

## Gemeente Etten-Leur, Ladderonderbouwning initiatief woningbouw Stationsplein 21-25

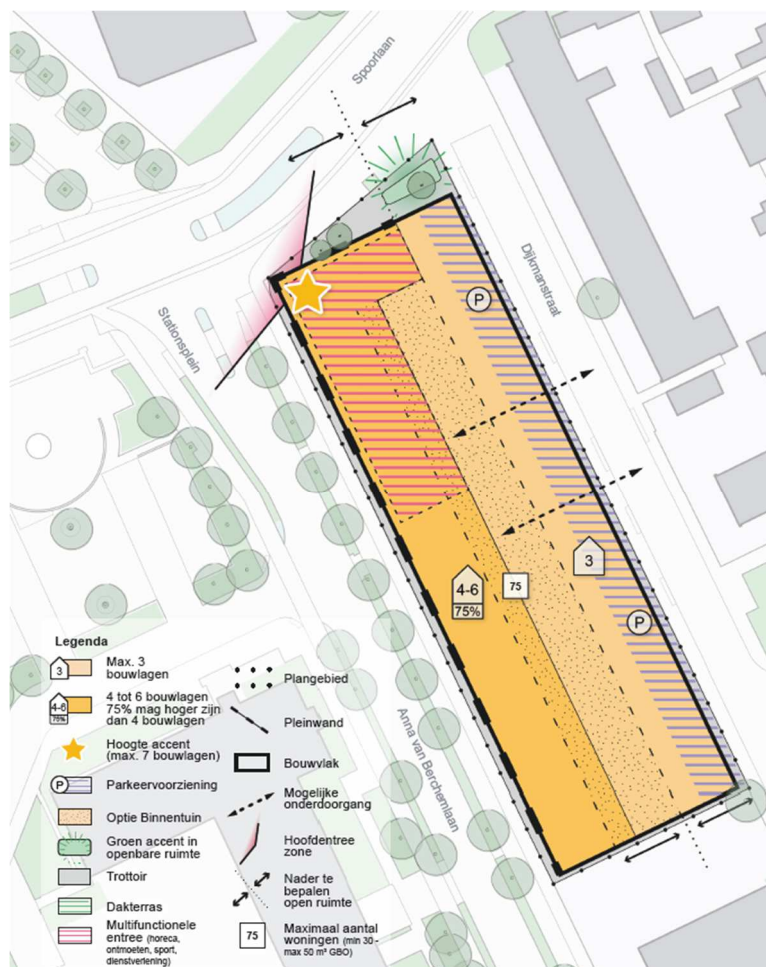
Datum : 3 mei 2019  
Opdrachtgever : Woningcorporatie Alwel  
Ter attentie van : Mevr. M. Keyzer  
Projectnummer : P01444  
Opgesteld door : Roos Hoedjes, Aiko Mein

### 1. Achtergrond

#### Het initiatief

Woningcorporatie Alwel heeft het kantoor 'De 4 Leeuwen' aan het Stationsplein in Etten-Leur aangekocht met als doel dit te slopen en er maximaal 75 kleine sociale huurappartementen terug te bouwen. Deze appartementen zullen 30 tot 50 m<sup>2</sup> GBO omvatten en zijn bedoeld voor jongeren. Daarnaast ligt het in de bedoeling in het pand ca. 200 m<sup>2</sup> gemeenschappelijke multifunctionele ruimte op te nemen voor een ontmoetingsruimte en ondersteunende diensten zoals ruimte voor wassen en drogen, sporten, etc.

Figuur 1.1: Regiekaart



### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht, waarin het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt is beschreven: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat:

1. een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
2. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

### **Planlocatie en bestemming**

De ontwikkellocatie is het voormalig kantoor 'De 4 Leeuwen', gelegen aan het Stationsplein van Etten-Leur. De planlocatie ligt op een steenworpafstand van het station. De directe omgeving van het pand bestaat voornamelijk uit een mix van kantoor- en woonfuncties.

Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Gemengd-2'. Binnen de bestemming 'Gemengd-2' zijn woningen, ambachtelijke bedrijven, maatschappelijke dienstverlening en kantoren toegestaan. Woningen dienen een inhoud van minimaal 200 m<sup>3</sup> te hebben.

Het beoogde initiatief betreft kleinere woningen. Tevens past het nieuwe gebouw niet binnen het opgenomen bouwvlak en de maximale hoogtematen. De beoogde ontwikkeling is daarom niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan.

