CONCEPT





TROTSER OP ETTEN-LEUR

Woonzorgvisie 2024 - 2029

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Inhoudsopgave

Voorwoord 3

Samenvatting 4

1. Inleiding 5
1.1 Een woonzorgvisie voor Etten-Leur 5
1.2 Ambities uit woonzorgvisie zijn een stip op de horizon 5
1.3 Woonzorgvisie gaat over meer dan wonen alleen 5
1.4 Woonzorgvisie is tot stand gekomen in een gedragen proces 6
1.5 Leeswijzer 6

2. De kracht van Etten-Leur 8
2.1 Een dorp met voorzieningen van een stad 8
2.2 Demografie van Etten-Leur 9

3. Toekomstbestendige voorraad 12
3.1 Wat zien we? 12
3.2 Wat is onze visie? 13
3.3 Wat gaan we doen? 16

4. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling 20
4.1 Wat zien we? 20
4.2 Wat is onze visie? 20
4.3 Wat gaan we doen? 23

5. Betekenisvol leven 26
5.1 Wat zien we? 26
5.2 Wat is onze visie? 28
5.3 Wat gaan we doen? 30

6. Leefbare woonomgeving 33
6.1 Wat zien we? 33
6.2 Wat is onze visie? 33
6.3 Wat gaan we doen? 35

Bijlage 1 Begrippen en toelichtingen 37
Bijlage 2 Opgaven samengevat
Bijlage 3 Factsheet regionaal woningmarktonderzoek
Bijlage 4 Factsheet regionale woonzorganalyse
Bijlage 5 Uitvoeringsprogramma
Bijlage 6 Woonzorgvisie in 1 oogopslag

CONCEPT

Voorwoord

In Etten-Leur is het fijn wonen en leven. Toch staat de tijd niet stil. In razend tempo veranderen de dingen om ons heen. Er komen naar de toekomst steeds meer ouderen, er is steeds minder beschikbaar personeel om bijvoorbeeld zorg en ondersteuning te leveren, er is een tekort aan (geschikte) woningen en de betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Genoeg uitdagingen voor de toekomst. In deze woonzorgvisie bepalen we samen met door ons uitgenodigde partijen de koers hoe we de komende 5 jaar deze uitdagingen het hoofd willen bieden.
Uitgangspunt is dat er aandacht is voor alle doelgroepen die in Etten-Leur (willen) wonen. Om een goed beeld te hebben van de woningbehoefte voor de komende jaren lieten we samen met de gemeenten in de Baronie een woningmarktonderzoek en een regionale woonzorganalyse uitvoeren. Ook spraken we in verschillende sessies met marktpartijen en belangengroepen. Het is duidelijk dat we elkaar nodig hebben om ook in de toekomst wonen en zorg goed te blijven organiseren. Een goede reden om woon-welzijn-zorg-overleggen te organiseren. Daar kunnen we elkaar inspireren en afspraken maken hoe we dit samen met partners die in Etten-Leur actief zijn gaan doen.
De bestaande woningvoorraad krijgt de nodige aandacht. Woningen zullen aangepast moeten worden om mensen langer thuis te kunnen laten wonen, maar zeker ook om te verduurzamen en op die manier de woonlasten betaalbaar te houden. Ook zal er met creativiteit gekeken worden hoe we het ruimtegebruik in de bestaande woningvoorraad beter kunnen vormgeven. Een goede mix van woningen in wijken en buurten blijft daarbij uitgangspunt. Splitsen, delen, maar ook sloop en nieuwbouw zijn daarbij mogelijkheden die serieus overwogen worden.
Er zal niet alleen naar de woningen in de bestaande woningvoorraad gekeken moeten worden, maar zeker ook de woonomgeving is daarbij van belang. De bereikbaarheid van voorzieningen, voldoende groen, speelgelegenheid en rustpunten zijn nodig om voor iedereen voor een goede leefbaarheid te zorgen. Tenslotte zullen er natuurlijk ook nieuwe woningen gebouwd moeten worden. De grootste toevoeging van woningen zal plaatsvinden in de nieuw te ontwikkelen wijk Haansberg. Ook de afronding van Schoenmakershoek Noord-Oost en de verplaatsing van Intratuin aan de Lage Vaartkant, met woningbouw op omliggende percelen, dragen aanzienlijk bij aan de nieuwbouwproductie. Bij het toevoegen van nieuwbouw zal nadrukkelijk aandacht besteed worden aan de betaalbaarheid en de zorg- en welzijnsopgaven. Maar ook aan diversiteit en het mee kunnen bewegen met de demografische ontwikkeling in de toekomst. Met woon- en zorgpartners zoeken we naar nieuwe woonconcepten die ervoor zorgen dat er voor iedereen een plek is en blijft in de wijken van Etten-Leur!

Jean-Pierre Schouw
Wethouder Leefomgeving

René Verwijmeren
Wethouder Samenleving

CONCEPT

Samenvatting

Onze visie op hoofdlijnen: betekenisvol wonen en leven in gemeente Etten-Leur staat voorop
'*Fijn wonen en leven in de gemeente Etten-Leur voor iedereen*', dat is onze ambitie. Wonen is van grote betekenis voor iemands leven. In essentie is het de plek waar je thuis komt, jezelf kan zijn en waar je kunt doen waar je zin in hebt. Ook biedt het bescherming. Een dak boven het hoofd is niet voor niets een basisbehoefte en een mensenrecht. Daarom vinden we het belangrijk dat de woonwensen en -behoeften van Etten-Leurenaren zoveel mogelijk binnen de gemeente vervuld worden. Eigen regie kunnen pakken, zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen, en mee kunnen doen in de samenleving is het uitgangspunt voor onze inwoners.

Tot de kern: vier belangrijke thema's voor de woonzorgvisie van gemeente Etten-Leur
Toekomstbestendigheid (toekomstbestendige bestaande voorraad); beschikbaarheid, betaalbaarheid & nieuwbouw (nieuwbouw al kwalitatieve aanvulling); wonen-welzijn-zorg (betekenisvol leven) en leefbaarheid (streven naar leefbare en veerkrachtige woonomgeving) zijn de vier thema's die centraal staan in de woonzorgvisie die nu voor u ligt. De geformuleerde uitgangspunten per thema vormen de rode draad in de woonzorgvisie. Een samenvatting van de minimale uitgangspunten in deze visie ziet u hieronder.

Tabel 1: Samenvatting thema's en uitgangspunten woonzorgvisie

Op welke thema's zetten we in?	 **Toekomst-bestendige bestaande voorraad**	 **Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling**	 **Betekenisvol leven**	 **Streven naar leefbare en veerkrachtige woon-omgeving**
Wat willen we bereiken?	• Verduurzaming woningvoorraad • Aanpasbaarheid en geschiktheid woningvoorraad • Leefbare en veerkrachtige wijken • Klimaat-adaptatie	• Doorstroming • Oplossingen voor toegang woningmarkt starters- en midden-inkomens • Creatieve woon-oplossingen • Huisvesting bijzondere doelgroepen	• Realiseren van (nieuwe) woonzorg-initiatieven • Organiseren zorg en welzijn in de woonomgeving • Bijdragen aan een eerlijke regionale opgaven omtrent wonen, welzijn en zorg	• Leefbaarheid prioriteren • Behoud en versterking van veerkrachtige wijken • Behoud aantrekkelijke groene omgevingen en voorzieningen niveaus

Bron: Stec Groep, 2023.

De uitwerking van bovenstaande uitgangspunten staat in de uitvoeringsagenda. Deze vertaalt de uitgangspunten naar acties (wie doet wat, wanneer en hoe). De uitvoeringsagenda kan tussentijds aangepast worden. Zo sturen we bij waar nodig, gelet op ontwikkelingen.

1. Inleiding

1.1 Een woonzorgvisie voor Etten-Leur

Gemeente Etten-Leur wil het allerbeste voor haar inwoners. Goed wonen in de gemeente, voor een groot aantal aandachtsgroepen, met ruimte voor vernieuwende initiatieven en goede kansen voor eigen inwoners, die dingen staan daarom voorop in onze woonzorgvisie. Deze visie schetst de ambities waar we naartoe werken de aankomende jaren. Met de integratie van wonen, welzijn en zorg in deze visie sorteren we voor op het volkshuisvestingsprogramma dat per 1 januari 2026 voor iedere gemeente verplicht is.[1]

1.2 Ambities uit woonzorgvisie zijn een stip op de horizon

In de Omgevingsvisie Etten-Leur 2022 staan onze ambities voor goed wonen in Etten-Leur. Die zijn voor ons de stip op de horizon voor de komende vijf jaar. Die ambities bepalen de keuzes die we maken tot 2029. Ook zijn ze de basis voor het uitvoeringsprogramma en afspraken tussen gemeente en lokale en regionale samenwerkingspartners binnen wonen, welzijn en zorg. Denk aan de lokale prestatieafspraken en regionale uitwerking van de Woondeal.

Strategisch partnerschap essentieel om ambities waar te maken

Om de ambities tot uitvoering te brengen zoeken we steeds naar strategische partnerschappen met belanghebbenden en uitvoerenden. Lokaal gaat het om woningcorporatie Alwel, marktpartijen zoals bouwers, ontwikkelaars, beleggers en makelaars, zorg- en welzijnspartijen zoals Avoord, Surplus en de GGZ en uiteraard de inwoners van de gemeente Etten-Leur. Ook zoeken we afstemming op regionaal en provinciaal niveau.

Voor passende keuzes is periodieke herziening nodig

De haalbaarheid (en omvang) van onze ambities is deels afhankelijk van wet- en regelgeving, het beleid van en de afspraken met het rijk, de provincie en de stedelijke regio Breda-Tilburg (SRBT). Ook zij hebben te maken met wet- en regelgeving die bepaalt of uitvoering van alle voorgestelde acties in deze visie haalbaar is. We evalueren daarom medio 2025 of deze visie voldoet aan de eisen van nieuwe wet- en regelgeving (Volkshuisvestingsprogramma). Het uitvoeringsprogramma monitoren en toetsen we jaarlijks. Op deze manier houden we grip op een breed gedragen en kansrijke uitvoering van onze ambities en realisme van ons beleid. Waar nodig sturen we tussentijds bij. Uitgangspunt is dat we voor de jaarlijkse evaluatie en eventuele bijstelling afstemming zoeken met lokale en regionale partners.

1.3 Woonzorgvisie gaat over meer dan wonen alleen

De woonzorgvisie staat niet op zichzelf en reikt ver. De kernopgave van '*Goed wonen voor iedereen*' vraagt op hoofdlijnen om gerichte inzet en aanpak van de bestaande (woning)voorraad en nieuwbouw die voldoet aan de actuele behoeften. Ook gaat het om kansrijke gebiedsgerichte kwalitatieve keuzen. Dat zijn slimme beslissingen, die gericht zijn op het verbeteren van een bepaald gebied. Daarbij worden goed gekeken of er verbinding gemaakt kan worden met beleidsterreinen zoals welzijn, duurzaamheid, ruimtelijk domein, mobiliteit en economie nadrukkelijk moet worden gezocht. Tabel 1 laat de verschillende raakvlakken met andere thema's zien.

[1] Bij inwerkingtreding van de Wet versterken regie volkshuisvesting.

Figuur 1: Reikwijdte woonzorgvisie gemeente Etten-Leur



Bron: Stec Groep, 2023.

1.4 Woonzorgvisie is tot stand gekomen in een gedragen proces

De woonzorgvisie is gemaakt met input van veel verschillende partijen en belanghebbenden. De visie bouwt deels voort op bestaand beleid, zoals verwoord in de Omgevingsvisie en diverse programma's wonen, welzijn en zorg. Ook is nadrukkelijk rekening gehouden met het actuele raadsprogramma. Met een project- en stuurgroep is constant gereflecteerd op proces en inhoud. Vertegenwoordigers van de gemeente Etten-Leur, woningcorporatie Alwel, zorg- en welzijnsorganisaties Avoord, Surplus en GGZ en de Huurdersbelangenvereniging Etten-Leur namen deel aan deze project- en stuurgroep. Partijen die via stakeholderssessies en reflectieronde actief hebben bijgedragen aan de totstandkoming van deze visie zijn:

- alle lokale woon-welzijn-zorgorganisaties;
- lokale belangenorganisaties;
- marktpartijen waaronder ontwikkelaars, bouwers en makelaars;
- jongeren;
- de gemeenteraad.

