zorgvastgoed in uitvoering, die tot een forse kwaliteitsverbetering leidt. Echter deze transformatie gaat maar in beperkte mate gepaard met een capaciteitsuitbreiding. Voor zover sprake is van capaciteitsuitbreiding gaat het om het aantal vrij te verhuren en geschikte ouderenappartementen. Voor de openstaande vraag naar verzorgd wonen moet in het programma nog een passende oplossing worden uitgewerkt.

Uitkomsten scan woonservicegebieden

Voor de woonvisie wordt volstaan met het noemen van enkele hoofdpunten die betrekking hebben op het wonen en de woonomgeving. Het rapport met zijn bijlagen maakt deel uit van de bijlagen van de woonvisie. In het rapport staan diverse zaken die bij de uitwerking van de woonvisie verder aan bod zullen komen. Ook voor het Wmo-beleidsplan 2008-2011 en de wijkplannen zal het rapport een belangrijke bouwsteen vormen.

Wonen

Voor de woonopgaven is in de scan vastgesteld hoeveel nulredenwoningen en/of levensloopbestendige woningen er op dit moment in Etten-Leur zijn.

Er is geconcludeerd dat er van beiden een tekort is. Het gaat omgerekend naar de hele gemeente in totaal om ca. 1500 nulredenwoningen en ca. 450 levensloopbestendige woningen.

In de woonvisie is het uitgangspunt dat tot 2015 ca. 1.400 woningen in de vorm van nieuwbouw beschikbaar zullen moeten komen. Het verschil, dus ca. 550 woningen, zal in de vorm van gerichte aanpak in de bestaande voorraad worden gerealiseerd.

Hoe dat kan worden gerealiseerd wordt verderop in dit hoofdstuk beschreven.

Woonomgeving

Belangrijkste aanbeveling is om meer werk te maken van het aanleggen en onderhouden van looproutes. Actiepunt wordt de conclusies en aanbevelingen mede aan de hand van het gemeentelijke beleid voor het beheer van de openbare ruimte (Beheren op niveau) na te lopen. Primair worden daaruit voortvloeiende acties meegenomen in de wijkplannen of andere acties in het kader van leefbaarheid.

Niet alleen bouwen voor senioren

De vraag naar wonen, welzijn en zorg wordt niet alleen groter door de vergrijzing. Ook mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische beperking worden als resultaat van de extramuralisering en vermaatschappelijking van de zorg steeds minder in zorginstellingen gehuisvest. Steeds vaker gaan zij in aangepaste woningen in bestaande wijken wonen. Dat blijkt uit recente studie van het bureau SOAB uit Breda⁸. Ook in Etten-Leur worden regelmatig initiatieven genomen om dergelijke woningen te realiseren, zowel in bestaande als in nieuwe wijken. Daarover later in paragraaf 5.4 meer.

5.2 Kernstrategieën om te voorzien in de behoefte aan passende huisvesting voor senioren

Hieronder wordt een aantal uitgangspunten en kernstrategieën beschreven om tegemoet te komen aan de behoefte aan en meest gewenste invulling van wonen voor senioren en (andere) zorgvragers.

Nieuwbouw(aantallen)

Etten-Leur heeft reeds een omvangrijk programma voor de categorieën beschermd en verzorgd wonen. Door de herstructurering van het Sint Elisabethshuis gaat echter een fors aantal plaatsen in deze categorieën verloren, waardoor de feitelijke capaciteitsuitbreiding duidelijk lager is. De resterende opgave voor beschermd en verzorgd wonen wordt in beginsel ondergebracht in de woonservicegebieden die in de periode 2010-2015 worden ontwikkeld (zie paragraaf 5.5). Gezien de planning komt hiervoor met name het gebied Centrum/Noordwest in aanmerking. Het spreekt voor zich dat ook voor 2010 gezocht wordt naar mogelijkheden om de opgave verzorgd wonen in te vullen.

⁸ rapport 'wonen zonder beperking, de regionale balans (april 2007)

Etten-Leur houdt voor het gewenste nieuwbouwprogramma geschikt wonen, mede op basis van de uitkomsten van de scan woonservicegebieden, een hoger aantal woningen aan dan de 'provinciale opgave' tot 2015.

Om te voorzien in de actuele behoefte aan seniorenwoningen en om vanaf 2015 in de pas te kunnen lopen met de verdergaande vergrijzing, moeten in de periode 2007-2015 nog 1.400 woningen worden gebouwd en zijn aanpassingen in de bestaande voorraad nodig.

In de plannen die vast staan vanaf 2007 zitten ca. 470 geschikte seniorenwoningen. Er moeten in de periode 2007-2015 nog locaties gevonden worden voor de realisatie van ca. 930 seniorenwoningen.

Nieuwbouw(kwaliteiten)

Uitgangspunt voor alle geschikte nieuwbouw seniorenhuisvesting is dat de woningen minimaal voldoen aan de norm voor nultredenwoningen.

Deze norm houdt in dat alle basisvoorzieningen op één niveau aanwezig moeten zijn in de woning. Het is daarbij uitdrukkelijk een bijkomende opgave om ervoor te zorgen dat deze woningen niet alleen als appartementen worden gerealiseerd. Zowel in de uitbreidingsgebieden als binnenstedelijk zullen bouwende partijen moeten zoeken naar mogelijkheden om patio's of andere (vernieuwende) woonconcepten te ontwikkelen.

Op uitbreidingslocaties wordt standaard gekozen voor de norm 'levensloopbestendig'. Voor de woonomgeving van die locaties gelden dus aanvullende eisen.

Dit is in eerste instantie de invulling die Etten-Leur geeft aan het levensloopbestendig bouwen. Het kwaliteitslabel WoonKeur is daarbij, op grond van de in 2002 vastgestelde 'normering voor seniorenwoningen en woonomgeving' het uitgangspunt (zie begrippenkader in de bijlage). Deze eisen zijn nog niet in het bouwbesluit opgenomen en kunnen dus alleen worden opgelegd via afspraken met corporaties en ontwikkelaars. In Schoenmakershoek zijn ondertussen dergelijke afspraken gemaakt waardoor alle nieuwbouw gaat voldoen aan WoonKeur. De gemeente wil dit beleid voortzetten bij andere uitbreidingslocaties en uitbreiden naar alle nieuwbouw.

Als de ontwikkeling en praktische uitwerking van de voorgenomen woonservicegebieden daartoe aanleiding geeft wordt de huidige normering voor de woning en woonomgeving bijgesteld.

Inzet en inspanningen gemeente

Etten-Leur kiest ervoor om tegemoet te komen aan zogeheten 'vraaggericht bouwen'. Gedacht kan worden aan initiatieven van senioren om gezamenlijk een woonvorm te realiseren. Het kan ook gaan om initiatieven waarbij de mantelzorg centraal staat.

De gemeente kiest er verder voor om, ter beperking van en in aanvulling op Wmo-uitgaven, middelen beschikbaar te stellen voor het stimuleren van het aanpassen van bestaande woningen die geschikt gemaakt worden voor senioren en mensen met een beperking. Zie verder in paragraaf 9.1

Projecten met als doel het realiseren van vernieuwende nultredenwoningen, levensloopbestendige woningen en moderne woonconcepten die inspelen op de vraag van de consument zullen voorrang krijgen. De gemeente is er voorstander van dat dergelijke projecten deskundige ondersteuning krijgen en zal partijen hiervoor benaderen.

5.3 Bestaande woningvoorraad: aanpassen waar mogelijk

Zo'n 90% van de woningvoorraad van Etten-Leur bestaat uit eengezinswoningen of een vergelijkbaar grondgebonden woningtype. Het gros van de ouderen woont in dergelijke woningen en wil daar graag blijven wonen. Gezien deze wens en gezien de opgave die er ligt, kan dit deel van de voorraad niet zomaar worden afgeschreven als ongeschikt voor ouderen. Het is daarom noodzakelijk nadrukkelijker te kijken naar de voorraad eengezinswoningen. Al is het maar omdat uit onderzoek in Zeeland⁹ blijkt dat eengezinswoningen in een hooggewaardeerde woonomgeving met voorzieningen, ondanks een interne trap, toch redelijk geschikt zijn voor ouderen en mensen met een (lichte) functiebeperking, mits zij voldoen aan bepaalde eisen zoals voldoende ruimte voor een traplift, een toilet op de slaapverdieping, een voldoende ruime slaapkamer en een voldoende ruime en functioneel geschikte badkamer.

Potentie huurvoorraad

Woonstichting Etten-Leur constateert op basis van diverse onderzoeken dat bestaande eengezinswoningen niet kunnen voldoen aan de eisen voor ouderenwoningen (bijvoorbeeld WoonKeur) en dat ouderenwoningen vooral via nieuwbouw tot stand moeten komen. Dat laat onverlet dat individuele woningaanpassingen kunnen plaatsvinden. Vaak kan door een simpele ingreep (maatwerk) bereikt worden dat de ouder wordende huurder toch nog jaren in zijn vertrouwde woning kan blijven wonen. De gemeente wil daarover concrete afspraken maken met Woonstichting Etten-Leur: welke woningen zijn met eenvoudige ingrepen en op maat aan te passen als het nodig is en hoeveel aanpassingen worden per jaar uitgevoerd?

Verder wil de gemeente ondanks de huidige krapte op de markt van huurwoningen afspraken maken met Woonstichting Etten-Leur en andere verhuurders zodat die partijen overgaan tot of minimaal de medewerking verlenen aan het in enkele gebieden/wijken structureel aanpassen (en labelen) van huureengezinswoningen voor huisvesting van senioren en mensen met een beperking.

Potentie koopvoorraad

Een groot deel van ouderen in Etten-Leur woont in een koopwoning. De oudere eigenaar-bewoner is zelf verantwoordelijk voor het aanbrengen van preventieve aanpassingen in zijn woning. Om deze grote groep oudere eigenaar-bewoners te stimuleren de woning aan te passen heeft de provincie het project Blijvend Thuis in Eigen Huis ontwikkeld. Via dit project inventariseren ouderen de eigen woning met behulp van een vragenlijst. Alle senioren die deelnemen aan dit project krijgen een persoonlijk woonverbeteradvies. In dit advies is tevens een indicatie opgenomen van de kosten van de aanpassingen die nodig worden geacht.