### **Woningbouwprogramma**

Ten aanzien van het woningbouwprogramma wordt in deze notitie onderzoek gedaan naar de woningbehoefte en concurrentiepositie en wordt een advies gegeven voor de woningbouwprogrammering (zowel kwantitatief als kwalitatief) voor De 4 Leeuwen-locatie. Uitgangspunt is daarbij de motivering via de ladder voor duurzame verstedelijking, aangezien het programma daar bij een bestemmingsplanwijziging (of omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan) aan getoetst zal moeten worden. Uit jurisprudentie blijkt immers dat de Raad van State woningbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het voorliggende initiatief voorziet in de realisatie van meer woningen (75), waarbij sprake is van nieuw ruimtebeslag. Het initiatief wordt dus gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de ladder moet worden doorlopen.

De hoofdvraag van het onderzoek is daarom: *Voldoet het initiatief van 75 woningen aan het Stationsplein aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?*

## 2. Conclusies

### Woningbouwprogramma

Uit het behoefteonderzoek in bijlage 1 volgen de onderstaande conclusies ten aanzien van de gewenste woningprogrammering op De 4 Leeuwen-locatie in Etten-Leur. De belangrijkste conclusie is dat het woningbouwprogramma op hoofdlijnen aansluit op de woningbehoefte in het ruimtelijke verzorgingsgebied, waarmee wordt voldaan aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### *Ruimtelijk verzorgingsgebied*

Voor het onderzoek naar de woonbehoefte is gekeken naar de behoefte in de relevante regio. Aangezien 66% van alle verhuisstromingen van en naar Etten-Leur binnen de eigen gemeente en binnen de regio Breda e.o. plaats hebben gevonden, kan gesteld worden dat de relevante woningmarktregio in dit geval de gemeente Etten-Leur (primaire) en regio Breda e.o. (secundaire) is.

### *Behoeft*

- Als gevolg van een sterke bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente Etten-Leur is er tot aan 2030 een woningbehoefte van ongeveer 1.746 woningen en in de regio circa 12.650 woningen. De totale harde plancapaciteit voor de gemeente telt circa 625 woningen. Dat betekent dat er nog ruimte is voor circa 1.120 woningen in de gemeente zelf. De harde plancapaciteit voor de gehele regio bedraagt 5.655. Dat betekent dat er nog ruimte is voor circa 6.995 woningen voor de regio Breda e.o.. Met deze bevindingen kan geconcludeerd worden dat het planinitiatief voorziet in de kwantitatieve behoefte voor zowel het primaire gebied als het secundaire gebied.<sup>1</sup>
- In Etten-Leur moet ruimte zijn voor een stedelijk programma als alternatief voor Breda. Het stationsgebied leent zich hier goed voor. Rondom het station kan Etten-Leur optimaal inspelen op de consument die zich richt op de stad (Breda), maar niet kiest voor de binnenstad of het hoogstedelijk woonmilieu van Breda. Het beoogde planinitiatief speelt hierop in, het is namelijk gelegen in het stationsgebied van Etten-Leur<sup>2</sup>.
- De gemeente ziet de druk op de sociale sector verder oplopen. Met name is er een sterke vraag naar kleinere huurwoningen, veelal appartementen bij zowel ouderen als jongeren. Daarom is er een versnelling in de realisatie van het programma gewenst. Het beoogde planinitiatief speelt hierop in door 75 kleine sociale huurwoningen toe te voegen.<sup>3</sup>
- Vanuit de verschillende analyses blijkt dat er in kwalitatieve zin in Etten-Leur behoefte is aan huurappartementen voor jongeren. Het beleid van de gemeente en de woningcorporatie is er ook gericht om hier meer in te voorzien. Het initiatief sluit goed aan op de behoefte vanuit een grote groep woningzoekenden.<sup>4</sup>
- De realisatie van appartementen voor een bijzondere doelgroep draagt mede bij aan het handhaven van diversiteit in woonmilieus in Etten-Leur. In de woonmilieus van Etten-Leur is er bovendien een tekort aan meergezins(huur)woningen, het initiatief speelt hierop in door extra woningen toe te voegen in deze categorie.<sup>5</sup>
- Aangezien het planinitiatief een inbreidingslocatie betreft, sluit het in ruimtelijke zin aan bij de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie als de gemeente. Op een beeldbepalende locatie wordt een verouderd kantoorgebouw vervangen door een modern vormgegeven wooncomplex.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Prognose Provincie Noord-Brabant, 2017 & Monitor Wonen Provincie Noord-Brabant