Figuur 2: Gevolgde processtappen mei 2023 tot en met februari 2024



Bron: Stec Groep, 2023.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat een profielschets van de gemeente. De vier hoofdthema's van deze woonzorgvisie worden vervolgens per hoofdstuk uitgewerkt. De hoofdthema's zijn:

- Toekomstbestendige bestaande voorraad (hoofdstuk 3);
- Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling (hoofdstuk 4);
- Betekenisvol leven (hoofdstuk 5);
- Streven naar leefbare en veerkrachtige woonomgeving (hoofdstuk 6).

Per hoofdthema benoemen we telkens de uitgangssituatie (wat zien we?), beschrijven we bondig onze visie (wat is onze visie?) en sommen we de acties op waarmee we de visie in de praktijk tot uitvoer brengen (wat gaan we doen?). Deze acties staan uitgebreid toegelicht in het uitvoeringsprogramma (zie bijlage 1). Daarin is benoemd wie de actie oppakt, hoe en wanneer. Het uitvoeringsprogramma is gericht op zowel de gemeente als haar strategische samenwerkingspartners.

CONCEPT



2. De kracht van Etten-Leur

2.1 Een dorp met voorzieningen van een stad

> ***"We zijn al trots op onze gemeente, we willen nog trotser worden!"***
>
> – bewoner tijdens een stakeholdersessie

Dat het al fijn wonen is in de gemeente Etten-Leur wordt breed onderkend, net als de oproep om dit met deze woonzorgvisie nog een stap verder te brengen. De daadkracht en de wil om samen te werken aan fijn wonen in de gemeente is de kracht van Etten-Leur. Een prachtige basis voor deze visie. Daarom focussen we ons op het versterken van hetgeen wat nu al goed is. Bijvoorbeeld de vitaliteit en leefbaarheid in bestaande wijken nog verder vergroten, slim gebruik maken van de beschikbare ruimte en het realiseren van een nieuwe woonwijk met een unieke ruimtelijke kwaliteit. Hierbij hebben we oog voor iedereen. Verder verdichten we in bestaande wijken en buurten alleen als dat bijdraagt aan de gewenste woon- en leefkwaliteit. Uitgaande van deze kenmerken verwachten we als gemeente ruimte te bieden aan de actuele en vooral specifieke woonwensen en -eisen van al onze inwoners.

> **"Compact, divers en compleet tekent de identiteit van gemeente Etten-Leur "**
>
> **– Wethouder Jean-Pierre Schouw, juni 2023**

Stadse allure: Een dorp met stedelijke voorzieningen.

Gemeenschapszin: een gevoel van verbondenheid en sociale cohesie.

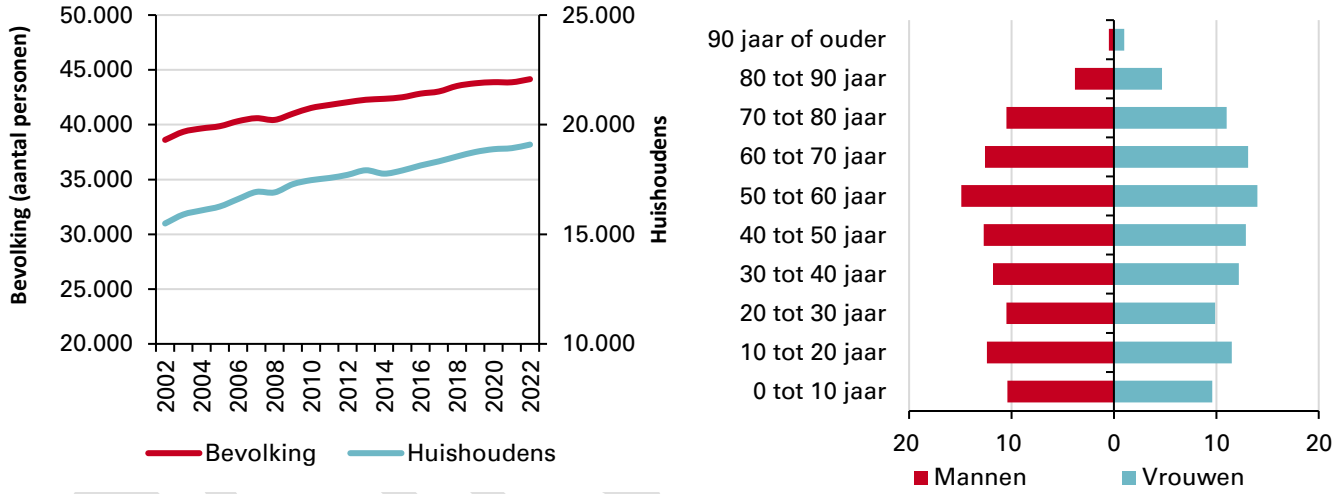
Actief: Ruimte voor wonen, werken en recreëren. We zoeken elkaar actief op.

Centraal: Ligging nabij stedelijk gebied Breda.

2.2 Demografie van Etten-Leur

Afgelopen twintig jaar nam het aantal inwoners toe, het aantal huishoudens groeide mee
De gemeente Etten-Leur telde op 1 januari 2024 circa 45.200 inwoners, verdeeld over zo'n 19.500 huishoudens (bron: CBS, 2024). De Brabantse Prognose (2023) verwacht een verdere groei van de bevolking tot 45.800 inwoners in 2030, wat zich doorzet tot een kleine 47.000 inwoners in 2040. Hieronder staat de historische bevolkings- en huishoudensontwikkeling weergeven. Figuur 3 links toont een groei van de bevolking de afgelopen tien jaar met circa 15%. Het aantal huishoudens nam diezelfde periode sterker toe, met zo'n 25%. De Brabantse prognose 2023 verwacht een toename tot 20.850 huishoudens in 2030. Dit groeit verder tot circa 21.850 in het jaar 2040. De Brabantse prognose 2023 valt hoger uit in vergelijking met de vorige Brabantse prognose uit 2020. Het verschil is circa +1.000 huishoudens in de gemeente Etten-Leur in 2040. Voor deze visie kijken we met name naar de periode tot 2030, hierbij houden we rekening met een extra huishoudensgroei vanuit regionaal gesloten woondeals van 750 extra huishoudens bovenop de prognosticeerde groei.

Figuur 3: Bevolkings- en huishoudenontwikkeling (L) & bevolkingsopbouw in % (R)



Bron: CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023).

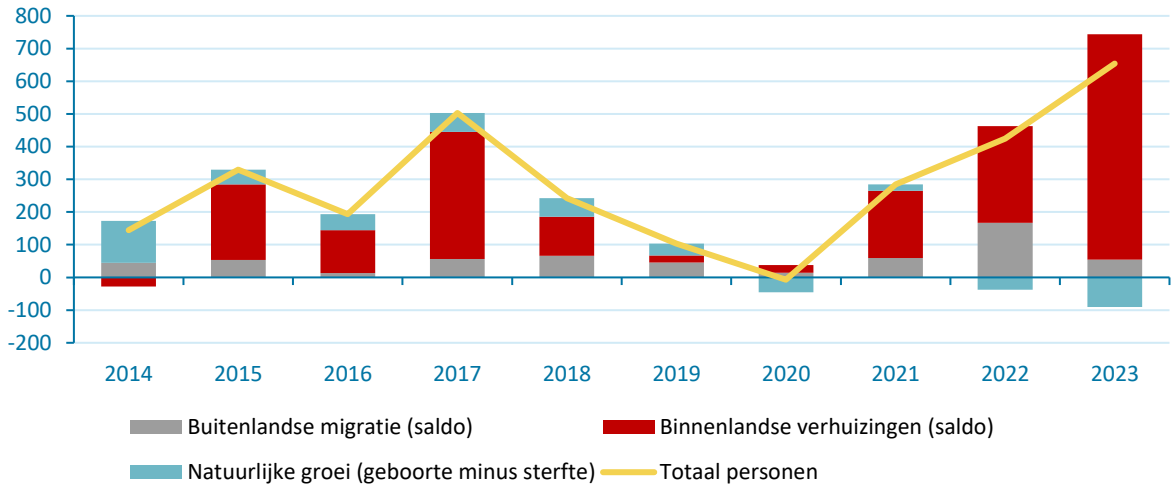
De bevolking vergrijst: sterke groei in het aantal 65+ eenpersoonshuishoudens
Er is sprake van vergrijzing onder de Etten-Leurse bevolking (zie figuur 3 rechts). In 2023 was het aandeel 50-plussers onder de bevolking zo'n 45%; goed voor circa 19.200 inwoners. Hiervan is ongeveer 15% ouder dan 70 jaar (circa 5.750 inwoners). Dit aandeel neemt aankomende jaren verder toe door een forse toename van de 65+ eenpersoonshuishoudens. Naar verwachting zal de 65+groep tussen 2024 en 2030 met circa 13% toenemen en tussen 2030 en 2040 met nog eens 22% (bron: Brabantse prognose, 2023). Dit komt niet zozeer door het aantrekken van deze groep naar de gemeente, maar vooral door het ouder worden van de groep tot 65 die nu al in de gemeente woont. Naast de groei van het aandeel ouderen worden de ouderen steeds ouder. Er is, net als in de rest van Nederland, sprake van een dubbele vergrijzing.

Verder is het grotere aandeel 10 tot 20-jarigen (circa 12%) ten opzichte van 0 tot 10-jarigen en de 20 tot 30-jarigen kenmerkend voor de gemeente Etten-Leur. Mogelijk is dit te verklaren door de opvallend hoge instroom van gezinnen naar gemeente Etten-Leur. Etten-Leur heeft hierin een goede positie binnen de regio en heeft dan ook een regionale functie op de woningmarkt. Etten-Leur is namelijk een dorp met stedelijke voorzieningen, de (gezins)woningen zijn doorgaans beter betaalbaar dan in bijvoorbeeld Breda en Etten-Leur weet als een van de weinige gemeenten te voldoen aan haar bouwopgaven. Het (blijven) aantrekken van gezinnen past

bovendien binnen de gemeentelijke ambitie om gelaagdheid in de bevolkingsopbouw te houden.

De bevolkingsgroei is vooral te verklaren door binnenlandse verhuizingen
De Etten-Leurse bevolkingstoename is vooral te verklaren door het positieve migratiesaldo de afgelopen jaren. Vooral de inkomende binnenlandse verhuizingen spelen hierbij een belangrijke rol. Zie figuur 4 hieronder. Ook is er (meestal) sprake van een beperkte natuurlijke groei.

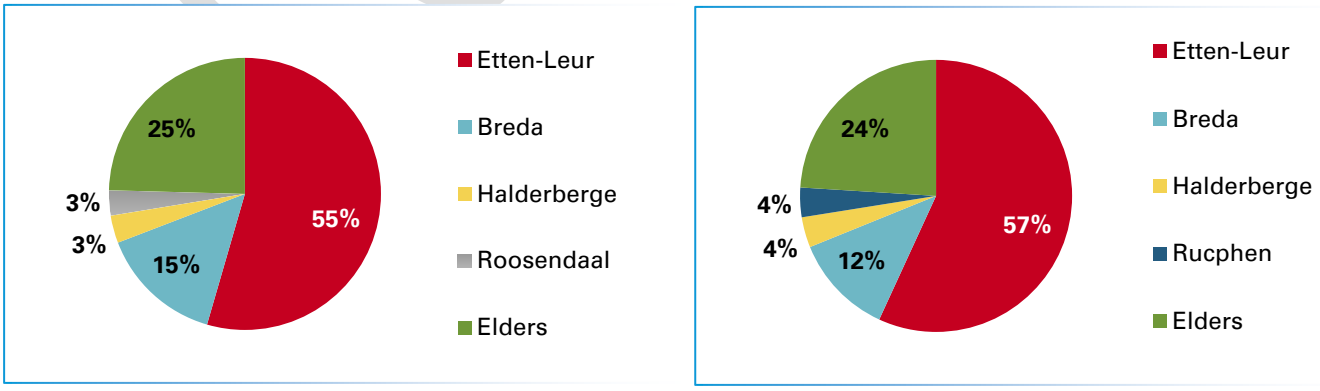
Figuur 4: Demografiemodel Etten-Leur, 2014-2023



Bron: CBS, over periode 2014 t/m 2023. Bewerking Stec Groep.