Etten-Leur is in 2006 gestart met uitvoering van het project. Eind 2007 of begin 2008 is het eindmoment.

De gemeente heeft verwachtingen van het project, in de zin dat het – eventueel met verdere ondersteuning van de gemeente of andere partijen – mogelijk moet zijn om op deze manier het langer zelfstandig wonen van ouderen te bevorderen.

Verder zet de gemeente in op het maken van afspraken met Woonstichting Etten-Leur om:

1. (bijna) geschikte woningen van senioren aan te kopen en ze zo lang als nodig is voor de doelgroep in te zetten;
2. bij de verkoop van huurwoningen na te denken over het in het belang van de huidige vraag naar geschikte woonvormen, en meer in het bijzonder de toenemende behoefte om mantelzorg te

⁹ Project in Veere en keuze provincie Zeeland om hierin deel te nemen.

kunnen leveren, over te gaan tot het aanpassen van de woningen (bijvoorbeeld kangoeroewoningen¹⁰ maken);

3. studie te doen naar mogelijkheden om delen van het bezit de komende jaren te herstructureren, waardoor ook langs deze weg geschikte woningen aan de voorraad toegevoegd kunnen worden.

Omdat het merendeel van de ouderen in een bestaande eengezinswoning woont en daar ook wil blijven wonen, moet nadrukkelijk gekeken worden naar de mogelijkheden voor aanpassing van deze woningen. Een deel van de bestaande voorraad moet in de periode tot 2015 worden aangepakt om samen met nieuwbouw een bijdrage te leveren aan de opgave voor geschikt wonen voor senioren en mensen met een beperking.

Etten-Leur wil in samenspraak met bewoners en partijen zoals Woonstichting Etten-Leur praktische uitwerking geven aan de uitkomsten van het project 'Blijvend thuis in eigen huis'. De gemeente wil voor het aanpassen van bestaande woningen een stimuleringsbijdrage beschikbaar stellen. Daarvoor worden vanuit het in het leven te roepen (stimulerings)fonds middelen ingezet.

5.4 Wonen met zorg en welzijn, niet alleen voor ouderen.

Wonen met zorg en welzijn gaat over meer dan alleen het huisvesten van ouderen. Ook mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking moeten een plek krijgen in de Etten-Leurse samenleving. In tabel 4 zijn de aanwezige en de volgens het woningbouwprogramma geplande plaatsen opgenomen voor de verschillende doelgroepen. Uit de tabel blijkt dat er in de komende periode een aanzienlijke uitbreiding plaats vindt ten opzichte van de bestaande capaciteit van 134 plaatsen.

Tabel 4: Aanwezige voorzieningen¹¹ en programma bijzondere doelgroepen (peildatum 1-1-2007, bron: gemeente, woningbouwprogramma)

| | Aanwezig | Gepland | Totaal |
|--------------------------|----------|---------|--------|
| Lichamelijke beperking | 6 | 10 | 16 |
| Verstandelijke beperking | 112 | 88 | 200 |
| Psychische beperking | 16 | 0 | 16 |
| Totaal | 134 | 98 | 232 |

Het overgrote deel van de aanwezige en geplande woonvoorzieningen betreft voorzieningen voor mensen met een verstandelijke beperking. Deze groep is veelal aangewezen op specifiek voor hen gerealiseerde complexen, waardoor woonvoorzieningen voor deze doelgroep meer expliciet in de programma's zijn terug te vinden. De overige doelgroepen kunnen terecht in woningen in de categorie geschikt wonen (mensen met een lichamelijke beperking) of in reguliere woningen (begeleid wonen of woonbegeleiding voor mensen met een psychische beperking) en zijn daarom minder expliciet in de woningbouwprogramma's terug te vinden. Ook woningen die via de WMO geschikt worden gemaakt voor mensen met een lichamelijke beperking, zijn niet terug te vinden in de tabel.

In onlangs verschenen rapporten met een inventarisatie van initiatieven rond wonen en zorg in de regio Breda (*Een eind op streek: wonen met zorg en welzijn in de Regio Breda en Wonen zonder beperking, de regionale balans*) wordt op basis van landelijke cijfers over het voorkomen van beperkingen globaal berekend dat Etten-Leur een behoefte zou hebben aan circa 25 plaatsen voor mensen met een

¹⁰ Kangoeroewoningen zijn aan elkaar gekoppelde, zelfstandige woningen met een inpandige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking die op (mantel)zorg zijn aangewezen (bron: kenniscentrum wonen-zorg).

¹¹ Voor zover per 1 mei 2007 bekend bij de gemeente Etten-Leur

lichamelijke beperking en 125 plaatsen voor mensen met een verstandelijke beperking. Uit de scan woonservicegebieden wordt daar nog aan toegevoegd dat er rekening moet worden gehouden met een toenemende vraag naar en initiatieven voor dementerenden en mensen meteen niet aangeboren hersenafwijking.

Uitgangspunt van Etten-Leur blijft dat 'de deur voor dergelijke projecten open blijft staan'. Hierover worden aparte afspraken met de verschillende 'zorgvragers' en andere initiatiefnemers gemaakt. De gemeente streeft er wel naar om op regionaal niveau afspraken te maken over het huisvesten van bijzondere doelgroepen omdat het deels gaat om een bovenlokale vraag naar woonruimte.

Voor beoordeling van aanvragen hanteert de gemeente het *Toetsingskader Huisvesting Bijzondere Doelgroepen* geschreven. Het is in mei 2005 voor het laatst geactualiseerd. In het toetsingskader is geconcludeerd dat het lastig te achterhalen is hoeveel mensen met een lichamenlijk, verstandelijke of psychische beperking behoefte hebben aan huisvesting in bijzondere of kleinschalige woonvoorzieningen. Het Regionaal Beraad Gehandicapten kwam in 2004 tot dezelfde conclusie.

Er is met het vaststellen van de woonvisie alle redenen om het Toetsingskader zo in te richten dat het beter lukt om een beeld te krijgen van plaats van herkomst van mensen die zich in Etten-leur vestigen.

In het 'Toetsingskader Huisvesting Bijzondere Doelgroepen' zijn nu de volgende criteria gesteld voor de toetsing van verzoeken tot huisvesting:

- een evenwichtige spreiding van de woonvoorzieningen over Etten-Leur,
- een situering nabij voorzieningen (afhankelijk van de aard en mate van de beperkingen)
- primair voorzien in de huisvesting van personen afkomstig uit Etten-Leur of met een binding aan of netwerk in Etten-Leur.

Mensen met een lichamenlijk, verstandelijke of psychische beperking hebben en houden een 'warme' plaats in Etten-Leur. Voor de komende jaren wordt meer accent gelegd bij kleinschalige initiatieven voor dementerenden en Op basis van een jaarlijks te actualiseren (deels regionale) behoeftenraming lijkt Etten-Leur redelijk te voorzien in de behoefte. De gemeente streeft er naar op regionaal niveau afspraken te maken over het huisvesten van deze bijzondere doelgroepen. Voor de beoordeling of initiatieven passen in de lokale visie blijft het huidige Toetsingskader Huisvesting Bijzondere Doelgroepen van toepassing. Het toetsingskader wordt in de loop van 2007 opnieuw geactualiseerd.

5.5 Van woonzorgzone naar woonservicegebieden: alle relevante voorzieningen bij de hand.

De voor de woonvisie belangrijkste cijfers (opgaven) zijn hiervoor al in beeld gebracht.

Het is zaak na vaststelling van de woonvisie de basis te leggen voor de feitelijke aanpak.

Samenwerking essentieel

Woonservicegebieden kunnen alleen tot stand gebracht worden door een nauwe samenwerking tussen alle betrokken partijen (gemeente, zorgaanbieders, welzijnsaanbieders, corporatie, gebruikers). Uit de gesprekken rond deze woonvisie blijkt dat deze partijen graag willen meedenken bij de inrichting van de zones en behoefte hebben aan een heldere gemeentelijke regie hierbij.

Plan van aanpak

Op basis van de uitkomsten van de scan 'woonservicegebieden' wordt vanaf tweede helft 2007 begonnen met het uitwerken van de gewenste gebieden. Daarbij zal onder andere rekening worden gehouden met het feit dat voor de wijken Grauwe Polder en Centrum-Oost in 2007 is gestart met het maken van een wijkplan.

De gemeente streeft er naar de uitwerking van woonservicegebieden te laten resulteren in een door verschillende (woon-, welzijn- en zorg)partijen ondertekend convenant voor medio 2008.

Voor 2010 moet met minimaal één woonservicegebied gestart zijn en moeten afspraken zijn gemaakt voor de invulling van de andere gebieden.

Overige wijken: basiszorg gegarandeerd

De inrichting van woonservicegebieden zal er in de praktijk toe (kunnen) leiden dat niet alle wijken daarvan deel uit maken. Dat betekent niet dat die wijken vergeten mogen worden. Ook deze wijken vergrijzen, waardoor er steeds meer ouderen wonen, die zo goed mogelijk moeten kunnen blijven wonen.

Een belangrijke constatering uit de contacten met de aanbieders van thuiszorg is dat deze overal in Etten-Leur 24 uurszorg op afroep kunnen leveren. Daarmee is de basiszorg overal in de gemeente gegarandeerd.

HOOFDSTUK 6
Kansen voor jongeren,
starters en
aandachtsgroepen

6. Kansen voor mensen in kwetsbare posities: jongeren, starters en aandachtsgroepen

Veel mensen zijn zeer goed in staat zelf voor hun huisvesting te zorgen. Een deel van de bevolking heeft daartoe echter minder goede mogelijkheden. Het gaat naast jongeren en starters om mensen die in de regel hulp nodig hebben bij het vinden van passende huisvesting. Bij de laatste groep kan worden gedacht aan mensen met lagere inkomens en mensen uit instellingen voor maatschappelijke opvang en statushouders. Voor diverse groepen regelt Woonstichting Etten-Leur al sinds jaren de huisvesting. Dat zal de komende jaren niet anders zijn. Verwachting is dat het beroep dat vanuit de instellingen wordt gedaan groter zal worden. Dat heeft als er geen maatregelen worden genomen onherroepelijk gevolgen voor de (slaagkansen van) reguliere woningzoekenden, omdat voor passende huisvesting van genoemde groepen wordt geput uit het bescheiden jaarlijks aanbod aan huurwoningen.