<sup>2</sup> Woonwensen 2018 Gemeente Etten-Leur

<sup>3</sup> Prestatieafspraken Gemeente Etten-Leur, 2019

<sup>4</sup> Prestatieafspraken Gemeente Etten-Leur, 2019

<sup>5</sup> Woonwensen 2018 Gemeente Etten-Leur

<sup>6</sup> De Brabantse Agenda Wonen (Provincie Noord-Brabant, september 2017)

- Met het project wordt voorkomen dat (meer) jongeren Etten-Leur verlaten wegens gebrek aan woonmogelijkheden. Het behoud van deze groep draagt bij aan het functioneren van de voorzieningen en het verenigingsleven.

Samenvattend kan gesteld worden dat het initiatief zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin voorziet in een behoefte. Enerzijds omdat rechtstreeks ingespeeld wordt op een latente vraag naar goedkope huurappartementen voor jongeren, anderzijds omdat met het project indirect doorstroming gestimuleerd wordt (als jongeren het ouderlijke huis verlaten zal een deel van de ouders een kleinere woning gaan zoeken, waardoor de te verlaten woning weer vrij komt voor andere groepen woningzoekenden).

# Bijlage 1: Onderbouwing kwantitatieve woningbouwbehoefte

## B1.1 Relevante regio

De actuele relevante regio is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/ migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Het verzorgingsgebied voor Etten-Leur kan worden afgeleid aan de hand van de verhuisgegevens zoals gepubliceerd door het CBS (bron: CBS Statline, 2017). Voor deze ladderonderbouwing is er gekeken naar de meest recente verhuisgegevenscijfers, namelijk die uit het jaar 2017. Deze cijfers laten zien waar de meeste mensen vandaan komen die zich in Etten-Leur vestigen. Deze bewegingen zijn uiteengezet in tabel B1.1.

Tabel B1.1: Verhuisgegevens Etten-Leur (bron: CBS, 2017)

Verhuisbewegingen	Absoluut	Relatief (%)
• Binnen gemeente verhuisd	2.019	45%
• Tussen gemeente verhuisd	2.507	55%
<b>Verhuisbewegingen totaal</b>	<b>4.526</b>	<b>100%</b>
<b>Vanuit gemeente naar Etten-Leur</b>		
• Breda	675	15%
• Zundert	107	2%
• Moerdijk	94	2%
• Drimmelen	24	1%
<b>Totaal vanuit regio Breda gemeenten</b>	<b>936</b>	<b>21%</b>

Uit deze tabel kan geconcludeerd worden dat ruim 45% van alle verhuisbewegingen in Etten-Leur voortkomen uit bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarnaast bestaat het voornaamste verzorgingsgebied voor Etten-Leur wat betreft verhuisbewegingen zich voornamelijk uit omliggende gemeenten. De gemeente Etten-Leur maakt deel uit van de regio West-Brabant en daarbinnen van de subregio Breda e.o. Een deel van de verhuisbewegingen binnen deze subregio is uiteengezet in tabel B.1.1., hieruit kan opgemaakt worden dat 21% vanuit de regio naar Etten-Leur is verhuisd. Binnen deze subregio vormt de gemeente samen met Breda en Oosterhout het stedelijke gebied. Om deze reden wordt zowel de gemeente Etten-Leur (primair verzorgingsgebied) als de subregio Breda e.o. (secundair verzorgingsgebied) meegenomen in de kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing.

De gemeente Etten-Leur is gelegen in de provincie Noord-Brabant. Op provinciaal niveau worden afspraken gemaakt tussen regio's en subregio's, die de basis vormen voor de afspraken voor de afzonderlijke (sub)regio's ten aanzien van woningbouwprogrammering.

### Gebruikte bronnen

Voor het bepalen van de (regionale) behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is er onder andere gebruik gemaakt van:

- Woonwensen 2018 Gemeente Etten-Leur;
- Prestatieafspraken Gemeente Etten-Leur, 2019;
- Doelgroepen en woonlasten in Etten-Leur, Rigo 2017;

- Regionale Agenda Wonen, Regio Noordoost Brabant (december 2016);
- Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Provincie Noord-Brabant;
- Woningbouwcapaciteit en planningsopgave 2018-2027, Provincie Noord-Brabant 2018.