Meeste verhuizingen vinden binnen de gemeentegrenzen plaats
Het merendeel van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeente Etten-Leur. Het gaat om circa 55%, zie figuur 5 links. De meeste inkomende verhuizingen van buiten de gemeente komen uit Breda (circa 15%). Een vergelijkbaar beeld geldt voor uitgaande verhuizingen, zie figuur 5 rechts. Vanuit Etten-Leur verhuizen dus ook de meesten naar Breda, Halderberge of Rucphen.

Figuur 5: Inkomende en interne verhuizingen (links) en uitgaande en interne verhuizingen (rechts)[2]



Bron: CBS, over periode 2011 t/m 2022.

[2] Inkomende verhuizingen = een huishouden betrekt een woning. Dit kan een Etten-Leurs huishouden zijn (55% verhuist binnen Etten-Leur) of een huishouden dat vanuit een andere gemeente naar Etten-Leur verhuist.
Uitgaande verhuizing = een huishouden vertrekt uit een woning. Dit zijn Etten-Leurse huishoudens die naar een andere woning binnen of buiten Etten-Leur verhuizen. 57% hiervan verhuist naar een andere woning in Etten-Leur.

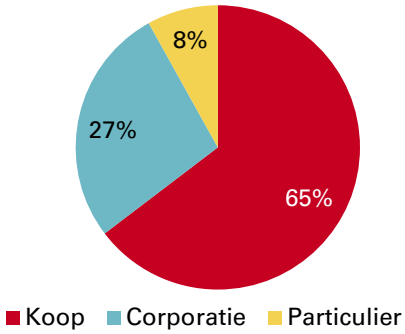


3. Toekomstbestendige voorraad

3.1 Wat zien we?

Etten-Leurse huishoudens wonen vooral in grondgebonden koopwoningen
In 2024 telt de gemeente Etten-Leur zo'n 19.500 huishoudens. De meeste huishoudens wonen in een koopwoning (64%, waarvan 58% grondgebonden). Vergeleken met de subregio Breda wonen er in Etten-Leur relatief gezien meer gezinnen (37%; 33% in de regio) en één-en-tweepersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder (30%; 28% in de regio). Zie figuur 6.

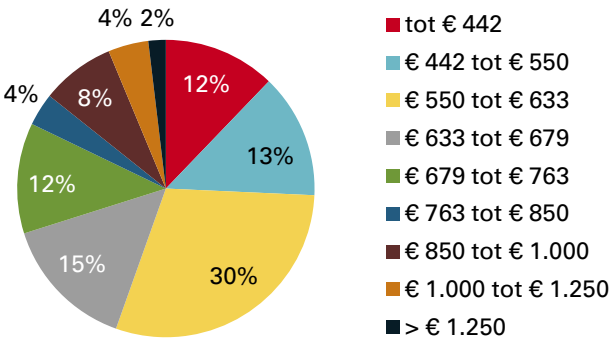
Figuur 6: Voorraad naar eigendom

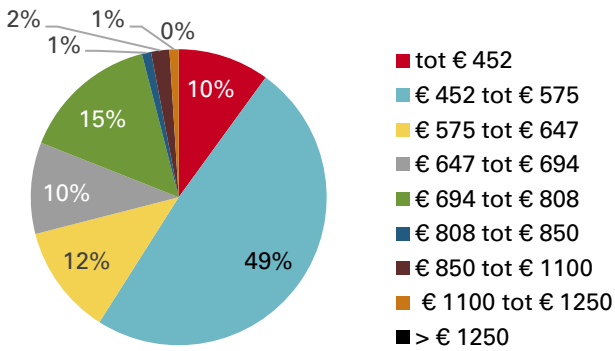


Bron: Woningmarktonderzoek Subregio Breda, door In.Fact.Reseach 26-01-2023, over peiljaar 2022.

Ruim 80% van alle huurwoningen valt onder de sociale huurwoninggrens
Van de totale huurwoningvoorraad valt ruim 80% onder de liberalisatiegrens van 2022 (€ 763,47).[3] De liberalisatiegrens is de maximale huur die gevraagd kan worden bij een nieuwe verhuring van een sociale huurwoning. Dat meer dan 80% van de huurwoningen onder die grens valt is logisch, want Alwel bezit het grootste deel van de woningen in de huurwoningmarkt (zie figuur 6). Figuur 7 rechts zoomt in op het bezit van corporatie Alwel. Te zien is dat circa 71% van de huurders een huurprijs heeft onder de eerste aftoppingsgrens (€ 647 in 2023[4]: dit is de grens tot waar huishoudens nog volledige huurtoeslag ontvangen).

Figuur 7: Totale huur naar prijsklasse (links), corporatiehuur naar prijsklasse (rechts)





Bron links: Woningmarktonderzoek Subregio Breda, door In.Fact.Reseach 26-01-2023, over peiljaar 2022.
Bron rechts: Woningcorporatie Alwel. Corporatiehuur naar huurprijsklasse per 1 juli 2023.

[3] Deze liberalisatiegrens is in 2024 verhoogd naar € 879,66
[4] Deze eerste aftoppingsgrens is in 2024 verhoogd naar € 650

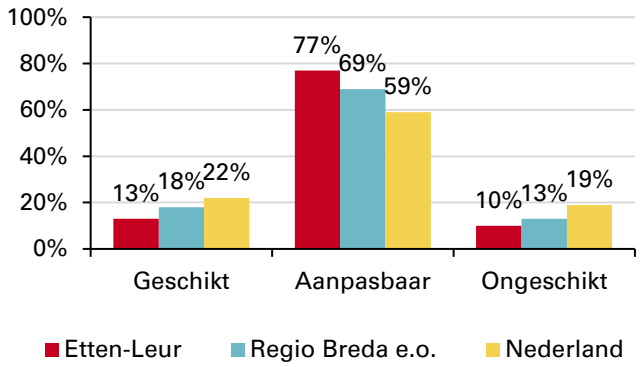
CONCEPT

Grote aanpasbaarheid van woningvoorraad door aandeel eengezinswoningen
De aanpasbaarheid van een woning geeft aan in hoeverre een woning kan worden aangepast om levensloopgeschikt te zijn. We hanteren hierbij vier definities die aansluiten bij de definities van woningcorporatie Alwel:

- *Ongeschikt*: woningen met trap(pen).
- *Nultreden*: woningen zonder trap(pen), vaak met lift.
- *Levensloopgeschikt*: woningen zonder trap(pen), vaak met lift, drempels < 2 cm, automatische deuropeners, rollator toe- en doorgankelijk.
- *Verzorgd wonen*: woningen zonder trap(pen), vaak met lift, gelijkvloers, automatische deuropeners, aangepaste afmetingen voor deuren en vertrekken, rolstoel toe- en doorgankelijk.

De aanpasbaarheid van de Etten-Leurse woningvoorraad ligt met 77% hoger dan de gemiddelde regionale (69%) en landelijke (59%) aanpasbaarheid. Dit is te verklaren door het relatief grote aandeel eengezinswoningen in de gemeente. Daar staat een beperkter aandeel appartementen in de gemeente Etten-Leur tegenover. Het aandeel geschikte woningen ligt daarom met 13% lager dan de regio Breda en omgeving (18%) en Nederland (22%). Het aandeel woningen dat ongeschikt is om levensloopgeschikt te maken, ligt in Etten-Leur relatief laag met 10%.

Figuur 8: Aanpasbaarheid woningvoorraad gemeente Etten-Leur



Bron: Woonzorganalyse Regio Breda e.o., factsheet Etten-Leur (2023).

3.2 Wat is onze visie?

Toekomstbestendige inzet van de woningvoorraad draagt bij aan een goede woonkwaliteit
De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is zeer belangrijk voor de toekomstbestendigheid ervan. Immers, circa 95% van de benodigde woningen in de toekomst staat er nu al. Op basis van de regionale woonzorganalyse, de verwachte demografische ontwikkelingen en input van belanghebbenden en andere partijen blijkt echter dat lang niet iedereen in de meest geschikte of gewenste woning woont. Dat heeft bijvoorbeeld te maken met omvang, prijsklasse en type. In de wijken en buurten zorgen we voor een goede mix van en balans tussen typen huishoudens, leeftijden en inkomens, waardoor er altijd ruimte is om er ook bepaalde aandachtsgroepen een plek te geven. Lees hierover meer in hoofdstuk 5 ‘Betekenisvol leven’ en hoofdstuk 6 ‘Leefbare woonomgeving’.

Het belang van het beter benutten van de bestaande voorraad is groot
In gemeente Etten-Leur staan woningen (op papier) leeg. Gezien de grote woningtekorten vinden we elke vorm van (onnodige) leegstand reden om het gesprek aan te gaan met de eigenaar. Indien doeltreffend en doelmatig kan het van waarde zijn om dit (ook) via een verordening te (gaan) regelen. In hoeverre dit noodzakelijk is wordt onderzocht.

Daarnaast zijn we ons er van bewust dat de huishoudenssamenstelling in de afgelopen decennia is veranderd en in de komende jaren verder zal veranderen. Huishoudens worden kleiner en we hebben steeds vaker te maken met alleenstaanden, zowel ouderen als jongeren. Woningen die in de afgelopen honderd jaar zijn gebouwd, zijn lang niet altijd ingericht op deze kleinere huishoudens. Het gevolg is dat woningen te groot zijn of bijvoorbeeld niet goed toegankelijk zijn voor ouderen of zorgbehoevenden. We zetten daarom in op het beter benutten van de huidige woningvoorraad door bijvoorbeeld grote woningen te splitsen naar 2 of meer woningen of bijvoorbeeld het delen van woningen.

"Herstructurering en verbouwingen in de bestaande voorraad zijn van belang voor de toekomstbestendigheid ervan. Verdichten, optoppen, splitsen en woningdelen zijn manieren om woningen toe te voegen."

- ontwikkelaars en makelaars tijdens stakeholderssessie.

"Deze manieren van herstructurering zijn nuttig en noodzakelijk. Clustering van doelgroepen en aanpassingen aan woningen komen tegemoet aan de zorg- en welzijnsopgaven van nu en in de toekomst."

- zorgpartner tijdens stakeholdersessie.

We focussen binnen de aanpak van de bestaande woningvoorraad op het levensloopgeschikt maken van woningen

Het aantal ouderen in de gemeente groeit. Door rijksbeleid, eigen woonvoorkeuren en de grote zorgopgaven blijven mensen langer thuis wonen.[5] Door het grote aandeel grondgebonden koopwoningen (die niet levensloop geschikt zijn) in de gemeente Etten-Leur is aanpassing van de bestaande woningvoorraad onze belangrijkste opgave. Om te kunnen voorzien in de toenemende vraag naar wonen in levensloopgeschikte woningen combineren we 'langer thuis wonen' met passende nieuwbouw.

De verantwoordelijkheid voor het aanpassen van de woning ligt in eerste instantie bij bewoners en huiseigenaren. Als gemeente kunnen we hier – waar nodig – vanuit de Wmo in ondersteunen. Specifiek voor huurders van sociale huurwoningen zijn in het Wmo-convenant tussen Stichting Alwel en de gemeente Etten-Leur de verantwoordelijkheden per type ingreep in de woning benoemd. Het grootste deel van de voorraad is echter particulier bezit in het koopsegment. Verder bestaat de woningvoorraad in de gemeente Etten-Leur voor bijna 10% uit particuliere huurwoningen. De gemeente heeft hiervoor een informerende en waar nodig ondersteunende rol.