Via nieuwbouw moeten de vooruitzichten van deze groepen de komende jaren worden verbeterd. Ook moeten de kansen van de bestaande voorraad optimaal worden benut.

Uitdrukkelijk wil Etten-Leur jongere bewoners vast houden in de gemeente. Het biedt een tegenwicht tegen de vergrijzing, draagt bij aan een gevarieerde bevolkingsopbouw en zorgt voor draagvlak voor een breed aanbod van voorzieningen. Ook voor mensen met lagere inkomens wil Etten-Leur voldoende mogelijkheden bieden om een passende woning te vinden.

In dit hoofdstuk gaan we vooral in op de positie van starters en in samenhang daarmee op de voorraad betaalbare huurwoningen. Eerst wordt kort stilgestaan bij de betaalbaarheid van het huidige wonen.

6.1 Betaalbaarheid van het wonen

Dankzij instrumenten zoals huurtoeslag en kwijtschelding van gemeentelijke lasten blijven de totale woonlasten voor veel huishoudens nog enigszins beheersbaar. De gestegen energielasten zorgen er echter voor dat de toch al smalle beurs weinig reden tot lachen geeft.

Menig eigen woningbezitter heeft de afgelopen jaren mede hierdoor het bijltje erbij neergegooid. Het beeld in Etten-Leur is nog positief, volgens cijfers van het Waarborgfonds eigen woningen.

De betaalbaarheid van het wonen is landelijk en lokaal onderwerp van gesprek. Onder aanvoering van het rijk zijn al diverse initiatieven ontwikkeld. Goede voorbeelden hiervan zijn aanpassing van de Wet bevordering eigen woningbezit. Meer mensen moeten gebruik gaan maken van de subsidiemogelijkheid. Het rijk heeft specifiek voor starters ook een bedrag van 40 miljoen euro gestort, zodat laagrentende leningen kunnen worden verstrekt. Voorwaarde hierbij is wel dat gemeenten hier ook in investeren.

Etten-Leur kiest niet voor een dergelijke financiële ondersteuning. Nog los van diverse kritische geluiden van organisaties als de Vereniging Eigen Huis moet de echte oplossing worden gevonden door 'gewoon goedkoop te bouwen'. Daarvoor zijn (en worden) allerlei woonconcepten uitgedacht. Diverse voorbeelden zoals de 'Tonwoning' zijn ter informatie opgenomen in de bijlagen van de woonvisie.

Op alle bouwlocaties waar goedkoop en betaalbaar moet worden gebouwd is de opdracht voor bouwers om dergelijke woningen te realiseren.

Rol verhuurders

Diverse corporaties hebben ervoor gekozen zelf iets aan de huurprijzen te doen. Dat doen ze door te zoeken naar mogelijkheden binnen hun huurprijsbeleid. De voorbeelden die er nu zijn komen vaak neer op inkomensondersteunende maatregelen (zoals huurverlaging). Dergelijke maatregelen zijn evenwel voorbehouden aan het rijk. Dezelfde corporaties kiezen er steeds vaker voor om de totale woonlasten via

energiemaatregelen te beperken. Ook Woonstichting Etten-Leur doet hieraan mee. Alle woningen krijgen de komende jaren een energielabel.

Zo weet de klant hoe het zit met de energielasten. Woonstichting Etten-Leur gaat de komende jaren ook (deels onrendabel) investeren in extra energiebesparende maatregelen. Daarmee doet ze actief mee aan het landelijke streven zoals opgeschreven in het nieuwe regeerakkoord, dat geïnvesteerd moet worden in de kwaliteit van woningen. Ook (of misschien wel vooral) in de bestaande voorraad.

Woonvisie in relatie tot lokaal energiebeleid

Al jaren loopt Etten-Leur voorop als het gaat om energie en duurzaamheid. De recente woonwijken laten daar veel goede voorbeelden van zien.

Vanaf 1 januari 2008 is voor alle woningen op basis van Europese regelgeving het energieprestatiecertificaat (verder: het energielabel) verplicht. De maatregel is ingevoerd om een (inter)nationaal afgesproken CO₂ reductie te kunnen realiseren.

Iedere woning krijgt dus een label. Bij verkoop of verhuur kan de persoon die geïnteresseerd is zien hoe het energieverbruik is. Bij stijgende energiekosten kan het voor potentiële kopers/huurders interessant zijn om vast te stellen of een andere woning betaalbaar is en blijft.

Van Woonstichting Etten-Leur is bekend dat zij al begonnen is om voor al haar woningen de labeling in orde te maken.

Het laten keuren van woningen is een taak van de eigenaren. Rol van de overheid is in eerste instantie om via algemene voorlichting (Postbus 51) eigenaren op de komende wijzigingen te attenderen. Etten-Leur zal hier via de gemeentesite ook een bijdrage aan leveren.

Nieuwbouw

Voor de woonvisie is de gemeente op zoek naar partners die bereid zijn om in het belang van de (toekomstige) woonconsument de juiste energie(zuinige)woningen te bouwen en/of te onderhouden. Initiatieven als 'het passiefhuis' en 'de energievrije starterswoning van 140 duizend euro' passen in de visie van Etten-Leur.

Bestaande woningen

De gemeente gaat primair door aan te haken op de landelijke voorlichting via de gemeentelijke internetsite en via artikelen in De Bode aan eigenaren uitleggen wat ze kunnen doen om hun woning energiezuiniger te maken.

De gemeente onderzoekt daarnaast de mogelijkheden van het 'aanbieden' van het zogeheten **wonen++**. Een product dat inmiddels in verschillende delen van Nederland op de markt is. Voor eigenaren zijn er mogelijkheden om tegen gunstige financiële (fiscale) voorwaarden energiematregelen uit te laten voeren.

Voor bestaande woningen zal de gemeente, in lijn met met het eerder in de wijk Banakkers uitgevoerde project 'Wonen met een Plus', in overleg met Woonstichting Etten-Leur bezien of het mogelijk is om eigenaren 'mee te laten liften' op projecten woningverbetering.

In samenhang met het voornemen om het aanpassen van bestaande woningen voor senioren te gaan stimuleren, overweegt de gemeente om in de nog vast te stellen regeling het voor deze doelgroep aantrekkelijk te maken dat ze ook gaan investeren in energiezuinige maatregelen en maatregelen die de veiligheid in de woning verhogen.

Het gaat in de regeling voor alle duidelijkheid om 'bescheiden prikkels'. Voorstel is om hiervoor maximaal een bijdrage van € 750 per woning beschikbaar te stellen.

Verder overweegt de gemeente voor alle eigen woningen van voor 1992, geschat op ca. 5.500 (exclusief wooneenheden voor bijzondere doelgroepen), collectief de energielabeling te laten verzorgen. Mogelijk is een dergelijke actie te combineren met andere gemeenten (relatie met de Milieu- en Afvalregio Breda). Inschatting is dat hiermee een bedrag tussen de € 50.000 en € 75.000 zal zijn gemoeid.

Voor de woningen die vanaf 1992 zijn gebouwd is bekend dat zij dankzij de gestelde eisen minimaal aan het C label zullen voldoen.

Hiermee krijgt de gemeente in één klap een totaalbeeld van alle woningen. Voor toekomstige milieu- en woonbeleid, meer in het bijzonder voor het (verder) ontwikkelen van plannen voor herstructurering in de wijken is dit waardevolle informatie.

Hiervoor worden uit het fonds uitwerking woonvisie en/of uit het bestaande budget voor energiemaatregelen middelen beschikbaar gesteld.

De gemeente Etten-Leur blijft voorop lopen met het stellen van milieueisen aan nieuwbouw. Ook zal ze (vernieuwende) energiebesparende initiatieven in de nieuwbouw en de bestaande voorraad de komende jaren van harte ondersteunen. In beginsel door (met voorrang) afspraken te maken met partijen die bereid zijn om in het belang van de woonlasten van bewoners te investeren in nieuwbouw en het verbeteren de bestaande voorraad.

Voor senioren die hun woning aan willen passen biedt de gemeente gekoppeld aan de regeling voor aanpassing van de eigen woning een bescheiden bijdrage om aanbrengen van hang- en sluitwerk en energiezuinige maatregelen te stimuleren.

6.2 Starters op de woningmarkt.

Starters in alle geledingen hebben het moeilijk op de woningmarkt in Etten-Leur. Starters worden hier, in aansluiting op het woningmarktonderzoek van ABF, gedefinieerd als jonge huishoudens tot 30 jaar, die voor het eerst zelfstandig een woning willen betrekken.

Binnen de starters zijn het vooral de huishoudens met een relatief laag inkomen en weinig spaargeld die problemen hebben op de woningmarkt. Niet zelden zijn dat de jongeren onder de 23 jaar.

Jongeren met een midden en hoog inkomen zijn beter in staat om in huisvesting te voorzien doordat zij een groter bereik hebben in de koop- en particuliere huursector.