## B1.2 Kwantitatieve behoefte

### Bevolkings- en huishoudensprognose

In tabel B1.2 is te zien dat de bevolking in zowel de gemeente Etten-Leur als de regio Breda e.o. zal toenemen. Tabel B1.3 laat zien dat vooral de groei in het aantal huishoudens in de gemeente en regio toeneemt, ten opzichte van de bevolkingstoename. Dit is in lijn met de landelijke trend waarbij het aantal eenpersoonshuishoudens (vanwege vergrijzing en gezinsverdunning) vooral zal gaan toenemen. Hierdoor zal er vraag zijn naar woningen. Opvallend is dat de groei in de gemeente sterker zal toenemen dan in de gehele regio.

#### Bevolkingsontwikkeling

Per 1-1-2019 had de gemeente Etten-Leur 43.780 inwoners<sup>7</sup>. Uit de bevolkingsprognoses blijkt dat de gemeente Etten-Leur het komende decennium nog met ca. 2.000 inwoners zal groeien. Daarna zal de bevolkingsgroei afvlakken. Het aantal huishoudens zal de komende jaren sneller toenemen dan het aantal inwoners, met name door de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens.

Tabel B1.2: Bevolkingsprognose gemeente Etten-Leur en regio Breda e.o.<sup>8</sup>

	2017	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Etten-Leur	43.070	43.905	44.670	44.995	+4,5%
Regio Breda e.o.	404.240	410.640	417.135	421.255	+4,2%

Tabel B1.3: Huishoudensprognose gemeente Etten-Leur en regio Breda e.o.

	2017	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Etten-Leur	18.310	18.925	19.680	20.180	+10,2%
Regio Breda e.o.	183.390	188.495	194.580	198.765	+8,4%

#### (Sub)regionaal

De woningvoorraad voor de subregio Breda e.o. bedraagt bij het scenario hoog, dat wil zeggen uitgaande van een inloop van het woningtekort, 135.600 benodigde woningen in 2025 en 140.100 in 2030. In 2027 dus ongeveer 137.850, hetgeen een toename van ca. 12.650 ten opzichte van 2017 betekent. Uit de jaarlijkse, provinciale overzichten van de zachte en harde plancapaciteiten van gemeenten blijkt dat de totale beschikbare plancapaciteit voor de periode 2018-2027 in de subregio Breda e.o., stedelijk concentratiegebied ca. 12.050 woningen omvat, waarvan 5.655 in de harde plancapaciteit zijn opgenomen (47%). Hier staat de indicatie voor de toename van de woningvoorraad tegenover. In 2017 waren er 125.200 woningen in dit gebied aanwezig. Aangezien de woningbehoefte op 12.650 ligt en de harde plancapaciteit slechts 5.655 woningen bedraagt, is er nog een behoefte van 6.995 woningen tot aan 2027.<sup>9</sup>

#### Gemeente Etten-Leur

De plancapaciteit in Etten-Leur is in de Noord-Brabant Monitor vastgelegd. Deze is uiteengezet in tabel B1.2. De feitelijke woningvoorraad in de gemeente Etten-Leur bedroeg per 1-1-2018 18.732 woningen,

<sup>7</sup> Voorlopig cijfer. Per 1-1-2018 bedroeg het inwonertal 43.532

<sup>8</sup> Bevolkingsprognose Provincie Noord-Brabant (2017)

<sup>9</sup> Monitor Wonen Provincie Noord-Brabant (2018)

terwijl de geprognosticeerde, benodigde woningvoorraad tot en met 2025 19.920 woningen en tot 2030 20.430 woningen bedraagt (scenario Laag). De gemeente hanteert een benodigd aantal woningen per 1-1-2018 van 20.478. De benodigde extra capaciteit bedraagt daarmee tot 2018 1.746 woningen. Daar staat tegenover dat de plancapaciteit per 1 januari 2018 1.995 woningen bedroeg (waarvan 1.795 in de periode t/m 2027). Dit is in principe dus voldoende voor de opvang van de vraag. Echter, de harde plancapaciteit bedraagt volgens de laatste opgave slechts 625 woningen (31%), dit is circa 1.120 lager dan de woningbouwbehoefte.