Doorstroming in de gouden driehoek van de woningmarkt

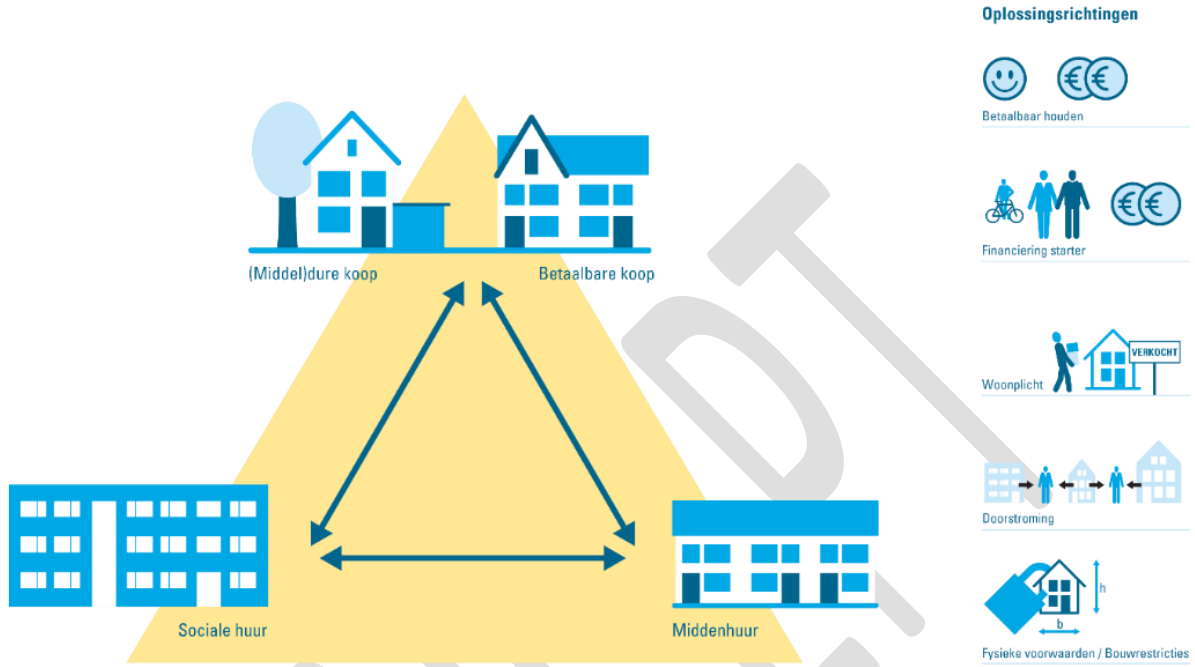
We zetten fors in op doorstroming. De opbouw van de huidige woningvoorraad bemoeilijkt deze doorstroming vaak nog. Door de sterke prijsstijgingen op de koopmarkt is het voor starters de afgelopen jaren nog moeilijker geworden om de koopmarkt in te stappen. Er zit dus een gat tussen (betaalbare) sociale huur en de steeds duurder geworden koopmarkt. Huishoudens met een middeninkomen (tussen circa € 45.000 en € 56.000)[6] zitten klem en outsiders (huishoudens die nog geen koopwoning hebben) komen er binnen de huidige (koop)markt niet tussen.

[5] Programma 'Wonen, Ondersteuning en zorg voor Ouderen' (2022) en Programma 'Een thuis voor iedereen' (2022)

[6] Woningcorporatie Alwel hanteert de volgende definities voor middeninkomens: "tot € 57.573 voor eenpersoonshuishoudens" en "tot € 76.764 voor meerpersoonshuishoudens" (prijspeil 2023).

Tegelijkertijd wonen ouders waarvan de kinderen het huis uit zijn en ouderen veelal in grote eengezinswoningen. Voor verhuizing moeten zij echt verleid worden. Voor doorstroming van middeninkomens, ouders waarvan de kinderen het huis uit zijn en ouderen speelt de uitwisseling tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop een sleutelrol. We focussen ons hier op balans binnen de gouden driehoek van de woningmarkt (zie figuur 9).

Figuur 9: Gouden driehoek van de woningmarkt



Bron: Stec Groep (2023).

Doorstroommaatregelen in Amersfoort slaan aan
In de zomer van 2021 heeft de gemeente Amersfoort samen met de Alliantie, Portaal en Omnia Wonen een pilot uitgevoerd gericht op doorstroming op de woningmarkt. Elf maatregelen zijn ingevoerd en getoetst op werking en behaalde resultaten (RIGO, 2022). Onder deze maatregelen vallen onder andere de inzet van wooncoaches, Van Groot Naar Beter, woonlastengewenning en een verhuispremie.

Deze vier maatregelen blijken samen erg effectief om ruim wonende (vaak oudere) huurders door te laten stromen naar een kleinere sociale huurwoning. Vooral de combinatie van de maatregelen slaat aan. Huurders worden ontlast tijdens het proces. Dit begint bij begeleidende gesprekken (wooncoaches), een hogere slaagkans (Groot Naar Beter) en een beperking van financiële belemmeringen bij verhuizing (woonlastengewenning en verhuispremie).

De maatregelen die zorgen voor voorrang bij doorstromen van sociale huur naar midden- of vrijesectorhuur en koop lijken minder verhuisbewegingen te hebben opgeleverd. Evenals voorrang van sociale huurders bij doorstroming naar nieuwbouw (ook sociaal). Wel wordt aangeraden de maatregelen te handhaven. Kosten hiervoor zijn laag en natuurlijk geldt: elke doorstromer is er weer één. Belangrijk is om de ingezette maatregelen voldoende bekendheid te geven. Gebruik van een maatregel valt of staat bij de bekendheid ervan.

Specifiek voor woningcorporaties heeft Aedes de ‘Gereedschapskist doorstroming’ opgesteld (2023). Een belangrijke notie hierbij is dat woningcorporaties verschillende

doorstroommaatregelen naast elkaar gebruiken. Dit is logisch. Immers, geen mens is hetzelfde en heeft een eigen behoefte in passende ontzorging en begeleiding.

Wij focussen ons in Etten-Leur op de volgens ons meest kansrijke opties.

Duurzame woningen net zo belangrijk als passendheid en geschiktheid
Verduurzaming van woningen is nodig om de doelstelling 'klimaatneutraal in 2050' te halen. In de Transitievisie Warmte staat dat er twee stappen zijn om die doelstelling te bereiken. Eerst woningen isoleren en ventileren om vervolgens over te stappen naar duurzame warmteoplossingen. Onze aandacht richt zich nu op de eerste stap, woningisolatie. De gemeente Etten-Leur zet zich in om samen met woningeigenaren de isolatie op het juiste niveau te krijgen. Iedere huiseigenaar wordt hiervoor uitgenodigd. Bewoners of eigenaren (particuliere verhuurders) van woningen met energielabel D, E, F en G kunnen extra financiële ondersteuning krijgen. Verschillende subsidies zijn beschikbaar, maar het budget is beperkt en hier kan dus tot bepaalde hoogte gebruik van worden gemaakt. Als gemeente ondersteunen we verder alle inwoners (en particuliere verhuurders) door middel van subsidies op een warmtescan en de toepassing van isolatiemaatregelen. We benaderen bewoners actief en stimuleren bewoners maatregelen op te pakken, passend binnen de financiële mogelijkheden. Dit heeft verduurzaming zonder verlies van comfort als doel.

3.3 Wat gaan we doen?

Visie	Wat gaan we doen?
Toekomstbestendige inzet van de woningvoorraad draagt bij aan een goede woonkwaliteit	• **Uitvoeren scan toekomstbestendige wijken:** We analyseren onze bestaande woningvoorraad door middel van een scan toekomstbestendige wijk. Hiermee krijgen we inzicht in diverse onderdelen die horen bij toekomstbestendigheid en leefbaarheid zoals woningkwaliteit, groenvoorziening, bereikbaarheid, voorzieningen, duurzaamheid, woningmix en/of sociaaleconomische kwetsbaarheid. Aan de hand van deze analyses kunnen we gebiedsgericht aan de slag met de veerkracht en leef- en toekomstbestendigheid van onze wijken.
We benutten de bestaande woningvoorraad zo optimaal mogelijk	• **Aanpak leegstand:** In Etten-Leur staan woningen (deels en/of administratief) leeg blijkt uit analyses. Daarnaast biedt 'leegstand' boven winkels in sommige situaties de mogelijkheid tot wonen; deze plekken willen we benutten. Met de aanpak van leegstand wordt de bestaande voorraad nog optimaler gebruikt dan nu al gebeurt. We zijn ons er van bewust dat dit niet om grote aantallen gaat maar tegelijkertijd is iedere woning er één. Belangrijk daarbij is dat we bestaande voorraad zo vitaal mogelijk willen houden: het voorkomen en invullen van leegstand draagt hier aan bij. We verkennen daarbij het nut en de noodzaak van op een leegstandsverordening. • **Woningdelen faciliteren:** In samenwerking met Alwel werken we specifiek het project Woningdelen uit. Als gemeente hebben we hierin een faciliterende en voorwaardenscheppende rol. We beoordelen na het opdoen van ervaringen of verbreding mogelijk is. We oriënteren ons onder meer op het verbreden van het project 'Onder de Pannen' van Alwel naar de particuliere voorraad. We hebben beleid voor het delen van woningen voor

	arbeidsmigranten en onderzoeken de mogelijkheid voor andere vormen van woningdelen. Bijvoorbeeld het invoeren van de hospitaregeling zoals de gemeente Breda heeft. • **Woningsplitsing borgen in een huisvestingsverordening:** Woningsplitsen heeft als groot voordeel dat een klein huishouden in een ruime woning ruimte kan bieden aan een tweede huishouden. Dit kan bijdragen aan het levensloopgeschikt maken van woningen, delen van (woon)lasten, en het vergroten van woningen voor bijvoorbeeld starters. De regels voor woningsplitsing zetten we in een huisvestingsverordening. We verkennen de mogelijkheid om met samenwerkingspartners afspraken te maken over splitsen. • **Transformatie naar wonen op kansrijke locaties toestaan:** Bij initiatieven staan we open voor transformatie. In de Omgevingsvisie zijn een strook op bedrijventerrein Vosdonk en de kantorenstrook aan de Bredaseweg aangewezen als kansrijke locaties voor transformaties naar (tijdelijke) woningen. We onderzoeken in hoeverre tijdelijk gewoond kan worden in permanente gebouwen (bijvoorbeeld in een leegstaand kantoorpand). We onderzoeken in hoeverre tijdelijke woningen omgezet kunnen worden naar permanente vormen van wonen.
Focus binnen aanpak bestaande woning-voorraad op het levensloopgeschikt maken	• **Kennis rondom woningaanpassing delen met woningeigenaren:** We informeren woningeigenaren over de mogelijkheden voor het verkrijgen van advies en financiering voor het aanpassen van hun woning. Het Centrum voor Wonen Etten-Leur doet dit in opdracht van de gemeente. Ook houden we als gemeente inwoners op de hoogte via onze eigen website.
Doorstroming in de gouden driehoek van de woningmarkt	• **Maatregelen onderzoeken om doorstroming in de bestaande voorraad te stimuleren:** We onderzoeken passende maatregelen om doorstroming in de bestaande voorraad te stimuleren. Specifiek willen we samen met woonpartners en in eerste aanleg Alwel aan de slag met bewezen en kansrijke vormen van doorstroming zoals voorrang voor oudere huishoudens (in combinatie met huurgewenning), huishoudens met een bepaalde woonduur voorrang te verlenen, woningdelen ook via friendscontracten mogelijk te maken. Verder krijgen huurders van Alwel voorrang bij doorverkoop van Koopgarant woningen. Ook heeft de maatwerkadviseur van Alwel de mogelijkheid om mensen via maatwerk passender te huisvesten, bijvoorbeeld ouderen van een grote eengezinswoning naar een levensloopgeschikte woning.
Duurzame woningen net zo belangrijk als passendheid en geschiktheid	• **Kennis over verduurzaming en over financiering hiervan verspreiden onder onze inwoners:** We informeren inwoners over de aanpak en transitie naar een aardgasvrije gemeente in 2050 via de gemeentelijke website, brieven en het energieloket. We zetten regelingen in voor warmtescans, verstrekken subsidies (via de gemeente) en leningen (via het warmtefonds) voor verduurzamingsactiviteiten. • **Mogelijkheden verkennen om aan te sluiten en samen te werken met zonnepanelenaanpak van corporatie Alwel en HBV:** De zonnepanelenaanpak van Alwel als vervolg op het project HBV-voor-Zon is in voorbereiding. Daarnaast is HBV een pilot gestart

met energiedisplays waardoor bewoners bewuster worden van (hun) energieverbruik. We verkennen of we bij kunnen en willen dragen (en in welke vorm) aan dergelijke initiatieven om dit ook breder in Etten-Leur te kunnen inzetten (als extra impuls zonnepanelenaanpak).

- **De transitievisie warmte periodiek herzien:** Uiterlijk in 2025 actualiseren we de transitievisie warmte voor onze gemeente. Zo sluiten we aan bij ontwikkelingen en sturen we keuzes, maatregelen en instrumenten passend bij.