Kansen op de huurmarkt

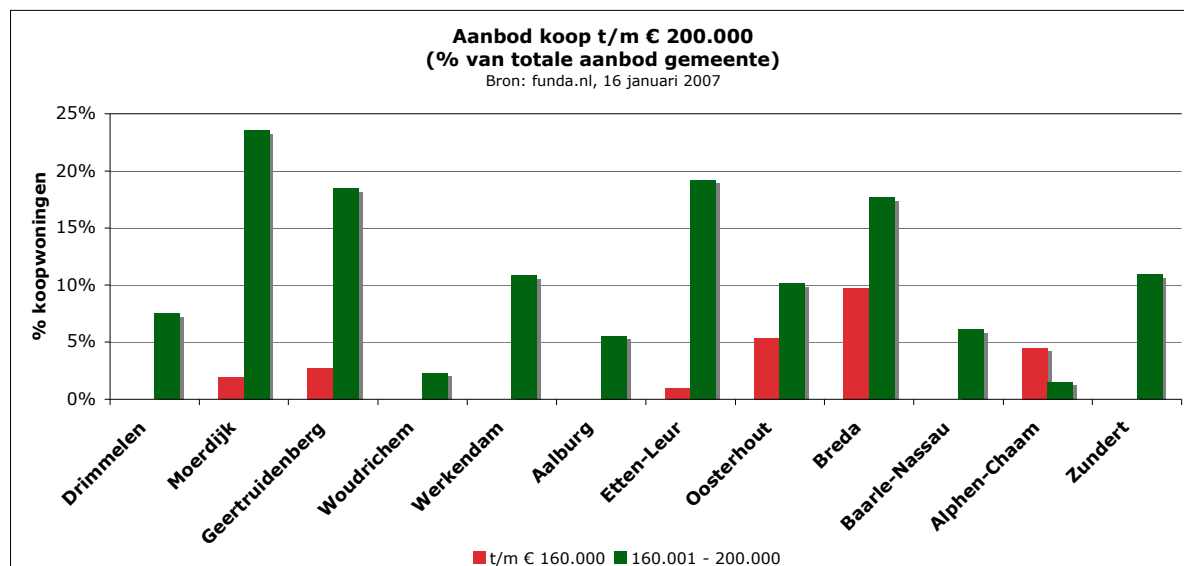
De druk op de huurwoningmarkt is op dit moment aanzienlijk, gemiddelde wachttijden lopen op. En dat terwijl starters het meest actief op zoek zijn naar een woning.

Uitgaande van de gewenste maatschappelijke positie die Etten-Leur ziet voor starters op de lokale woningmarkt, is het van belang dat er voldoende aanbod is van betaalbare huurwoningen. Onder betaalbare huurwoning wordt verstaan woningen met een huur lager dan € 520,00 (peildatum 1 juli 2006). Daarbij de kanttekening dat starters onder de 23 jaar te maken hebben met beperkingen vanuit de regelgeving. Alleen voor huurwoningen met een huurprijs tot ca. € 339,00 kan namelijk een beroep worden gedaan op huurtoeslag.

In Etten-Leur bestaat de totale betaalbare huurvoorraad uit ca. 4.400 woningen. Hierin zit 97,5% van het totale bezit van Woonstichting Etten-Leur. Het gaat om iets meer dan 25% van de totale woningvoorraad van Etten-Leur. Voor starters onder 23 jaar wordt de spoeling dunner. In de huurprijs tot € 339,00 is het totale aanbod een kleine 1.000 woningen, waarvan ca. 420 HAT woningen. Er lijkt voldoende aanbod te zijn. Het ontbreekt echter aan doorstroming.

Kansen op de koopmarkt

De jongeren met lagere inkomens krijgen maar moeilijk toegang tot de koopsector; het aanbod goedkope koopwoningen (onder de € 160.000) is in Etten-Leur zeer beperkt. Ook het aanbod tussen € 160.000,00 en maximaal € 200.000,00 is mondjesmaat.



Duurdere koopwoningen vallen eenvoudigweg buiten het financiële bereik van starters. Huurwoningen zijn voor veel starters vaak de enige optie om aan betaalbare huisvesting te komen.

Recente ontwikkelingen: nieuwe ronde, nieuwe kansen

Het startervraagstuk houdt landelijk, maar ook lokaal, de gemoederen al geruime tijd bezig. Veel partijen zijn van mening dat er voor starters snel iets moet gebeuren om tegemoet te komen aan de groeiende behoefte aan huisvesting. Veel informatie over dit onderwerp is in een 'startspecial' verzameld. Verwezen wordt naar de bijlagen van de woonvisie.

Enkele punten die voor de woonvisie van belang zijn, worden nu aangestipt.

Wat willen starters in Etten-Leur?

Het onderzoek van ABF geeft hier uitsluitsel over. De voorkeur gaat uit naar goedkope en betaalbare koopwoningen op uitbreidingslocaties. In de bestaande voorraad gaat de voorkeur uit naar jongere wijken.

Andere 'peilstokken' waaruit de voorkeur van starters blijkt zijn de verkoop van enkele projecten Koop Goedkoop van Woonstichting Etten-Leur en een recente enquête onder deze groep.

De projecten Koop Goedkoop laten zien dat er heel wat belangstelling is voor het product, waarbij alleen de woning gekocht kan worden. Reden voor Woonstichting Etten-Leur om nog enkele projecten in ontwikkeling te nemen.

De enquête, die door 50 personen is ingevuld is niet representatief. Toch geven de uitkomsten 'richting' aan wat starters willen. Enkele constatering:

- meer dan 60% is jonger dan 25 jaar;
- er is een duidelijke voorkeur om te kopen;
- geen echt voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw;
- starters zoeken overwegend in de prijsklassen tot maximaal € 200.000,00, waarbij de groep 20-25 nadrukkelijk meldt niet meer dan € 150.000,00 te kunnen betalen;

- slechts enkele starters gaan weg uit Etten-Leur als ze geen woning vinden, zij die blijven proberen het nog een keer of gaan voor een bestaande woning;
- er is enig animo voor het 'bouwen in eigen beheer';
- van de gemeente wordt verwacht dat de prijzen laag blijven en/of dat er iets geregeld wordt om de woonlasten laag te houden.

In tabel 12 zijn de huidige huisvestingsmogelijkheden voor starters uitgesplitst naar inkomen en de huishoudentypen 'alleenstaand of tweepersoons'.

Uit deze tabel blijkt dat mogelijkheden voor lagere inkomens zeer beperkt zijn; zij vallen geheel terug op de huursector. Voor tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen en alle huishoudens met een midden inkomen vallen verder bijzondere eigendomsconstructies zoals de Koop Goedkoopregeling of Maatschappelijke Gebonden Eigendom (MGE) onder de mogelijkheden.

Tabel 12: Huisvestingsmogelijkheden voor starters

| Alleenstaand/ laag inkomen | Alleenstaand/ midden inkomen |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - kamer - particuliere huur - corporatiewoning met huursubsidie | <ul style="list-style-type: none"> - kamer - corporatiewoning - particuliere huur - Koop Goedkoop/MGE met koopsubsidie |
| Samenwonend/ laag inkomen | Samenwonend/ midden inkomen |
| <ul style="list-style-type: none"> - corporatiewoning (evt. met huursubsidie) - particuliere huur - Koop Goedkoop/MGE (met koopsubsidie) | <ul style="list-style-type: none"> - corporatiewoning - particuliere huur - goedkope koopwoning - Koop Goedkoop/MGE |

6.3 Kernstrategieën voor de huisvesting van starters

Etten-Leur kiest ervoor deze groep zoveel mogelijk in de gemeente vast te houden om tegenwicht te bieden aan de vergrijzing.

Daarvoor komt een aantal kernstrategieën in aanmerking.

a. Nieuwbouw realiseren

Om het aanbod van goedkope en betaalbare koopwoningen voor jongeren te verbeteren kiest Etten-Leur voor de volgende mix van oplossingen:

Doorstroming bevorderen

Als de doorstroming wordt bevorderd komen uiteindelijk ook woningen aan de onderkant van de markt vrij. Nog steeds wonen veel huishoudens in een woning die in verhouding tot het inkomen te goedkoop is. Deze huishoudens moeten verleid worden voor een betere en duurder woning te kiezen.

Voor 'het verleiden' wordt een beroep gedaan op Woonstichting Etten-Leur. Ook zal de gemeente inzetten op het maken van afspraken met andere verhuurders, ontwikkelaars en lokale makelaars om doorstroming op gang te brengen. Daarbij wil de gemeente ter uitwerking van alle acties uit de woonvisie en meer in het bijzonder ter bevordering van doorstroming, slaagkansen en informatievoorziening voor eigen inwoners in samenspraak met haar partners afspraken maken. De gemeente is bereid om hiervoor maximaal € 75.000 in te zetten.

Nieuwe goedkope koopwoningen bouwen.

Om de starter direct te kunnen bedienen moeten op korte termijn 500 goedkope en betaalbare koopwoningen, zowel onder €160.000,00¹² als tot maximaal € 200.000,00 worden gebouwd. Het heeft uit een oogpunt van 'duurzaam beschikbaar blijven voor de doelgroep' de voorkeur dat de woningen tot € 160.000,00 door of in opdracht van Woonstichting Etten-Leur worden gerealiseerd. Daarvoor komen constructies als Koop Goedkoop of andere vormen waarbij woningen steeds aan Woonstichting Etten-Leur aangeboden blijven worden (Maatschappelijke gebonden eigendom) in aanmerking. Het staat bouwende partijen vrij om er op een andere manier invulling aan te geven, zolang de woning maar voor de doelgroep beschikbaar blijft.

Daarnaast wil de gemeente de komende jaren ruimte bieden voor projecten die vallen onder 'collectief particulier opdrachtgeverschap'.

Inzet van de gemeente is dat de komende jaren, zeker in de eerste bouwstroom (opleveringen 2009/2010) van Schoenmakershoek-Oost, maar ook op enkele binnenstedelijke locaties, kwalitatief goede en goedkope woningen worden gerealiseerd. Dat hoeven niet persé eengezinswoningen te zijn. Ook hier geldt 'de juiste woning op de juiste plek'. Essentieel is dat de woningen voldoende toekomstwaarde hebben.

Huurwoningen verkopen.

Woonstichting Etten-Leur verkoopt huurwoningen tegen prijzen onder de € 200.000. Dit blijkt ook voor starters een aantrekkelijke mogelijkheid te zijn om zich op de koopwoningmarkt te kunnen begeven. Verkoop van huurwoningen vermindert echter de voorraad betaalbare huurwoningen. Ook kan de verkoop op termijn de vernieuwing van een gebied bemoeilijken. Het instrument moet daarom selectief ingezet worden.

b. Woonruimteverdeling

Woonstichting Etten-Leur heeft een nieuw woonruimteverdeelsysteem ingevoerd, waarvan het zogenaamde optiemodel deel uitmaakt. Uit ervaringen met dit model in andere gemeenten is gebleken dat dit een model is waarbij starters makkelijker aan bod komen. Er zijn enkele 'opstartproblemen' met het nieuwe systeem geweest, waardoor pas vanaf begin 2007 de mogelijkheid bestaat om vast te stellen welke mogelijkheden het voor starters gaat bieden.