Uitgaande van bovenstaande cijfers moeten er in de jaren 2018-2025 jaarlijks gemiddeld ca. 175 woningen gebouwd worden. Dit komt, afgaande op de afgegeven bouwvergunningen, redelijk overeen met hetgeen er in de periode 2010 t/m 2017 gemiddeld jaarlijks is gerealiseerd.

**Tabel B1.4: Plancapaciteit gemeente Etten-Leur<sup>10</sup>**

	totale woningbouwcapaciteit, 1 jan. 2018			totale woningbouwcapaciteit, 2018 t/m 2022			totale woningbouwcapaciteit, 2023 t/m 2027		
	totaal	harde	zachte	totaal	harde	zachte	totaal	harde	zachte
		plancapaciteit	plancapaciteit		plancapaciteit	plancapaciteit		plancapaciteit	plancapaciteit
Etten-Leur	1.995	625	1.370	1.255	625	630	540	0	540

**Tabel B1.5: Afgegeven bouwvergunningen gemeente Etten-Leur**

Jaar	Aantal	Jaar	Aantal
2010	158	2014	223
2011	346	2015	126
2012	78	2016	187
2013	80	2017	181

Uitgaande van de meest recente woningbouwplanning verwacht de gemeente dat de woningvoorraad de periode 2018-2021 met minimaal 800 en mogelijk 966 woningen zal groeien.<sup>11</sup>

De grootste woningbouwlocatie in de gemeente waar op kortere termijn (2019-2022) volgens de gemeentelijke prognose woningen opgeleverd worden zijn:

- Schoenmakershoek-oost: 23
- De Streek: 194
- Haansberg-Oost: 84
- Spoorzone/Juvenaat: 120
- Nobelaer: 65
- Schoollocaties: 35

Uit de bovengenoemde cijfers blijkt dat het beoogde initiatief met de toevoeging van 75 appartementen dus voorzien in de woningbouwbehoefte van zowel de subregio Breda e.o. als de gemeente Etten-Leur.

<sup>10</sup> Monitor Wonen Provincie Noord-Brabant (2018)

<sup>11</sup> Prognoses ontwikkeling woningvoorraad en bevolking Etten-Leur vanaf 2019, gemeente Etten-Leur

## B1.3 Kwalitatieve behoefte

*De Brabantse Agenda Wonen (Provincie Noord-Brabant, september 2017)*

In deze Agenda formuleert de provincie de volgende richtinggevende principes voor de regionale woningmarkten:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel-, en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- De provincie geeft even ruim baan voor “goede woningbouwplannen” binnen het bestaand stedelijke gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en bestaand leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw genomen kan worden.
- De provincie legt in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- De provincie ontwikkelt in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgt de provincie voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering.
- De provincie versterkt in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen met specifieke aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

De prognosecijfers van het aantal jongeren in Etten-Leur zijn bijzonder te noemen, er is een kleine groei te zien van 5,1% in de leeftijdscategorie 0-20 jaar. Dit is vrij uniek in de regio West Brabant gezien in omliggende gemeenten als Moerdijk, Halberberge en Zundert het aantal jongeren afneemt.<sup>12</sup>

### *Kenmerken woningaanbod*

Het woningaanbod in Etten-Leur bestond in 2018 voor 64% uit koopwoningen. 27% sociale huurwoningen en 9% uit overige huurwoningen<sup>13</sup>. Het aandeel eengezinswoningen bedraagt 82% en het aantal meergezinswoningen (appartementen) 18%.

### *Woonwensen 2018 Gemeente Etten-Leur*

Etten-Leur kan zich prima naast Breda manifesteren en heeft belang bij een goed voorzieningenniveau en kwalitatief goed zorgaanbod. Een modern stedelijker aanbod in de meer dorpse setting van Etten-Leur is een kansrijk product in de regio. In het marktonderzoek wordt dit profiel ook wel ‘twin-urbaan’ genoemd. Een dergelijke profilering vraagt afstemming tussen Etten-Leur en Breda: in Etten-Leur moet ruimte zijn voor een stedelijk programma als alternatief voor Breda. Het stationsgebied leent zich hier goed voor. Rondom het station kan Etten-Leur optimaal inspelen op de consument die zich richt op de stad (Breda) maar niet kiest voor de binnenstad of het hoogstedelijk woonmilieu van Breda. Met het openbaar vervoer is Breda immers gemakkelijk en snel bereikbaar. Het gebied kan verstedelijken en zo

<sup>12</sup> Vernieuwend ontwikkelen voor de nieuwe woongeneratie, 2017

<sup>13</sup> Bron: Allecijfers.nl,



het profiel van Etten-Leur versterken. Belangrijk hierbij is dat de woonconsument kwaliteit ervaart: een mooie woning en een mooie context. Denk hierbij aan een hoogwaardige openbare ruimte, services aan huis en zorgvoorzieningen dichtbij.