CONCEPT



4. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

4.1 Wat zien we?

Beperkte beschikbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen
De afgelopen jaren is in Etten-Leur veel nieuwbouw opgeleverd. Ook naar de toekomst toe zijn er volop plannen, zoals realisatie van de nieuwe wijk Haansberg. De gemeente heeft daarmee een relatief unieke positie binnen de regionale en landelijke woningmarkt. Wel signaleren we dat de stap naar een betaalbare koopwoning moeilijk is voor velen, onder andere voor starters. Dit komt mede door de huidige gestelde hypotheekeisen, gestegen prijzen en een beperkt aanbod. Ook hangt dit samen met een beperkte doorstroom (bijvoorbeeld van ouderen).

Ook op huurmarkt knelpunten zichtbaar
Tegelijkertijd knelt het ook op de huurmarkt. In de sociale huur is de mutatiegraad laag en zijn er wachtlijsten (bron: rapportage Klik voor Wonen, 2022). Ook de particuliere huurmarkt is aan het veranderen, bijvoorbeeld door inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap sinds juli 2023 en de aanstaande Wet betaalbare huur.

Met de Wet goed verhuurderschap (Wgv) zijn er nieuwe regels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars. Ook kunnen gemeenten nu meer instrumenten inzetten om huurmisstanden te voorkomen, zoals de verhuurvergunning. De Wgv biedt hiervoor sinds 1 juli 2023 handvatten. Met de wet is het instrumentarium van gemeenten uitgebreid. Doel is om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en zo woningzoekenden, huurders, arbeidsmigranten en de leefbaarheid te beschermen. Met de Wgv kunnen gemeenten vergunningsstelsels voor reguliere woningen en woningen voor arbeidsmigranten optuigen. Daarnaast zijn gemeenten verplicht om sinds 1 januari 2024 een meld- en informatiepunt in te richten waar huurders zich kunnen melden bij klachten over de verhuur (bron: VNG, 2023).

De beoogde Wet betaalbare huur stelt maximale huurprijzen aan woningen in het middensegment (woningen met huurprijzen van € 879 tot circa € 1.125, peildatum 1-1-2024) en werkt aan een versterkte huurbescherming. Voor woningen in het middensegment betekent dit (gemiddeld) een daling van de huurprijs. Vooruitlopend hierop zien we dat verschillende particuliere verhuurders in Nederland hun (voormalige huur)woning te koop aanbieden. Er werden in de afgelopen anderhalf jaar meer huurwoningen verkocht, dan koopwoningen verhuurd. Naar verwachting leidt ook de verhoging van belastingtarieven in box 3 tot een toename van verkoop.

Tegelijkertijd voorspoedige realisatie van de nieuwbouwopgave
In de regionale SRBT-Woondeal 2022-2030 zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen dat toegevoegd wordt. Voor Etten-Leur is een minimale netto toevoeging van 1.118 woningen in de periode tot en met 2026 afgesproken. Die opgave gaan we als gemeente royaal halen. Volgens het huidige woningbouwprogramma leveren we tot en met 2026 minstens 1.600 nieuwe woningen op, waarvan er begin 2024 al meer dan 1.000 zijn opgeleverd. Verder is het onze ambitie om circa 300 woningen op tijdelijke locaties te realiseren voor het jaar 2026. We konden dit doen omdat veel grond al in ons bezit was en duidelijke regels meegaven voor nieuwbouw.

4.2 Wat is onze visie?

Goed wonen voor iedereen
We vinden het samen met alle betrokkenen essentieel dat al onze inwoners de mogelijkheid hebben om passend in onze gemeente te wonen. Daarvoor zetten we nadrukkelijk in op nieuwbouw en doorstroming (zie hierna). Behalve via reguliere woningen doen we dat ook via flexwoningen. Deze woningen zetten we met voorrang nadrukkelijk in voor urgenten en

statushouders, eventueel ook voor de nieuwe urgentiecategorieën uit de Wet versterken regie volkshuisvesting. Voor geschikte huisvesting van arbeidsmigranten en asielopvang is recent beleid vastgesteld. In de loop van 2024 worden kaders vastgelegd voor realisatie en toewijzing van standplaatsen voor woonwagenbewoners.[7]

Nieuwbouw mede om doorstroming te faciliteren
Het relatief beperkte aanbod van betaalbare koop- en huurwoningen hangt samen met de beperkte doorstroom(mogelijkheden) van/voor ouderen. We stimuleren het bouwen voor onze eigen inwoners. Dit betekent concreet dat we op locaties die geschikt zijn voor de huisvesting van ouderen zullen sturen op het realiseren van geschikte en betaalbare nultredenwoningen. Hiermee komen we tegemoet aan de veranderende woonwensen van de vergrijzende bevolking én vergroten we de kansen van alle andere woningzoekenden op de woningmarkt van Etten-Leur. Het toevoegen van een nultredenwoning voor ouderen kan meerdere verhuisbewegingen opleveren. Het toevoegen van een betaalbare starters(koop)woning zorgt op dit moment voor één verhuisbeweging.

We willen de kansen voor starters niet afhankelijk laten zijn van verhuisgedrag van ouderen. Daarom zetten we in op zowel het bouwen voor ouderen/doorstroming als het gericht toevoegen van starterswoningen in de juiste segmenten. Niet alle ouderen willen verhuizen, dat hoeft natuurlijk ook niet. Een deel van de ouderen wil echter wel ergens anders wonen, maar ziet op tegen de verhuizing. We gaan deze doelgroep daarom actiever ondersteunen. Woningcorporatie Alwel (voor sociale huur) zet maatwerkadviseurs in om ouderen te informeren over mogelijkheden tot verhuizing en de voordelen daarvan. Het Centrum voor Wonen Etten-Leur (vooral voor koop) organiseert campagnes om huishoudens vroegtijdig te informeren over de mogelijkheden van toekomstbestendig wonen.

> ***"Nieuwbouw moet specifiek gericht zijn op doorstroming. Aandacht voor nultreden, levensloopgeschikt en verzorgd wonen is belangrijk om ouderen te laten bewegen. Wel moet verder gekeken worden dan nieuwbouw alleen."***
>
> – woningcorporatie tijdens stakeholderssessie.

Inzet op betaal- en beschikbaarheid
Het uitgangspunt voor passende betaalbare en beschikbare woningen werken we uit in het woningbouwprogramma. Dit programma actualiseren we regelmatig. Hiervoor maken we in ieder geval afspraken met onze lokale partners. Zo realiseren we onder andere versneld zo'n 650 extra reguliere huurwoningen in samenwerking met Alwel in de periode 2024 tot en met 2030. In samenhang met instrumenten om woningen betaalbaar te maken en houden, passen we indien nodig grondbeleid aan. Uitgangspunt hierin is dat we als gemeente een faciliterende en waar mogelijk actieve rol innemen. Ook onderzoeken we de mogelijkheden om te zorgen voor een betere betaalbaarheid, zoals het instrument van de starterslening. De starterlening draagt niet in de volle breedte bij aan de betaalbaarheid van woningen, maar helpt specifiek de startersdoelgroep om op de koopwoningmarkt te komen. We vinden het sowieso belangrijk dat ook mensen die nu nog geen koopwoning hebben, de mogelijkheid krijgen om de koopwoningmarkt te betreden. Daarvoor wordt momenteel ook het Nationaal Koopstartfonds ingezet. Het Rijk heeft voor 2024 70 miljoen euro beschikbaar gesteld om starters te helpen aan een betaalbare koopwoning onder de €250.000,- via een KoopStart-regeling (bron: Stichting

[7] Kaderstellend beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten is opgenomen in de Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden artikel 4 Bijlage II Bor (vastgesteld 2022). Begin 2024 is een keuze gemaakt voor de vorm van asielopvang in Etten-Leur.

OpMaat, 2023). Over Koopstart maken we afspraken met partijen die de komende jaren betaalbare koopwoningen realiseren.

> ***"In Etten-Leur is behoefte aan woningen kleiner dan 100 vierkante meter. De omvang van de woning is niet leidend voor starters, maar de prijs wel. Gezinnen willen liever groter wonen en willen de auto behouden. Voor sommige ouderen is op afstand wonen van voorzieningen geen probleem, zolang het maar bereikbaar is. Voor deze doelgroep zijn patiowoningen en grondgebonden woningen gewenst. Ook appartementen zijn aantrekkelijk zolang de prijs in verhouding staat met het woonoppervlak."***
>
> – ontwikkelaars en makelaars tijdens stakeholderssessie.

Nieuwbouw: rekeninghouden met regionale afspraken en 100% raak
Meer woningen zijn nodig, zowel voor de gemeente als de regio. Dat blijkt uit regionale woon(zorg)analyses. Aan regionale afspraken committeren we ons. We werken actief mee aan de uitwerking van diverse opgaven, met name de evenredige verdeling van de huisvestingsopgave voor diverse aandachtsgroepen. Daarbovenop houden we onze eigen gestelde ambities in het uitvoeringsprogramma aan. Nieuwbouw moet 100% voldoen aan onze ambities. Daarom vinden we dat levensloopbestendig en duurzaam bouwen de norm moet zijn. Hierover maken we afspraken met ontwikkelende partijen in anterieure overeenkomsten. Tegelijkertijd zetten we in op aanvullende nieuwbouw. De bestaande woningvoorraad in Etten-Leur bestaat vooral uit grondgebonden woningen (circa 80%). Uit het woonbehoefteonderzoek van In.Fact.Research (2023) blijkt – met een voortzetting van woonwensen – een behoefte aan koopwoningen aankomende jaren. Tegelijkertijd benoemt In.Fact.Research kwantitatief en kwalitatief de toenemende behoefte aan appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte aan appartementen en nultredenwoningen wordt onderschreven door marktpartijen, corporaties en inwoners. Als gemeente reserveren we daarom een periodiek te bepalen passend deel van het woningbouwprogramma voor dit woningtype. Zo sluiten we zo goed mogelijk aan bij de gesignaleerde huidige en toekomstige behoeften.

> ***"Levensloopbestendig bouwen moet de norm zijn. Bij de totstandkoming van de definitie van 'levensloopbestendig' moeten zorgaanbieders betrokken zijn. Zo sluiten gebouwen aan bij een goede zorgverlening."***
>
> – zorgpartner tijdens stakeholderssessies.

Vernieuwende woonvormen: Etten-Leur doet het gewoon!
Aanvullend bouwen gaat samen met innovatie en vooruitgang. Nieuwe woonvormen in de gemeente Etten-Leur willen we dan ook nadrukkelijk stimuleren en faciliteren, mits ze bijdragen aan de andere doelen die we met ons woonbeleid beogen. Denk aan CPO-projecten, tiny houses, gezamenlijk (intergenerationeel) wonen en andere vormen van (duurzame) houtbouw en biobased woonconcepten. Op nieuwbouwlocaties maken we gericht ruimte voor vernieuwende woonvormen. Ook willen we initiatiefnemers uitdagen om de mogelijkheden in bestaande bouw te onderzoeken. Gemeenschappelijk wonen, woningdelen, splitsen en transformatie faciliteren we. Dit kan namelijk – binnen bepaalde randvoorwaarden – bijdragen aan de oplossing van meerdere opgaven. Door een woning met meerdere huishoudens te

bewonen (via splitsen, woningdelen of gezamenlijk wonen) komen er meer woonruimten beschikbaar: één woning wordt immers door twee of meer huishoudens gebruikt. Het biedt bovendien de mogelijkheid om woonlasten te delen. Het is daarmee aantrekkelijk voor zowel starters als senioren. Ten slotte heeft het in potentie ook een sociale en zorggerelateerde impact: het kan eenzaamheid voorkomen en kan zorgbehoevenden voor een deel ontzorgen (denk aan boodschappen doen of voorzien in vervoer). Zie hierover meer in hoofdstuk 3.