De gemeente verwacht dat, ondanks het beperkte aanbod, de kansen voor starters dankzij het optiemodel toe zullen nemen. Samen met Woonstichting Etten-Leur zal het jaar 2007 worden gevolgd of hier het gewenste effect vanuit gaat. Inzet vanuit de gemeente is dat er tot 2015 via gerichte verdeling minstens 125 woningen bij starters terecht komen. Als dat te beperkt is en er tot en met 2010 via nieuwbouw onvoldoende aanbod voor starters kan worden gegenereerd, wil de gemeente nadere afspraken met Woonstichting Etten-Leur maken om de slaagkansen van starters te bevorderen. Als gemeente en Woonstichting zelf niet over bruikbare gegevens beschikken geven ze samen opdracht voor een onderzoek naar de kansen voor starters op de Etten-Leurse woningmarkt.

c. Omvang voorraad betaalbare huurwoningen: minimaal handhaven

De meer kwetsbare groepen zijn bijna volledig aangewezen op het aanbod aan betaalbare of (met behulp van huurtoeslag) bereikbare huurwoningen. Daarom is het noodzakelijk dat de huidige omvang van de bestaande huurvoorraad in stand blijft. Bij sloop van betaalbare of bereikbare huurwoningen moet een volledige compensatie plaatsvinden van het aantal gesloopte huurwoningen. In principe in dezelfde wijk.

¹² Dit is de regionaal vastgelegde prijsgrens voor goedkope koopwoningen. Middeldure woningen mogen maximaal € 265.000 kosten (norm Nationale hypotheekgarantie). Alles daarboven is de dure sector.

Hierover moeten, hoewel de nieuwe regering de plannen voor huurliberalisatie in de koelkast heeft gezet, in aanvulling op de toezegging van WEL om minstens 75% van hun woningvoorraad bereikbaar te houden, concrete afspraken worden gemaakt. Deze compensatie komt bovenop de richtlijnen voor het aandeel betaalbare en bereikbare huur- en koopwoningen die in hoofdstuk 7 zijn beschreven voor uitbreiding van de voorraad op binnenstedelijke en uitbreidingslocaties.

d. Bestaand aanbod HAT-woningen handhaven

In de gemeente is nu een aantal jongerencomplexen, zogenaamde HAT-woningen, in onder meer de wijken Grient, Banakkers en Het Hooghuis. Deze woningen zijn relatief goedkoop. Ze zijn in de huidige woningmarkt bij uitstek geschikt voor jongeren/starters. Verwachting is dat Woonstichting Etten-Leur deze woningen zo nodig labelt.

e. Volwaardige woningen voor o.a. alleenstaanden bouwen

Het aantal alleenstaanden zal de komende jaren sterk toenemen. De vraag naar kwalitatief goede, maar wel betaalbare woningen staat daarbij voorop. Dat hoeven niet alleen kleine appartementen te zijn. Er zijn legio voorbeelden van plannen voor degelijke woningen, die ook als ze in grotere hoeveelheden gebouwd gaan worden, niet een ongewenste uitstraling hebben en daarmee een voorbeeld zijn voor toekomstige herstructurering. (zie onderstaand voorbeeld van vrijstaande betaalbare koopeengezinswoningen)



Om jongeren en starters meer kansen te geven op de woningmarkt is een mix van maatregelen nodig:

- Vergroten slaagkansen via het optiemodel van het huidige woonruimteverdeelsysteem.
- De omvang van de voorraad betaalbare huurwoningen minimaal handhaven.
- 500 goedkope en betaalbare koopwoningen bouwen
- Koopwoningen via bijzondere constructies betaalbaar maken (Koop Goedkoop en Maatschappelijk gebonden eigendom)
- Huurwoningen Verkopen, ook via Koop Goedkoop/MGE
- Bouwen voor en en passant stimuleren van de doorstroming
- HAT-woningen handhaven en zo nodig labelen
- Kleine betaalbare maar kwalitatief goede (eengezins)woningen realiseren voor o.a. alleenstaanden

HOOFDSTUK 7
(Richtlijnen)
Woningbouwprogramma
2007-2015

7. Het woningbouwprogramma 2007-2015

Voor het woningbouwprogramma 2007-2015 is meest essentieel dat kwalitatieve knelpunten de komende jaren worden aangepakt. Ze zijn hiervoor uitgebreid aan de orde geweest.

In de projectenbundel Structuurvisie Plus is een goede aanzet gegeven voor het programma zoals dat de komende jaren gerealiseerd zou moeten worden. Dat programma maakt ook deel uit van deze woonvisie. Voor enkele locaties is het van belang om eerst de accenten te bepalen en mede aan de hand daarvan de feitelijke opgaven te benoemen.

7.1 Richtlijnen voor binnenstedelijke locaties: appartementen alleen als het nodig is voor wonen en zorg, verder vooral 30-30-40

Het is een feit dat deze locaties in vergelijking met uitbreiding vaak lastiger zijn te (her)ontwikkelen. Daarmee zijn ze in de regel wat duurder, hetgeen voor ontwikkelaars (gemeente heeft maar beperkt eigendom) reden is om louter te denken in 'dure en veelal gestapelde woningen'.

Voor de gemeente Etten-Leur is dat geen automatisme. Bestaande wijken hebben, zo blijkt uit gesprekken met vertegenwoordigers van de wijken, behoefte aan woningen die bijdragen aan een gezonde differentiatie en bevolkingsopbouw. Omdat er in de bestaande wijken vooral een opgave zal liggen om invulling te geven aan de opgaven voor wonen, welzijn en zorg zal een deel van de nieuwbouw in de vorm van appartementen gerealiseerd moeten worden. Maar niet uitsluitend. Recente signalen van de provincie spreken voor zich: er moet door gemeenten van de stedelijke regio, ook Etten-Leur, goed nagedacht worden over het aantal appartementen en het moment waarop ze worden gebouwd. Uit het rapport 'Ouderenproof' waren deze signalen al bekend. Er dreigt zeker na 2008 regionaal een fors aantal appartementen op de markt te komen. En dat terwijl de markt van appartementen volgens rapporten van bouwers, makelaars, kwetsbaar is.

Het heeft de voorkeur om alleen appartementen in het programma op te nemen als ze onderdeel uitmaken van een plan dat bijdraagt aan het realiseren van woonservicegebieden.

De algemene uitdaging voor de binnenstedelijke locaties is de juiste woning op de juiste plek neer te zetten. Ook voor de binnenstedelijke locaties geldt dat de nieuwbouw moet leiden tot doorstroming, bij voorkeur voor bewoners van de wijk. Die keuze kan omdat het logisch is dat er een link wordt gelegd met het maken van wijkplannen gevolgen hebben voor de volgorde waarin locaties worden (her)ontwikkeld.

Voor de totale opgave binnenstedelijk wordt gekeken naar wat er al 'in de pijplijn zit'. Die plannen staan overigens vast en wijzigen alleen als ontwikkelaars bereid zijn om hun programma aan te passen aan wat het meest gewenst is. De gemeente zal een beroep doen op de ontwikkelaars om nog 'enige beweging in al bekende plannen te krijgen'. Dat mag echter niet leiden tot (nieuwe) bouwclaims.

Specifieke richtlijnen voor de bouw op binnenstedelijke locaties.

1. Enige nadruk op de bouw van woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (ouderen, maar ook jongeren), maar vooral rekening houden met wat er al staat.
2. Op binnenstedelijke locaties nabij voorzieningen worden zoveel mogelijk woningen gerealiseerd in combinatie met zorg (verzorgd wonen). Uitnodiging aan bouwende partijen is om met hun producten in te spelen op actuele behoeften zoals collectief particulier opdrachtgeverschap en het realiseren van mantelzorgwoningen.
3. In de duurdere categorie zal de nadruk moeten liggen op meer kapitaalkrachtige ouderen die willen verhuizen naar een aantrekkelijke patiowoning of een comfortabel appartement in de nabijheid van (zorg)voorzieningen.

7.2 Richtlijnen voor uitbreidingsgebieden: echt groene woonmilieus als onderscheidend kenmerk

De plannen voor Schoenmakershoek blijven, omdat ze niet meer te beïnvloeden zijn, buiten beschouwing bij het bepalen van de invulling van de overige uitbreidingslocaties (Schoenmakershoek-Oost en De Streek).

Een belangrijke trend die uit alle recente onderzoeken naar de wensen van de Nederlandse woonconsument naar voren komt, is de grote vraag naar enerzijds groene woonmilieus (woonmilieus met een ruim en groen karakter, zoals in villawijken, in dorpen of het platteland) en anderzijds centrumstedelijke woonmilieus. Uit onderzoek blijkt dat juist de tussengelegen, minder uitgesproken groene of stedelijke woonmilieus in de toekomst minder in trek zullen zijn bij de woonconsument.

Etten-Leur kent verschillende van deze minder uitgesproken woonmilieus, niet stedelijk, maar ook niet echt wonen in het groen. Bij de ontwikkeling van nieuwe uitbreidingslocaties in Etten-Leur is het van belang om tot meer differentiatie en diversiteit in woningen en woonmilieus te komen. Een lijn die Etten-Leur deels al met de laatste nieuwe wijken heeft ingezet. Om de differentiatie van woonmilieus verder te vergroten en het onderscheid met bestaande wijken te versterken dienen wijken tot stand te komen met een gevarieerde opbouw waar echte groene delen en minder groene delen elkaar afwisselen.