Het aantal nieuwbouwwoningen kent een bandbreedte van 136 tot 230 op jaarbasis. In tabel B1.6 is te zien dat er een vraag naar meergezins huurwoningen is. De vraag naar eengezinswoningen blijft op peil. Qua woonmilieus zijn de ontspannen woonmilieus bekend en gevraagd: dorps, laagbouw, rustig stedelijk en hoog- en laagbouw.

Tabel B1.6: Effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen<sup>14</sup>

Effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen		Etten-Leur
Totaal	Minimum	136
	Maximum	230
Productsegment	HUUR - Eengezins - tot 175	
	HUUR - Eengezins - 175-225	
	HUUR - Eengezins - 225+	
	HUUR - Meergezins - tot 175	
	HUUR - Meergezins - 175-225	
	HUUR - Meergezins - 225+	
	KOOP - Eengezins - tot 175	
	KOOP - Eengezins - 175-225	
	KOOP - Eengezins - 225-300	
	KOOP - Eengezins - 300-400	
	KOOP - Eengezins - 400+	
	KOOP - Meergezins - tot 175	
	KOOP - Meergezins - 175-225	
	KOOP - Meergezins - 225-300	
KOOP - Meergezins - 300-400		
KOOP - Meergezins - 400+		
Woonmilieu	Binnenstad	
	Levendige stadswijk	
	Rustige stadswijk	
	Luxe stadswijk	
	Woonwijk met laag- en hoogbouw	
	Woonwijk laagbouw	
	Luxe woonwijk	
	Dorps	
	Landelijk	

#### Doelgroepen en woonlasten in Etten-Leur, Rigo 2017

Vraag en aanbod op de woningmarkt zijn in Etten-Leur ongeveer in evenwicht als alleen wordt gekeken naar doorstromers. Daarnaast zijn er starters die op zoek zijn naar een woning en vrijkomende woningen willen betrekken. Daarom is er sprake van een licht gespannen woningmarkt. Ook zijn er kwalitatieve fricties. Grondgebonden woningen zijn er genoeg, maar er zijn potentiële tekorten aan appartementen. Dit geldt zowel voor de huur- als de koopsector.

Circa 4.800 huishoudens en starters overwegen in de komende twee jaar te verhuizen. Circa 600 verhuiscandidate zoeken actief naar een sociale huurwoning in Etten-Leur, zo blijkt uit cijfers van Klik voor Wonen.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Woonwensen 2018, Gemeente Etten-Leur

<sup>15</sup> Doelgroepen en woonlasten in Etten-Leur, Rigo 2017

Er stonden per 1 januari 2018 bij woningcorporatie ALWEL 4.600 woningzoekenden geregistreerd. Dit geeft de sterke behoefte aan huurwoningen aan. Etten-Leur gaat jaarlijks 200 woningen bouwen om in de behoefte te voorzien. Dat zijn ongeveer 2.000 huizen tot in 2030.<sup>16</sup>

#### *Prestatieafspraken Gemeente Etten-Leur*

Er is volgens eerder uitgevoerd onderzoek sprake van een tekort aan sociale huurwoningen. Met name is er een sterke vraag naar kleinere huurwoningen, veelal appartementen bij zowel ouderen als jongeren. Bij beide groepen, maar vooral bij de jongeren is er een grote vraag naar betaalbare huurwoningen. De gemeente ziet de druk op de sociale sector verder oplopen. Er is een versnelling in de realisatie van het programma gewenst. In 2019 zijn daarom diverse plannen, zeker als het gaat om te doorlopen procedures en de beoogde programma's concreter gemaakt. In 2019 worden daardoor belangrijke stappen gezet naar reguliere nieuwbouw op 't Withof en versnelde nieuwbouw op de locaties Vier Leeuwen, Van 't Hoffstraat en voormalige school het Kompas.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Etten-Leur breidt fors uit: bouwlocaties gezocht! BNDeStem, 2019

<sup>17</sup> Prestatieafspraken Gemeente Etten-Leur, 2019