4.3 Wat gaan we doen?

Visie	Wat gaan we doen?
Goed wonen voor iedereen	• **Opstellen woningbouwprogramma:** Als gemeente werken we verder aan een woningbouwprogramma dat in alle opzichten voldoet aan de uitgangspunten en prioriteiten van het raadsprogramma 2022-2026, de regionaal gemaakte afspraken (o.a. de Woondeal) en wettelijke opgaven. Voor zover nodig betrekken we daar ook lokale en regionale partners binnen wonen, welzijn en zorg bij. • **Monitoren en bijsturen op uitvoeringsprogramma:** De voortgang van de activiteiten in het uitvoeringsprogramma behorend bij deze visie monitoren en evalueren we. • **Onderzoeken inzet instrumenten Wet goed verhuurderschap:** We onderzoeken het instrumentarium om particuliere verhuurders te stimuleren de kwaliteit van woningen te verhogen en kwalitatief goed onderhoud te plegen aan de woning. We voorzien hierin binnen de gemeente Etten-Leur een aanpak in twee stappen: 1. In gesprek met verhuurders om scherp te krijgen of de verhuurder bereid is afspraken met de gemeente te maken. 2. Als blijkt dat sprake is van geen goed verhuurderschap dan wordt de Wgv ingezet om dit alsnog af te dwingen.
Nieuwbouw om in lange termijn behoeften te voorzien en als strategische aanvulling op de bestaande voorraad	• **Nieuwbouwen:** In de jaren 2024 tot en met 2026 start de bouw van circa 1.000 nieuwe woningen. Dit is inclusief de verwachte bijdrage van Etten-Leur aan de regionale opgaven van de Woondeal, waarvoor we specifiek bouwen in Haansberg. In de het woningbouwprogramma tot en met 2026 zetten we in op betaalbare meergezinswoningen in de sociale en middeldure huur en koop. Na 2026 bouwen we voornamelijk in Haansberg en aan de Lage Vaartkant. We voegen daarnaast – in kleine aantallen – strategisch binnenstedelijk woningen toe. We bouwen in Haansberg voor zowel (doorstroming van) ouderen als jongeren en diverse aandachtsgroepen. We hebben daarbij oog voor een goede wijkopbouw (veerkracht) en kwaliteit van woningen en omgeving. • **We maken afspraken over flexwonen:** Om snel te kunnen voorzien in woningen maken we afspraken met Alwel over het realiseren van flexwoningen (maximaal 15 jaar). Flexwoningen kunnen functioneren als tijdelijke woning bijvoorbeeld bij herstructureringsprojecten, voor andere urgent woningzoekenden en als tijdelijke oplossing voor ‘reguliere’ woningzoekenden.
Inzet op betaal- en beschikbaarheid	• **Starterslening blijven verstrekken:** Aan Etten-Leurse starters bieden we een starterslening aan. Hiermee ondersteunen we starters bij de aankoop van hun eerste woning en behouden we onze starters voor onze gemeente. We wijzen starters op de mogelijkheden om via een

	financieringsconstructie gebruik te maken van het Nationaal Koopfonds bij aanbod in onze gemeente. • **Reflecteren op het betaal- en beschikbaarheidsinstrumentarium:** In 2024 wijzigen we, gelet op actuele wet- en regelgeving de Doelgroepenverordening 'Verordening sociale woningbouw en middeldure huur'. Onderdeel van voorstellen is om CPO toe te voegen aan deze verordening. In 2024 doen we voorstellen voor aanpassing van de Verordening starterslening. Afgestemd met de regio stellen we uiterlijk eind 2024 een huisvestingsverordening vast.
Vernieuwende woonvormen: Etten-Leur doet het gewoon!	• **Vernieuwen in Etten-Leur:** We faciliteren in Etten-Leur vernieuwende woonvormen. We maken hierbij onderscheid tussen woonvormen die we in stedelijk uitloopgebied toestaan en in stedelijk gebied zelf. Denk aan CPO-projecten, tiny houses, vergelijkbare vormen van houtbouw en gezamenlijk/intergenerationeel wonen. Dit nemen we als ambitie en bouwsteen op in de masterplannen van nieuwe ontwikkelingen (specifiek in Haansberg en andere uitleg-/stedelijke uitloopgebieden Lage Vaartkant en Groene Wig). Per fase bepalen we de kaders voor dergelijke woonvormen.

CONCEPT



5. Betekenisvol leven

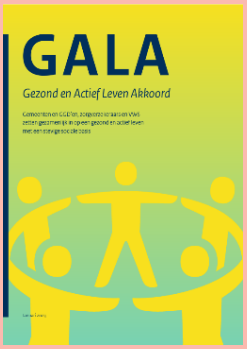
5.1 Wat zien we?

Zorg is een wettelijke taak van de gemeente en is urgent
Zorgdragen voor inwoners is belangrijk en een wettelijke taak van de gemeente. Zo is de gemeente verantwoordelijk voor het inkopen en de uitvoering van lokale zorg op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo2015), de Jeugdwet, Participatiewet en andere regelingen.[8] Inwoners die vragen hebben of steun nodig hebben op het gebied van onder andere jeugd, gezin en zorg kunnen terecht bij het Centrum Jeugd en Gezin en het Wmo-loket ELz. Hier krijgen zij ondersteuning van professionele hulpverleners. Zo is zorg dichtbij de inwoner georganiseerd. De vraag naar wonen, zorg en ondersteuning in Etten-Leur ligt in 2020 rond het regionale gemiddelde (bron: In.Fact.Research, 2023). Men is vooral op zoek naar een zinvolle dagbesteding. Ook ervaren inwoners voornamelijk beperkingen bij het cognitief functioneren, het voeren van administratie/financiën, het onderhouden van een sociaal netwerk en/of heeft men te maken met stemmingen/angsten (bron: In.Fact.Research, 2023).

In toekomst nog meer regie bij gemeenten rondom wonen, welzijn en zorg
Landelijk worden de gemeentelijke verantwoordelijkheden in de toekomst uitgebreid en vastgelegd in de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. De wet is nog in voorbereiding, maar bij inwerkingtreding is een Volkshuisvestingsprogramma verplicht per 2026. Onderdeel hiervan is een onderbouwing op het thema wonen, welzijn en zorg. Met de Woonzorgvisie die voor u ligt zijn we hier als gemeente op voorbereid. We sluiten aan bij wet- en regelgeving en (landelijke) gesloten zorgakkoorden, zoals GALA en IZA (zie inzet). De gemeente Etten-Leur en partners vinden het GALA akkoord belangrijk. In ‘Samen Gezond Leven Etten-Leur’ hebben de gemeente en partners daarom een lokale verdieping op GALA gemaakt. Afspraken zijn gemaakt, denk aan de herijking van het sportakkoord en de inzet op een sterke sociale basis. Een sterke sociale cohesie (met een rijk verenigingsleven en omzien naar elkaar als norm) draagt namelijk bij aan de gezondheid van onze inwoners. Uit onderzoek blijkt dat inwoners van wijken met betere sociale condities gezonder eten, meer bewegen en minder roken en drinken (bron: Samen Gezond Leven Etten-Leur, 2023). Ook binden we ons aan het Integraal Zorgakkoord (IZA). Dit heeft als doel de zorg voor de toekomst goed, toegankelijk en betaalbaar te houden.

Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA)

Gemeenten hebben de taak vanuit de Wet publieke gezondheid om gezondheid onder haar inwoners te bewaken, beschermen en bevorderen. Integraal samenwerken vanuit gezondheidszorg, sociaal domein en fysieke inrichting is daarom nodig. In het Gezond en Actief Leven Akkoord (2023) opgesteld door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) staan aanbevelingen voor gemeenten en GGD’en, zorgverzekeraars en VWS om gezamenlijk in te zetten op een gezond en actief leven met een stevige sociale balans. Belangrijke aandachtspunten zijn preventie, kennisdeling en samenwerking. De lokale uitwerking is in een plan van aanpak gegoten onder de naam (Samen Gezond Leven Etten-Leur 2024-2026 (vastgesteld in september 2023).



Bron: Ministerie VWS, 2023 & gemeente Etten-Leur, 2023.

[8] Bij inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt deze wettelijke taak op lokaal niveau verder verzegeld. Zo zijn gemeenten verplicht om in 2026 een Volkshuisvestingsprogramma waarin focus ligt op wonen en zorg. Ook moeten gemeenten dan een urgentieregeling hebben opgenomen in de huisvestingsverordening.

Dubbele vergrijzing leidt tot groeiende zorgvraag, Rijksbeleid gericht op 'langer thuis'
Er is sprake van een dubbele vergrijzing. Onze ouderen groeien niet alleen in aantal, maar worden ook steeds ouder. Dit zorgt voor een toenemende zorgbehoefte (zie tabel 2). Door de dubbele vergrijzing neemt met name het aantal ouderen met een intensieve zorgbehoefte (24-uurs zorg) sterk toe. Uit de regionale woonzorganalyse van In.Fact.Research blijkt dat in 2040 het aantal ouderen met een behoefte aan 24-uurs zorg in Etten-Leur (bijna) verdubbeld is (+97%). Doordat het beleid vanuit het Rijk gericht is op 'langer thuis' wonen, worden steeds meer mensen oud in een zelfstandige woning. Hierdoor ontstaat een grotere vraag naar geschikte en bij voorkeur levensloopbestendige woningen in de nabijheid van voorzieningen, ondersteuning, mantelzorg en mogelijkheden tot ontmoeting. Het Rijk heeft landelijk de woonopgave voor ouderen toebedeeld naar provincies en regio's. De opgave is gecategoriseerd naar nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen. In regionaal overleg wordt de lokale opgave afgestemd. Zie de opgave geformuleerd door het Rijk in tabel 3. We sturen hier op door kaders te stellen en afspraken te maken over toewijzing met Alwel. Verder zorgen we dat benodigde type (zorg)woningen onderdeel zijn van het nieuwbouwprogramma, zowel uitleg als inbreiding.

Tabel 2: Ouderen met beperkingen die leiden tot een zorgbehoefte in Etten-Leur

Behoefte	2022	2030	Ontwikkeling (absoluut)	Ontwikkeling (%)	Regionale ontwikkeling (%)
Zorg op afroep	560	705	145	26%	23%
24-uurs zorg	415	585	170	40%	30%

Bron: Regionale woonzorganalyse Breda e.o. door In.Fact.Research, 2023.

Tabel 3: Huisvestingsopgave voor ouderen tot en met 2030 vanuit het Rijk

Opgave	Rijk	Regio Breda e.o.	Gemeente Etten-Leur
Zorggeschikt	40.000	1.055	125
Geclusterd	80.000	2.300	65
Nultreden	170.000	4.000	240
Totaal	**290.000**	**7.355**	**430**

Bron: Regionale woonzorganalyse Breda e.o. door In.Fact.Research, 2023.

"Niet iedereen wil een label of zorgstempel hebben. In essentie wil iedereen meedoen in de samenleving. Wanneer mensen – en vooral jongeren – in een instelling of begeleid in een groep wonen is dit lastiger. Betaalbare, sociale jongerenwoningen verspreid in Etten-Leurse wijken moeten daarom voldoende beschikbaar zijn."

– gemeenteraadslid tijdens stakeholderssessie.

Etten-Leur maakt stappen richting een dementievriendelijke gemeente
De gemeente Etten-Leur zet zich samen met partners in om een dementievriendelijke gemeente te worden. Hier wordt aan gewerkt met een projectgroep en verschillende werkgroepen middels het jaarplan Dementievriendelijke gemeente: link. Een belangrijk punt is het creëren van bewustwording over dementie en het bieden van ondersteuning. Doel is dat mensen zo lang mogelijk de eigen regie op het leven behouden en mee kunnen doen in de samenleving. Denken in kansen is een pre. Wat momenteel georganiseerd wordt voor mensen met dementie of mensen die hiermee te maken krijgen in hun omgeving:

- **Het Alzheimer Café**: maandelijkse bijeenkomsten voor mensen met dementie als hun partner, familie, mantelzorgers, hulpverleners en andere belangstellenden. Informatie wordt gedeeld en vragen kunnen worden gesteld. Telkens staat een thema centraal. Georganiseerd door Alzheimer Nederland.
- **Dementheek**: informatiepunt in bibliotheek bij De Nobelaer voor materiaal en informatie voor én over mensen met dementie.
- **DemenTalent**: samen zoeken naar mogelijkheden en talenten van mensen met geheugenproblematiek en/of dementie. Georganiseerd door Surplus.
- **Ontmoetingsgroep en creatieve werkplaats**: bijeenkomsten en werkplaats om te ontmoeten en bezig te zijn. Speciaal voor inwoners van gemeente Etten-Leur met beginnende dementie. Georganiseerd door Surplus.
- **Huiskamer De Linde:** Voor alle inwoners van de gemeente Etten-Leur die zelfstandig wonen en behoefte hebben aan ontmoeting. Vijf dagen in de week is de Huiskamer geopend als u even weg wilt van huis, zich eenzaam voelt of gewoon gezellig wilt kletsen.
- **Sporten en bewegen:** mogelijkheid om te zwemmen of bewegen met een buurtsportcoach.