De uitbreidingslocaties Schoenmakershoek, Schoenmakershoek-Oost en De Streek bieden een rustig woonmilieu aan de rand van Etten-Leur. Het voorzieningenniveau in de wijk zelf zal beperkt zijn. Op redelijke afstand bevinden zich evenwel voldoende voorzieningen. De locaties zijn daarmee vooral geschikt voor gezinnen en starters, en zeker niet exclusief voor deze groepen. Voor woningen specifiek gericht op ouderen kunnen locaties aan de rand van het gebied, dichtbij voorzieningen in de bestaande wijken, interessant zijn. Verwachting is dat er op beide uitleglocaties mogelijkheden zijn om minimaal 300 geschikte woningen te realiseren.

Voor de uitbreidingslocaties zal de nadruk moeten liggen op een levensloopbestendige woningvariëteit, met vooral eengezinswoningen maar ook andere moderne woonconcepten, die stedenbouwkundig verantwoord en inpasbaar zijn.

Voor de te bouwen goedkope woningen (koop en huur) kijkt de gemeente, in verband met de wens van het ook op termijn beschikbaar blijven van die woningen, nadrukkelijk richting Woonstichting Etten-Leur en partijen die bereid zijn om daar afspraken over te maken.

Dit mondt uit in de volgende richtlijnen voor uitbreidingslocaties.

Specifieke richtlijnen voor uitbreidingslocaties.

1. Nadruk ligt op de bouw van levensloopbestendige (eengezins)woningen.
2. Ruimte voor initiatieven voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

7.3 Overzicht opgaven en gewenste verdeling vertaald in een programma

In één oogopslag de opgaven 2007-2015

NIEUWBOUW (huur en koop)

| | Senioren | Starters* ¹ | Bijzondere doelgroepen* ² | Gezinnen | Totaal |
|--------------------------------|----------|------------------------|--------------------------------------|----------|--------|
| Nieuwbouw | 930 | 425 | 220 | 800 | 2.155 |
| Al in voorbereiding (planning) | 470 | 75 | 216 | 500 | 1.045 |
| | 1.400 | 500 | 436 | 1.300 | 3.200 |

*¹ Voor starters bestaat de opgave in de nieuwbouw in beginsel uit koopwoningen. Daarvoor zijn diverse constructies denkbaar. Onder de noemer 'Maatschappelijke gebonden eigendom' zullen afspraken met onder andere Woonstichting Etten-Leur worden gemaakt.

*² De woningen voor bijzondere doelgroepen tellen niet mee voor de regionaal gemaakte afspraken over de productie in de periode tot 2015. In de regel gaat het om zogeheten 'niet zelfstandige woningen'. Reguliere woningen vallen in beginsel onder de opgave voor seniorenhuisvesting.

Tabel 5: Gewenste verdeling woningbouwprogramma naar prijsklasse (exclusief verzorgd wonen)

| Prijsklasse | Huur ² | Koop ² | Totaal (in%) | Aantal woningen |
|--|-------------------|-------------------|--------------|-----------------|
| Goedkoop (huur ≤ € 520,- of koop ≤ € 160.000) | 15- 20% | 10- 15% | 30% | 650 |
| Middelduur (huur ≤ € 615,- of koop ≤ € 265.000,-) | 15- 20% | 10- 15% | 30% | 645 |
| Duur (huur > € 615,- of koop > € 265.000,-) | 5% | 35% | 40% | 860 |

Opmerking

Er zit enige spanning op de goedkope sector. Berekend is dat er voor starters 425 nieuwe koopwoningen nodig zijn, terwijl er ca. 315 betaalbare huurwoningen in het programma moeten zitten. Samen ca. 740. Het accent zal bij de planontwikkeling in eerste instantie liggen bij goedkope koopwoningen voor starters. Dat pleit ervoor om afspraken te maken over projecten die daar een bijdrage aan kunnen leveren. Collectief particulier opdrachtschap, maar ook diverse vormen van Maatschappelijke gebonden eigendom kunnen rekenen op voorrang van de gemeente.

BESTAANDE VOORRAAD (huur en koop)

| Senioren | Starters | Bijzondere doelgroepen | Gezinnen | Totaal |
|----------|----------|------------------------|----------|--------|
| 550 | 900 | -- | p.m. | 1.450 |

HOOFDSTUK 8

Partners in wonen

8. Partners in wonen: organiseren, samenwerken en doen.

De gemeente schept met deze woonvisie een kader voor het woonbeleid tot 2015. Echter, de uitvoering van dit beleid ligt niet alleen in handen van de gemeente. Marktpartijen, woningcorporaties en particuliere verhuurders, maar ook de klanten zelf, spelen een belangrijke rol bij de uitvoering van het beleid. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de organisatie die nodig is om deze woonvisie ook daadwerkelijk te kunnen uitvoeren.

Deze woonvisie is niet louter een gemeentelijke visie. Bereikt moet worden dat alle partijen in het wonen en zorg- en welzijnsinstellingen zich committeren aan deze visie. Om dit te bevorderen zijn zij betrokken geweest bij het proces van de totstandkoming van deze woonvisie. Er wordt naar gestreefd commitment ook daadwerkelijk te verkrijgen door met deze partijen contracten aan te gaan en investeringsafspraken te maken.

De woningmarkt in de gemeente Etten-Leur staat niet op zichzelf. Mensen van buiten de gemeente worden aangetrokken door het aanbod aan aantrekkelijke laagbouwoningen. Maar ook uit Etten-Leur trekken mensen weg naar andere gemeenten in de regio. Ook bij de vraag naar ouderenhuisvesting of bijzondere doelgroepen spelen ontwikkelingen in de regio een rol.

Binnen de regio Breda is geconstateerd dat er een duidelijke wisselwerking bestaat tussen woonbeleid en -ontwikkelingen in diverse gemeenten in de regio. Om die reden vindt op niveaus van de stedelijke regio en het regiobureau Breda afstemming plaats van het woonbeleid via ambtelijke en bestuurlijke overleggroepen.

Samenwerking met woningcorporaties

De lokale woningcorporatie, Woonstichting Etten-Leur, is actief betrokken geweest bij de totstandkoming van deze woonvisie. De woonstichting is (mede-)verantwoordelijk voor een aanzienlijk deel van de investeringen, die voortkomen uit deze woonvisie, aangezien een groot deel van de woningvoorraad in haar bezit is.

De overige lokaal actieve corporaties hebben hun bijdrage kunnen leveren via de werksessies.

De uitvoering van deze woonvisie zal zoals het rijk het formuleert vorm en inhoud moeten krijgen in samenwerking van de gemeente met de woonstichting. De intentie van de gemeente is om samen met de Woonstichting Etten-Leur in de loop van 2007 tot prestatieafspraken en een meerjarenplanning te komen op het gebied van woningbouwproductie en wonen. Partijen gaan samen na welke wederzijdse prestaties nodig zijn om de in de visie gestelde doelen te bereiken. Daarbij zal het vanwege het bezit van de corporatie in de bestaande wijken zeker nodig zijn om haar in de positie te brengen om ook buiten de grote uitleglocaties woningen voor haar doelgroep te realiseren.

Verder kan worden aangesloten bij huidige vormen van ambtelijk en bestuurlijk overleg om tot afstemming te komen. Hierbij is het van belang dat uitvoering van de woonvisie, de prestatieafspraken en monitoring van de voortgang onderwerp van gesprek blijft bij de reguliere overleggen. In hoofdstuk 9 wordt verder ingegaan op de investeringen die verwacht worden van de corporatie en die vastgelegd kunnen worden in prestatieafspraken.

Samenwerking met zorg- en welzijnsaanbieders

Het is noodzaak om vanaf 2007 de invulling en daarmee samenwerking rond woonservicegebieden vorm te geven. Er zal onder andere overleg moeten plaatsvinden om er voor te zorgen dat investeringen op het gebied van wonen, zorg en welzijn en het beleid rond woonservicegebieden op elkaar afgestemd zijn.

Vanuit de regierol wil de gemeente komen tot overeenkomsten met (en het bevorderen van afspraken tussen) welzijn- en zorginstellingen, woningcorporatie(s) en andere partijen die daarvoor nodig zijn.

Overlegstructuur en werkwijze

Communicatie en samenwerking met belanghebbenden moet worden geïntensiveerd om kennis- en informatieoverdracht en afstemming bij de uitvoering van het woonbeleid te bevorderen.

Op dit moment zijn stakeholders georganiseerd in het Etten-Leurs Volkshuisvestingsoverleg (ELVO.) Hierin zijn onder andere makelaars, bouwers en ontwikkelaars, verhuurders, welzijn, zorg en jeugdwerk vertegenwoordigd. Dit overlegplatform wordt gehandhaafd. Er wordt wel voor een praktische(r) inrichting van het overleg gekozen.

Plenair worden met alle partijen één keer per jaar de hoofdlijnen van het gemeentelijke beleid besproken. Het gaat er daarbij om vast te stellen of de voorgestelde acties ook daadwerkelijk zijn opgepakt en tot het gewenste resultaat hebben geleid. Dit overlegmoment leent zich overigens prima om actuele ontwikkelingen te bespreken en vast te stellen wat het voor het meerjarige beleid betekent. De gemeente zal haar partners daarbij uitnodigen om een actieve bijdrage te leveren. Er wordt onder andere gedacht aan het (twee)jaarlijks organiseren van een thema-/discussiebijeenkomst.

Daarnaast zal intensiever overleg plaatsvinden met de belangrijkste samenwerkingspartners, waarmee prestatieafspraken en investeringsplannen worden opgesteld: het gaat dan om Woonstichting Etten-Leur en de zorginstellingen. Hier komen de meer strategische woononderwerpen aan de orde.

Monitoring (de thermometer)

Het beleid van deze woonvisie wordt omgezet in concrete acties. Voortgang van uitvoering van beleid en de genoemde acties moet jaarlijks worden bijgehouden en inzichtelijk gemaakt. Dat gebeurt voor het eerst in 2008, door terug te kijken naar het jaar 2007.

Daarvoor wordt de zogeheten 'woonthermometer' ontwikkeld. De thermometer geeft vooral een beeld van de feiten en cijfers over de bevolking en de woningvoorraad. Met het jaar 2007 als beginsituatie wordt onder andere inzichtelijk gemaakt:

- a. wat er in een jaar gebouwd had moeten worden en wat er daadwerkelijk is opgeleverd;
- b. wat de nieuwbouw betekent voor groepen als starters en senioren (relatie met wachtlijsten huurwoningen);
- c. wat plannen betekenen voor de wijken (relatie met wijkplannen).