Zie voor meer en de meest recente informatie: https://mantelzorgetten-leur.nl/dementie/

5.2 Wat is onze visie?

Voor iedereen geschikt wonen, aandacht voor welzijn en bieden van passende zorg
We willen voor alle inwoners een passende woning. Extra aandacht besteden we aan jongeren, ouderen, kwetsbare inwoners en inwoners met een zorgvraag. We werken actief mee aan het realiseren van uiteenlopende woon(zorg)vormen. Zeker als het gaat om kleinschalige initiatieven van collectieven en particulieren, en woonconcepten die lokale partners samen willen realiseren. We sluiten hierbij aan bij de trends, mogelijke ontwikkelingen en kansen die zich voordoen. Hierin zoeken we samenwerking met partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Met hen maken we niet-vrijblijvende afspraken. Als gemeente kunnen we het niet alleen.

"Gemengde woongebouwen realiseren is een manier om Etten-Leurenaren te motiveren maatschappelijk bij te dragen. Ook worden zorgorganisaties zo direct ontlast. Doelgroepen worden in deze woonvormen actief gemengd. Voorbeelden zijn de Thuisplusflats of intergenerationeel wonen waar jong en oud samenkomt. Ook tussen doelgroepen met een zorgvraag zijn vormen van samenwonen mogelijk. Binnen deze gemengde woonvormen worden veelal afspraken gemaakt tussen en met bewoners. Ze committeren zich om klaar te staan voor de ander."

– zorgpartner tijdens stakeholdersessie.

Thuisplusflats overbruggen het gat tussen thuis en het verpleeghuis
Succesvol zijn thuisplusflats omdat ze het gat tussen thuis en het verpleeghuis opvullen. Thuisplusflats bieden door de interne organisatie van informele zorg een antwoord op de toenemende zorgvraag onder ouderen. Rotterdam is voorloper in Nederland met zes thuisplusflats. Doel is nog eens veertien flats toe te voegen in die gemeente. De thuisplusflats zijn gericht op 55-plussers met een lichte tot matige zorgvraag. Met hulp van anderen kunnen bewoners langer zelfstandig thuis wonen. De actieve gemeenschap wordt aangemoedigd door de huismeester. Samen worden er activiteiten georganiseerd. Bijvoorbeeld een gezamenlijk kerstdiner. Hierdoor weten bewoners elkaar te vinden voor sociaal contact en voor hulpvragen. Zo helpen buren elkaar bij het aanbrengen van oogdruppels of de aanvraag van een DigiD. Een welzijnsorganisatie is actief in de thuisplusflat. Wel is de professionele inzet beduidend lager door de onderlinge samenhang. In Rotterdam is de gemeente initiator van de thuisplusflat. Het succes volgt echter uit de samenwerking tussen gemeente, zorgkantoor, welzijnsorganisatie en bewoners.

Bron: website Woneninrotterdam, 2022.

Een maatschappelijke opgave dus een gedeelde zorgplicht
Het medisch, sociaal en ruimtelijk domein moeten sterker verbonden worden, zodat de inwoners van Etten-Leur eerder en beter geholpen worden. Partijen die bij hebben gedragen aan de totstandkoming van deze woonzorgvisie benadrukken de rol van integrale samenwerking. Hierbij wordt aangegeven wijkgericht samen te werken in de eerste lijn tussen sociaal domein en zorgdomein. Voorbeelden hiervan zijn ‘Community Care West-Brabant’, ‘De Welbevinder’ en ‘Van Thuis Uit’. We vinden het belangrijk als gemeente een regisserende en faciliterende rol te vervullen.

“Wonen, welzijn en zorg: we moeten het echt samen doen”

– vaak gehoorde uitspraak van zowel zorgpartijen, gemeente, corporatie en bewonersvertegenwoordiging

Wonen, welzijn en zorg is een gedeelde en gezamenlijke opgave. Sterker nog: een voortvarende samenwerking is nú nodig gezien de zorgopgave en de stop op verdere uitbreiding van het aantal 24-uurszorgplaatsen in een instelling. We zetten daarom samen met alle belanghebbende partijen de schouders eronder om tot passende oplossingen te komen. We zijn ons ervan bewust dat de meest optimale oplossing per situatie kan verschillen.

Organisatie van zorg in de wijk met aandacht voor eenzaamheid
Zorgorganisaties Avoord en Surplus werken aan de organisatie van 24-uurszorg in de wijk. Avoord zet in op clustering van VPT-zorg (bij een Volledig Pakket Thuis blijft iemand thuis wonen en levert een zorginstelling het volledige pakket zorg) in wijken met bestaande (zorg)voorzieningen. Surplus biedt VPT-zorg naar behoefte (gespikkeld). Een individuele aanpak van zorgaanbieders zoals nu gehanteerd wordt, is mogelijk. Wel is het uitgangspunt dat elke wijk een zorgknooppunt heeft. Zorgknooppunten bestaan geclusterd in wijken van de kern Etten-Leur, momenteel zijn er daar drie van: Kloostergaard (Zuid), Anbarg (midden), Contrefort (Noordoost). In Haansberg (Noordwest) komt een vierde zorgcluster. Zorg in het buitengebied wordt – waar mogelijk – aan huis geleverd door zorgaanbieders. Zo kunnen alle inwoners bediend worden met zowel een lichte tot zware zorgvraag. Met Avoord, Surplus en Alwel werken we binnen het project Gewoon Liever Thuis aan de randvoorwaarden om VPT in

complexen en in de wijk te organiseren. Omdat zorg vaker thuis geleverd wordt, is bewustwording van de risico's op eenzaamheid belangrijk. Als gemeente hebben we daarom het ontwikkelplan 'Met ELkaar tegen eenzaamheid 2022-2025' opgesteld samen met zorg- en welzijnsorganisaties. Doel is om kennis over eenzaamheid te verspreiden, mensen met (risico op) eenzaamheid te signaleren, voldoende aanbod te creëren om mensen te ondersteunen en de cirkel van gevoelens van eenzaamheid te doorbreken.

Naast onze aanpak tegen eenzaamheid, zetten we stevig in op preventie met ons Samen Gezond Leven Etten-Leur Akkoord en voeren we onze visie uit om de sociale basis te versterken. Dit alles voor vitale en veerkrachtige wijken, zodat inwoners (inclusief alle zorgbehoevenden) zo lang mogelijk thuis kunnen wonen en (professionele) zorg zo lang mogelijk wordt uitgesteld.

Domotica als één van de manieren om langer thuis wonen mogelijk te maken
Met de opkomst van het internet en slimme apparaten en technologie (domotica) worden er nieuwe toepassingen gevonden voor het verlenen van zorg op afstand. Er kan efficiënter hulpverlening worden verkregen in de eigen woning. Domotica kan ook preventief werken. Systemen die met elkaar in verbinding staan, houden dan een oogje in het zeil. Mocht een gevaarlijke situatie dreigen te ontstaan, dan kan het systeem ingrijpen. Zo verkleinen we de kans op ongevallen in huis. Belangrijk is dat woningen gereed moeten zijn (internetverbinding) of aangepast kunnen worden voor de inzet van domotica. In veel gevallen werkt domotica dus preventief of als aanvulling bij reguliere zorgverlening. Het Centrum voor Wonen informeert partijen over domotica en de laatste trends en ontwikkelingen. We zetten hiervoor in op het maken van gezamenlijke afspraken met bijvoorbeeld zorgverzekeraars (zorgkantoor).

5.3 Wat gaan we doen?

Visie	Wat gaan we doen?
Voor iedereen geschikt wonen, passende zorg met aandacht voor welzijn	• **Faciliteren en stimuleren van initiatieven voor het bouwen van niet-reguliere woonvormen:** We stimuleren en faciliteren niet-reguliere woonvormen voor zorg en ondersteuning, passend bij de opgaven. Denk hierbij aan gemengde woonvormen van jong en oud, met en zonder een zorgvraag of met verschillende typen zorgvragen. Hierover maken we niet-vrijblijvende afspraken met onze partners vanuit wonen, welzijn en zorg. • **Aansluiten bij nationale prestatieafspraken voor zorggeschikte en geclusterde woonvormen:** We sluiten aan bij de nationale prestatieafspraken voor de realisatie van woonvormen met 24-uurszorg in een geclusterde setting met ontmoetingsfunctie. Hierover maken we afspraken met betrokken woon- en zorgpartners.
Een maatschappelijke opgave dus een gedeelde zorgplicht	• **Een sterke sociale basis:** Een sterke sociale basis zorgt ervoor dat inwoners kunnen meedoen en minder of later een beroep doen op professionele zorg. Vanuit Samen Gezond Leven Etten-Leur zetten we in op preventie (o.a. valpreventie, welzijn op recept, gezonde leefstijl). Maar ook met activiteiten op het gebied van cultuur, sport, recreatie en sociaal. Het college stelde inmiddels de notitie voor het versterken van de sociale basis vast, deze voeren we de komende periode uit. • **Organisatie van Woonzorgtafels:** We organiseren terugkerende woon-welzijn-zorgtafels. Dit zijn overleggen waarin we per kwartaal met een brede vertegenwoordiging van de partners thematisch in

	gesprek gaan over onderwerpen van deze visie, actualiteiten afstemmen en indien nodig inspirerende werkbezoeken afleggen. • **Kennis over wonen en zorg breed delen met inwoners:** We informeren onze inwoners over de ontwikkelingen in het domein van wonen en zorg en stimuleren hen gebruik te maken van bestaande faciliteiten en financieringsmogelijkheden rondom dit thema. Centrum voor Wonen Etten-Leur is hiervoor te bereiken, ook ligt hier een nadrukkelijke rol/taak voor partners wonen, welzijn, zorg. We houden als gemeente inwoners bovendien op de hoogte via eigen loket en website.
Clustering van zorg in wijken met voorzieningen en sociale cohesie	• **Op maat versterken en behouden van bestaande zorgclusters:** We staan open voor concepten als Thuisplusflats. Als gemeente nodigen we woonpartijen, welzijns- en zorgorganisaties uit om hiermee aan de slag te gaan • **Zorgorganisaties stimuleren om onderzoek te doen naar de uitwisseling van capaciteit:** Gezamenlijke inzet op behoud of bevorderen instroom van voldoende personeel voor sociaal werk, ondersteuning en zorg is noodzakelijk. We stimuleren zorg- en welzijnsorganisaties om de mogelijkheden voor capaciteitsuitwisseling te onderzoeken en hiermee te pionieren. • **Acties uitvoeren om eenzaamheid tegen te gaan:** De gemeente Etten-Leur blijft de acties uit het ontwikkelplan 'Met ELkaar tegen eenzaamheid' uitvoeren tot 2025. Ook geven we uitvoering aan de acties uit de aanpak 'Samen Gezond Leven Etten-Leur 2024-2026' en de acties uit de visie ter versterking van de sociale basis. We reflecteren de maatregelen regelmatig en streven naar langjarige voortzetting. • **Naar een dementievriendelijke gemeente:** Ook zetten we onze gezamenlijke inzet met zorgpartners voort om een dementievriendelijke gemeente te zijn.
Domotica als één van de middelen om langer thuiswonen mogelijk te maken	• **Inwoners en zorgorganisaties stimuleren en informeren over het gebruik van domotica:** Inwoners en zorgorganisaties staan zelf aan de lat om stappen te zetten in het gebruik van domotica. Inwoners en zorgprofessionals kunnen Centrum voor Wonen Etten-Leur, loket Elz, Alwel, Avoord en Surplus benaderen voor de laatste trends en ontwikkelingen op dit vlak.

CONCEPT



6. Leefbare woonomgeving

6.1 Wat zien we?

Aantrekkelijke woongemeente Etten-Leur
Etten-Leur is een aantrekkelijke woongemeente met name door de karakteristieke gemengde wijken en goede voorzieningen. Verder zijn veel wijken groen, hebben over het algemeen een ruime opzet wat doet denken aan een groot dorp met de voorzieningen van een stad. Daarnaast zijn andere kenmerken van een leefbare woonomgeving, zoals de uitnodiging tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast) en goed bereikbare en toegankelijke voorzieningen belangrijk. Toch is zo'n leefbare woonomgeving niet vanzelfsprekend. Het vereist continue aandacht.