Voor monitoring gelden de volgende acties:

- De opzet van de te hanteren monitor wordt in 2007 besproken met vertegenwoordigers van het ELVO. Vanaf 2008 is dit een vast agendapunt voor het plenaire overleg met het ELVO.
- Er wordt voor eind 2007 een actuele woningbouwplanning voor de lopende raadsperiode opgesteld. Die planning wordt jaarlijks geactualiseerd.
- Jaarlijks worden prestatieafspraken op- en bijgesteld: voor het eerstkomende jaar worden gedetailleerde afspraken gemaakt. Voor de periode tot 2015 worden met partijen die dat willen afspraken op hoofdlijnen gemaakt.
- Monitoring van woonzorgontwikkelingen kan apart worden georganiseerd via een nader in te richten samenwerking tussen de gemeente, Woonstichting Etten-Leur en zorgaanbieders. De gemeente maakt daarbij gebruik van de monitor die in samenspraak met de stedelijke regio is ontwikkeld.

Goede monitoring vergt een pro-actieve houding en commitment van de diverse partijen. Daarbij is het van belang dat partijen elkaar kunnen aanspreken op het al dan niet behalen van de gestelde doelen en acties.

Om dit vereist dat het woonbeleid zo veel mogelijk wordt geconcretiseerd in een actieprogramma en een investeringsprogramma; dit vergemakkelijkt de uiteindelijke monitoring. Deze programma's worden beschreven in hoofdstuk 9.

De gemeente is niet de enige partij, die het woonbeleid formuleert en uitvoert. Samenwerking met bouwende partijen (corporaties en ontwikkelaars), zorginstellingen en andere stakeholders is noodzakelijk om de beleidslijnen om te zetten in concrete plannen. De stakeholders zijn vertegenwoordigd in het ELVO. De gemeente wil dat overleg op een andere leest schoeien. Zo zullen ook zorginstellingen worden uitgenodigd om deel te nemen. Naast plenair overleg komt er ook meer strategisch overleg.

De woonvisie wordt uitgewerkt in een vijfjarenplanning en prestatieafspraken. Daarnaast zal jaarlijks een monitor worden opgesteld om de voortgang van de plannen meetbaar te maken. Verder overweegt de gemeente (twee)jaarlijks met inbreng van partners een woondag te organiseren.

HOOFDSTUK 9

Actie- en investeringsprogramma

9. Actieprogramma en investeringsprogramma

De inhoud van de woonvisie is in dit hoofdstuk samengevat in een actieprogramma en een investeringsprogramma.

Actieprogramma 2007-2015

| Nr | Actiepunt | Volgt uit | Uitvoering door | Uitvoering afgerond |
|----|---|-----------------|--|--|
| 1 | Opstellen wijkplannen (conform volgorde Masterplan te beginnen met Grauwe Polder en Centrum-Oost) in samenhang met herstructurering van de bestaande woningvoorraad en inrichting van Woonservicegebieden | hfdst 3 en 5 | gemeente ism partners in de wijk | vanaf medio 2008 |
| 2. | Benutten kansen bestaande voorraad o.a. via verkoop huurwoningen (starters), aankoop woningen (senioren), herstructurering (verschillende doelgroepen), stimuleren verhuizingen goedkope scheefwoningers en verbeteren slaagkansen (o.a. starters) via woonruimteverdeelsysteem | hfdst.3, 5 en 6 | Gemeente ism WEL | Vanaf medio 2007 |
| 3 | Tot 2015 nog ca. 3.200 nieuwe woningen in het programma opnemen om te voldoen aan de actuele (deels regionale) behoeften en om de gewenste doorstroming op gang te krijgen. Hierbij uitgaan van de differentiatie 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur | hfdst.4 | Gemeente ism met (beoogde) bouwpartners | Vanaf 2007 |
| 4 | Realiseren resterende opgave van ruim 900 nieuwe seniorenwoningen (levensloopbestendig en/of nultredenwoningen) | hfdst.5 | Gemeente ism WEL en andere (beoogde) bouwers | Vanaf 2008 |
| 5 | Bevorderen initiatieven grondgebonden woningen | Hfdst.5 | Gemeente ism woonpartners | Vanaf 2007 |
| 6 | Inventariseren behoeften aan (collectief) particulier opdrachtgeverschap seniorenhuisvesting (relatie met mantelzorg) | Hfdst.5 | Gemeente ism seniorenraad en andere woonpartners | Vanaf medio 2007, structurele activiteit |
| 7 | Invullen programma 2010-2015 van resterende opgave beschermd en verzorgd wonen | hfdst 5 | gemeente ism corporaties, zorginstellingen, seniorenraad | Vanaf eind 2008) (gekoppeld aan actiepunten 7 e.v. 'woonservicegebieden' |
| 8 | Stimuleren aanpassingen bestaande voorraad eigen woningen (uitwerking project 'Blijvend thuis in eigen huis') | hfdst 5 | Gemeente ism initiatiefnemers en deelnemers project | Vanaf 2007 |
| 9 | Monitoren voortgang realisatie beschermd, verzorgd en geschikt wonen; actualisering beleidskader 'Huisvesting bijzondere doelgroepen' | hfdst 5 | gemeente ism o.a. corporaties, (zorg)instellingen | Actualisatie voor eind 2007, monitoren structurele activiteit |
| | | | | |

| | | | | |
|----|---|---------|--|--|
| 10 | Maken van afspraken over toepassen WoonKeur als norm voor levensloopbestendige woningen bij nieuwbouwprojecten | hfdst 5 | gemeente ism corporaties en ontwikkelaars | structurele activiteit |
| 11 | Opzetten heldere organisatiestructuur en goede regie voor uitwerking woonservicegebieden | hfdst 5 | gemeente ism corporaties, zorginstellingen, seniorenraad | Vanaf medio 2007 |
| 12 | Nader uitwerken beoogde woonservicegebieden | hfdst 5 | gemeente ism corporaties, zorginstellingen, seniorenraad | Vanaf medio 2007 |
| 13 | Bevorderen betaalbaarheid van het wonen/woonlasten o.a. door energiemaatregelen | Hfdst.6 | Gemeente ism WEL | Vanaf medio 2007 |
| 14 | Realiseren ca. 425 nieuwe kwalitatief goede, goedkope en betaalbare koopwoningen voor starters, waarvan een groot deel beschikbaar blijft voor de doelgroep | Hfdst.6 | Gemeente ism WEL en (beoogde) bouwpartners | Vanaf 2007 |
| 15 | Vergroten (slaag)kansen starters via woonruimteverdeling, verkoop huurwoningen en (doorstroomeffecten) nieuwbouw huurwoningen | hfdst 6 | Gemeente ism WEL | medio 2007 |
| 16 | Monitoren woningbouwprojecten inclusief lokaal en regionaal bewaken voortgang en indien nodig bijsturen in programma | hfdst 7 | Lokaal: gemeente, ELVO Regionaal: met andere gemeenten en provincie | vanaf begin 2007, structurele activiteit |
| 17 | Vastleggen prestatieafspraken gemeente en Woonstichting Etten-Leur (en evt. andere corporaties) | hfdst 7 | gemeente en corporaties | medio 2007 structurele activiteit |
| 18 | Uitvoeren woningmarktonderzoek | hfdst 7 | gemeente ism corporatie/regio | eind 2009 |
| 19 | (Twee)jaarlijkse woondag | hfdst 7 | gemeente ism ELVO | vanaf medio 2008 |
| 20 | Actualiseren woonvisie | hfdst 7 | gemeente ism ELVO/regio | eind 2010 |

Investeringsprogramma

Dit investeringsprogramma vormt de aanzet op basis waarvan de gemeente prestatieafspraken (nieuwe stijl) wil maken met de corporatie(s) en zorginstellingen.

| Onderwerp | Investeringen | Volgt uit |
|---|---|------------|
| Bestaande voorraad/bestaande wijken | Zie actieprogramma en verder nader te bepalen op basis van: <ul style="list-style-type: none"> wijkplannen prestatieafspraken | hfdst 3, 7 |
| Nieuwbouw binnenstedelijke locaties (exclusief wonen en zorg) | 1.135 woningen waarvan: <ul style="list-style-type: none"> 340 woningen goedkoop 340 woningen middelduur 455 woningen duur | hfdst 7 |
| Uitbreidingslocaties (exclusief wonen en zorg) | 1.950 woningen waarvan: <ul style="list-style-type: none"> 585 woningen goedkoop 585 woningen middelduur 780 woningen duur | hfdst 7 |
| Wonen met zorg en welzijn | 220 woningen beschermd/verzorgd wonen waarvan: <ul style="list-style-type: none"> 20 woningen beschermd wonen 200 woningen verzorgd wonen <p>Binnen de totale woningproductie:</p> <ul style="list-style-type: none"> (nog) ruim 900 woningen geschikt wonen voor senioren als onderdeel van nieuwbouw op binnenstedelijke en uitbreidingslocaties. Seniorenwoningen op uitleg levensloopbestendig en in de bestaande voorraad minimaal nultredenwoningen. Bouw patiowoningen en andere grondgebonden seniorenwoningen minstens 25% van de te bouwen geschikte woningen <p>Nieuwbouw voorzieningen als onderdeel van de te realiseren woonservicegebieden.</p> <p>Aanpassingen bestaande voorraad.</p> | hfdst 5 |
| Kansen voor starters | Creëren van kansen voor starters door: <ul style="list-style-type: none"> Verkoop nader te bepalen aantal huurwoningen als goedkope koopwoning in een Koop/Goedkoopregeling Omvang betaalbare huurwoningvoorraad handhaven Voldoende middeldure woningen bouwen om de doorstroming te bevorderen Nieuwbouw van voldoende goedkope koopwoningen in Koop/Goedkoop regeling of MGE Bestaand aanbod HAT-woningen handhaven Kleine maar volwaardige woningen voor alleenstaanden bouwen. | hfdst 6 |

Financiële paragraaf

In deze woonvisie wordt gekozen voor het stimuleren van enkele acties.

Concreet wordt gedacht aan:

- * stimuleringsregeling aanpassen seniorenwoningen (uitwerking paragrafen 5.3 en 6.1)
- * stimuleringsbijdrage voor collectief particulier opdrachtgeverschap starters (uitwerking paragraaf 6.3)
- * bijdrage kosten inzet doorstoommakelaar
- * overige maatregelen/experimenten

1. Stimuleringsregeling aanpassen seniorenwoningen

Doel: tot 2015 in totaal 400 woningen van eigenaar-bewoners van 55 jaar en ouder aanpassen, zodat ze er zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen

Beoogd effect: eigenaar-bewoners van 55 jaar en ouder kunnen met een gemeentelijke bijdrage van maximaal € 1.750- 2.500 hun woning, waarvoor een advies in het kader van het project 'Blijvend thuis in eigen huis' is uitgebracht, aanpassen.

Onder 'aanpassingen' vallen ook voorzieningen die leiden tot vergroting van de veiligheid in en om de woning, alsmede voorzieningen die een duurzaam karakter hebben en bijdragen aan het beperken van woonlasten.

Daarbij moet worden gedacht aan:

- voorzieningen PKVW inclusief domotica
- lagere woonlasten als gevolg van doorgevoerde energiezuinige maatregelen

Voor de aanpassingen moet binnen twee jaar nadat het advies is verstrekt een bijdrage zijn aangevraagd. De werkzaamheden moeten uiterlijk één jaar na toekenning van de bijdrage zijn uitgevoerd.

Een aanvullende bijdrage voor extra voorzieningen wordt verstrekt aan eigenaar-bewoners die na aanpassingen een certificaat PKVW en/of een energielabel voor minimaal niveau C kunnen overleggen.

Deze regeling geldt ook voor maximaal 150 huurwoningen. Daarbij is de inzet van de gemeente om met verhuurders de afspraak te maken dat zij voor die woningen op een later moment geen bijdrage op grond van de Wmo aanvragen.

Maximale bijdrage van € 2.500 per woning inclusief voorzieningen.

Zonder voorzieningen maximaal € 1.750 per woning.

Totaal beschikbaar budget : $550 \times € 2.500 = € 1.375.000$

2. Stimuleringsregeling Collectief particulier opdrachtgeverschap starters

Doel: het stimuleren van projecten collectief particuliere opdrachtgeverschap en tevens het drukken van de kosten van het in eigen beheer realiseren van starterwoningen.

Beoogd effect: het verstrekken van een bijdrage van maximaal € 5.000 voor het oprichten van een bewonersvereniging en het voorfinancieren van grond- en aanloopkosten tot een maximum van € 7.000 per woning (opgave bureau Bouwen in eigen beheer, gespecialiseerd in begeleiding van dergelijke projecten).

Het moet gaan om projecten waaraan minimaal vijf starters deelnemen en die leiden tot de bouw van koopwoningen in de prijsklasse van € 135.000 tot maximal € 160.000

De gemeente gaat er daarbij in het belang van behoud van de woningen voor andere starters vanuit dat de startersvereniging tot afspraken komt met Woonstichting Etten-Leur over een constructie die past binnen de definitie van Maatschappelijk gebonden eigendom.

Totaal beschikbaar budget: € 150.000, waarvan € 10.000 voor het opstarten van een vereniging en € 140.000 ten behoeve van de voorfinanciering. Dat budget vloeit uiteindelijk weer terug naar de gemeente.

Aanvullend is het mogelijk dat Etten-Leur voor ieder project/iedere woning een bijdrage van de provincie ontvangt. De hoogte daarvan is nog niet bekend.

Alle middelen, in ieder geval € 140.000, die per saldo beschikbaar zijn/blijven worden weer opnieuw voor CPO-projecten en/of startersinitiatieven ingezet.

3. Inschakelen doorstroommakelaar

Doel: samen met lokale makelaars, Woonstichting en andere verhuurders schakelt de gemeente voor de periode tot 2010 iemand in, die primair tot taak heeft vraag en aanbod voor inwoners van Etten-Leur te matchen. Betrokkene gaat zich (zeker als dat bijdraagt aan een goede coördinatie) ook bezig houden met andere uit te werken items van de woonvisie.

Beoogd effect: werken aan een zo optimaal mogelijke doorstroming en het op deze manier voorrang geven aan inwoners van Etten-Leur

Totaal beschikbaar budget: € 75.000

4. Overige maatregelen/budget voor experimenten

Doel: In eerste instantie een bijdrage leveren aan het (ontwikkelen van) maatregelen die bijdragen aan het collectief verlagen van woonlasten.

Beoogd effect: een beter beeld krijgen van de (opbouw en kwaliteit van) de woningvoorraad.

Totaal beschikbaar budget: € 100.000

Als dekking zet de gemeente de komende jaren de volgende middelen in:

- De reserve en het nog openstaande krediet volkshuisvesting (ca. € 200.000)
 - Een deel van de huidige rentereserve BWS (€ 250.000)
 - Een deel van de regionale BLS bijdrage (€ 250.000)
 - Storting in een woonfonds (€ 1 miljoen), te dekken uit het grondbedrijf.
-

Programma woonvisie

2007-2015

 Programma woonvisie 2007-2015

| | Locatie | totaal | Goed-koop | Middel-duur | Duur | Vast/ nog te bepalen | Beoogde doelgroepen *Senioren (sen) *Starters (st) * Bijzondere doelgroep (bijz) * overig (o) |
|----|------------------------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------|-------------------------------------|--|
| 1 | Schoenmakershoek | 662 ¹³ | 171 | 100 | 391 | Vast | Sen/st/o |
| 2. | Schoenmakershoek-oost | 620 | 217 | 217 | 186 | Ntb | Sen/st/bijz/o |
| 3. | Haansberg-oost | 90 | | | 90 | Vast | Sen/o |
| 4. | Havenfront | 7 | | | 7 | Vast | Sen/o |
| 5. | Torenpad fase 1 | 9 ¹⁴ | 9 | | 9 | Vast | o |
| 6. | Kapelstraat/Onder de Torens | 40 | 21 | 10 | 9 | Ntb | sen |
| 7. | Daalbouwwoningen | 32 ¹⁵ | 15 | 17 | | Vast | Sen/bijz/o |
| 8. | Cloosterstaete | 37 | | | 37 | Vast | Sen/o |
| 9. | Korte Brugstraat 68 | 3 | | 3 | | Vast | o |
| 10 | Markt 97 | 9 | | 9 | | Vast | Sen/o |
| 11 | Centrumplan – Torenpad fase2 | 25 | 10 | | 15 | Ntb | Sen/o |
| 12 | Centrumplan – Valpoort | 30 ¹⁶ | 30 | | | Vast | Sen/bijz |
| 13 | Zwembad Banakkers | 100 | 40 | 40 | 20 | Ntb | Sen/st |
| 14 | Lumenstaete | 59 | | | 59 | Vast | Sen/st/o |
| 15 | Gemeentehuis (Binnentuin) | 20 | 8 | 10 | 2 | Ntb | Sen/st/ |
| 16 | Elisabethpark | 102 | 26 | 30 | 46 | Vast | Sen/o |
| 17 | Margrietflat | 30 | 30 | | | Vast | Sen/o |
| 18 | Baroniestraat | 18 | | | 18 | Vast | o |
| 19 | Zundertseweg 6 en 14a | 3 | | | 3 | Vast | o |

¹³ Exclusief woonzorgcomplex en aantal nog op te leveren vanaf 2007

¹⁴ exclusief veertien wooneenheden voor specifieke zorg

¹⁵ exclusief veertien wooneenheden voor specifieke zorg

¹⁶ exclusief tien wooneenheden voor specifieke zorg

| | | | | | | | |
|----|-------------------------------------|-------------|------------|------------|-------------|------|---------------|
| 20 | Centrum Etten-Leur Noord | 64 | | 21 | 43 | Vast | Sen/o |
| 21 | Bisschopsmolenstraat/Voorvang | 43 | 25 | 10 | 8 | Ntb | Sen/st |
| 22 | Bisschopsmolenstraat 28 - 30 | 4 | | | 4 | Vast | Sen/o |
| 23 | School 't Hooghuis | 10 | | 10 | | Ntb | Sen/o |
| 24 | Markt 106 | 3 | | | 3 | Vast | Sen/o |
| 25 | Boerenbond / Nobelaer | 54 | 20 | 18 | 16 | Ntb | Sen/st/o |
| 26 | Vincent van Goghschool | 10 | | 10 | | Ntb | Sen/st/o |
| 27 | Streek | 697 | 244 | 244 | 199 | Ntb | Sen/st/o |
| 28 | Herontwikkeling Withof | 50 | 10 | 20 | 20 | Ntb | Sen/o |
| 29 | Wipakker e.o. | 64 | 18 | 31 | 15 | Ntb | Sen/st/o |
| 30 | Markt 98 en 122-128 | 10 | | 10 | | Ntb | Sen/o |
| 31 | Productiebos Withof | 57 | 30 | 10 | 17 | Ntb | Sen/o |
| 32 | Campina-terrein | 12 | | 6 | 6 | Ntb | o |
| 33 | Terrein Edward Poppe - Zonnestad | 120 | 30 | 45 | 45 | Ntb | Sen/st/bijz/o |
| 34 | Don Bosco | 27 | 10 | | 17 | Ntb | Sen/o |
| 35 | Regina Mundi | 24 | 10 | 10 | 4 | Ntb | Sen/o |
| 36 | Hoge School West Brabant | 40 | 12 | 12 | 16 | Ntb | St/o |
| 37 | Munnikenheide | 12 | | 6 | 6 | Ntb | o |
| 38 | Lange Brugstraat | 3 | | 3 | | Ntb | o |
| 39 | Slagveld 31 | 1 | | 1 | | Ntb | o |
| | | | | | | | |
| | totaal | 3201 | 986 | 913 | 1322 | | |
| | vast | 1198 | 304 | 190 | 704 | | |
| | Totaal nog te bepalen | 2003 | 682 | 703 | 618 | | |