> ***"De leefbaarheid in Etten-Leur is al goed. Mensen willen hier blijven wonen, jong en oud. Hoewel de ervaren veiligheid per persoon kan verschillen, is het hier over het algemeen veilig. Behoud en onderhoud van de openbare ruimte en de levendigheid in wijken is belangrijk. Ontmoetingsruimtes – met name voor senioren – zijn belangrijk, zowel voor het tegengaan van vereenzaming als het vergroten van sociale verbondenheid.***
>
> – vertegenwoordigers senioren tijdens stakeholderssessie

6.2 Wat is onze visie?

Inclusieve wijken creëren staat voorop met een sterke sociale basis
Onze inwoners moeten zich veilig en op hun gemak voelen in de eigen woon- en leefomgeving. Je overdag en 's avonds op je gemak voelen op straat, hier jezelf kunnen zijn en samenhorigheid vallen daaronder. Elkaar herkennen, erkennen en elkaar weten te vinden draagt bij aan een 'wij-gevoel' en een sterke sociale basis, hét fundament voor inclusieve wijken en woonomgevingen. Dit vraagt een bijdrage van iedereen. Een bijdrage die bestaat uit het in elkaar verdiepen, elkaar te respecteren en te waarderen. Verder draagt het inspelen op de verschillende behoeften in het gebruik van de omgeving en openbare ruimte hieraan bij. In het straatontwerp zorgen we voor duidelijke bewijzering, prettige zichtlijnen en voldoende rustplekken. Om het gevoel van veiligheid in de wijken te versterken houden we samen met onze partners in de wijken een oogje in het zeil. De inlooppunten hebben een signalerende functie. Het zijn plekken waar bewoners samen een kop koffie kunnen drinken en waar activiteiten georganiseerd worden.

Een groene omgeving zorgt voor een leefbare omgeving
We kijken niet alleen naar de bouw van huizen, maar ook naar de omgeving waarin onze inwoners dagelijks leven. Een groene en natuurlijke omgeving is van grote invloed op lichamelijk en geestelijk welzijn van mensen. Als gemeente willen we dan ook zorgen voor vergroening van de omgeving en het tegengaan van verstening van de leefomgeving. Denk hierbij aan wadi's die ook dienen als speelgelegenheid, schaduwrijke bomen waaronder mensen kunnen zitten, wandel- en fietspaden en groenzones waar gerecreëerd kan worden. Een groene omgeving zorgt voor verkoeling, houdt water vast, brengt schone lucht en werkt zelfs geluiddempend. Een groene omgeving biedt alle mensen de mogelijkheid tot recreëren en ontmoeten. Daarmee draagt het bij aan beweging en sociale verbinding in een gezonde woonomgeving. Als gemeente onderhouden we de openbare ruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen

zetten we in op klimaatadaptatie en vergroening. We dagen inwoners uit om zelf een bijdrage te leveren aan vergroening van hun leefomgeving zowel in een bestaande wijken als in (toekomstige) nieuwbouwwijken.

Goede bereikbaarheid, ook via het openbaar vervoer
Bereikbaarheid is van belang in een geschikte, functionele en sociale leefomgeving voor alle inwoners in de gemeente. Een dagelijkse wandeling, even een boodschap kunnen doen en regelmatig sociale contacten onderhouden horen hierbij. Mensen worden daarin belemmerd als zij minder mobiel zijn. Zij kunnen dergelijke activiteiten wel blijven uitvoeren als de buitenruimte goed toegankelijk is en er een op hen afgestemd vervoeraanbod is. Er wordt vaak naar de gemeente gekeken als het gaat om openbaar vervoer en mobiliteit. Oplossingen kunnen ook uit een andere hoek komen. Bijvoorbeeld initiatieven vanuit de samenleving, zoals het ANWB Automaatje. Daarnaast heeft de beschikbaarheid van de elektrische fiets in Nederland gezorgd voor een toename van, met gunstige effecten op gezondheid, bereikbaarheid en het milieu.

De positief ervaren leefbaarheid behouden en verder uitbreiden
Onze inwoners hebben baat bij een goede sociale basis met een breed en laagdrempelig aanbod van activiteiten en ondersteuning in de eigen woonomgeving, voor jong, oud en alles daar tussenin. Vanuit het GALA-plan (zie ook paragraaf 5.1) stelde het college in december 2023 een visie voor het versterken van deze sociale basis vast. Daarnaast ontwikkelden we het platform ‘doe mee in Etten-Leur’, met een uitgebreid aanbod aan activiteiten op het gebied van sport, bewegen en cultuur. Partners en inwoners worden hierbij uiteraard betrokken. Uitgangspunt is steeds de leefbaarheid te verbeteren of het huidige niveau te behouden, als dit al op het gewenste niveau is. Dat betekent dat we ons onder andere richten op het in stand houden en verbeteren van het voorzieningenniveau, de maatschappelijke accommodaties en de bereikbaarheid.

Met de wijkgebouwen De Linde, Het Turfschip, ‘t Praothuis, De Gong, De Vleer, Den Overkant en D'n Drempel stimuleren we contact actief. Elke dag worden hier activiteiten georganiseerd, waarbij inwoners van Etten-Leur kunnen aansluiten. Onze visie is dat er voldoende maatschappelijke accommodaties zijn, die multifunctioneel gebruikt worden, aantrekkelijk, toegankelijk en bereikbaar zijn voor alle inwoners. De beleidsnota maatschappelijke accommodaties 2024 vormt hiervoor het uitgangspunt. Verder stimuleren we maatschappelijke organisaties, verenigingen en andere gebouweigenaren van bijvoorbeeld restaurants en sporthallen om de ruimtes breder in te zetten als ontmoetingsplek. De huurdersbelangenvereniging doet dit bijvoorbeeld nu al. Met het Huurdershuis bieden zij onderdak aan bijeenkomsten en vergaderingen van verschillende maatschappelijke organisaties zoals de Buurtbusvereniging, Thuiszorg West-Brabant, de Participatieraad, en bewonerscommissies. Ook wordt de ruimte gebruikt voor taalles voor Oekraïners.

Positieve gezondheid: een brede blik op gezond zijn
Positieve gezondheid biedt een bredere kijk op gezondheid. Het is een visie en concept ontwikkeld door Machteld Huber. Hierin wordt verder gekeken dan de WHO-definitie van gezondheid. Gezondheid, zo stelt WHO, betekent het ontbreken van klachten en gezondheidsproblemen. Positieve gezondheid gaat veel verder. De uitdaging is om mensen niet te benaderen vanuit een diagnose. Ruimte voor de persoon en omgeving is belangrijk. Desondanks ligt de focus in de gezondheidszorg toch vaak op diagnoses.

Wat geeft iemand betekenis? Wat maakt een leven betekenisvol? In beantwoording van deze vragen kunnen mensen bewuster regie over hun eigen leven krijgen. Met zes dimensies kunnen mensen reflecteren op hun eigen gezondheid:

- **lichaamsfuncties** (fitheid ,slapen, eten);
- **mentaal welbevinden** (communiceren, veerkracht);
- **zingeving** (zinvol leven, blijven leren);
- **kwaliteit van leven** (genieten, balans, veilig voelen);
- **meedoen** (sociaal participeren, contacten, steun);
- **dagelijks functioneren** (zorgen voor jezelf, werken, hulp kunnen vragen).



Door een brede blik ontstaat het vermogen om te gaan met fysieke emotionele en sociale uitdagingen in het leven. Naast een visie is positieve gezondheid ook een methode voor zorgverleners.

Bron tekst en afbeelding: website Institute for Positive Health.

6.3 Wat gaan we doen?

Visie	Wat gaan we doen?
Inclusieve wijken creëren staat voorop	• **Ondersteunen van initiatieven voor een gezonde samenleving:** De openbare ruimte moet gezond gedrag stimuleren. We faciliteren initiatieven die bijdragen aan gezond gedrag van onze inwoners. We maken gebruik van subsidiemogelijkheden die beschikbaar zijn voor wijkactiviteiten, wijkverbetering en gezondheidsbevordering, zoals onder meer de Subsidieregeling Samen Gezond Leven. • **Ondersteunen van initiatieven om de leefbaarheid in wijken en buurten te vergroten:** We subsidiëren inwoners en organisaties met nieuwe initiatieven of plannen om de leefbaarheid in straten of wijken te vergroten. Deze plannen dragen onder meer bij aan prettig wonen, sporten, elkaar ontmoeten, spelen, elkaar om hulp vragen. • **Toevoegen beweeg-, speel- en rustplekken in de openbare ruimte:** We staan als gemeente voor het ontwerpen van de openbare ruimte met voldoende water-, speel-, en beweegvoorzieningen in de wijken. Uitgangspunt hierbij is dat deze voorzieningen voor iedereen bereikbaar en bruikbaar zijn. Hier horen ook voldoende rustpunten bij. Het beleidsplan ‘Spelen en bewegen’ van 2024 is kaderstellend. • **Normenkader ontwikkelen voor bereikbaarheid en toegankelijkheid van buitenruimte.** We werken aan de bereikbaarheid van buitenruimte voor inwoners met een beperking. We ontwikkelen een normenkader voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de buitenruimte, dat we hanteren bij nieuwbouw en herstructurering. • **Opstellen beleid voor maatschappelijke accommodaties:** Bestaande wijkgebouwen behouden en onderhouden we. Dit komt ten goede van ontmoetingen (waarbij we ons er van bewust zijn dat niet ieder gebouw ons eigendom en onze verantwoordelijkheid is). Het Accommodatiebeleid 2024 vormt hiervoor het kader. Als gemeente vervangen we het wijkgebouw in de wijk Centrum West. • **Onderzoeken van multifunctionele inzet van gebouwen:** We stimuleren maatschappelijke organisaties en gebouweigenaren bestaande panden breder in te zetten als ontmoetingsplek. Denk aan restaurants en sportaccommodaties. Als gemeente doen we

	onderzoek naar multifunctioneel gebruik in het eigen vastgoed en faciliteren dit bij een behoefte. • **Inclusiviteit als norm hanteren in organisaties, verenigingen en clubs:** Als gemeente stimuleren we inwoners, organisaties, clubs en verenigingen om zich open te stellen voor iedereen en activiteiten ook bereikbaar en toegankelijk te laten zijn voor inwoners met een beperking. We onderzoeken de mogelijkheden om bij de komende herijking van het subsidiebeleid (2024) hiervoor subsidievoorwaarden op te nemen in de beleidsregels.
Een groene omgeving zorgt voor een leefbare omgeving	• **Klimaatadaptatie en vergroening centraal stellen bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen:** Bij deze ontwikkelingen zetten we ons als gemeente in op een klimaatadaptieve, groene en gezonde omgeving. Denk aan de toevoeging van wadi's en versterking van (bestaande) groenstructuren in de openbare ruimte. Bestaande groenstructuren versterken we waar mogelijk. Daarnaast wordt hemelwater ingezet om te benutten en te besparen. Hemelwater kan opgevangen worden in een regenton naast gebouwen en in opvangbassins inpandig. Door het vergroten van de infiltratiecapaciteit rondom gebouwen en het minimaliseren van verhardingen werken we aan droogtebestrijding. Het Groenplan is hierbij kaderstellend. • **Inwoners stimuleren om eigen woon- en leefomgeving te vergroenen:** Regie voor vergroening van de eigen woon- en leefomgeving ligt bij bewoners zelf. We stimuleren en faciliteren bewoners bijvoorbeeld door mee te doen aan het NK tegelwippen.
De positief ervaren leefbaarheid behouden en verder uitbreiden	• **Opstellen van wijkplannen:** We maken voor elke wijk een wijkplan, met daarin centraal onze gebiedsgerichte visie op wonen-welzijn en zorg. Hierin verwerken we de resultaten uit de veerkrachtkaarten van Alwel (analyse van sociale kwetsbaarheid van wijken) en de scan toekomstbestendige wijken (zie paragraaf 3.3). Samen met de kaders uit het Groenplan, Mobiliteitsplan, beleidsplan Spelen en Bewegen en het accommodatiebeleidsplan zou dat kunnen leiden tot een menukaart voor elke wijk om te bepalen welke specifieke onderwerpen en vraagstukken aan bod moeten komen.
Bereikbaarheid en toegankelijkheid versterken	• **Opstellen Mobiliteitsplan:** In het nieuwe Mobiliteitsplan houden we rekening met innovatieve (deel)oplossingen die bijdragen aan een goede bereikbaarheid van wijken en buurten. • **Blijven aanbieden en faciliteren van (vrijwillige) vervoersmogelijkheden:** We bieden vervoersmogelijkheden aan met de Deeltaxi (bij Wmo-indicatie), Buurtbus, PlusBus (vrijwilligersactiviteit, i.s.m. Avoord) en AutoMaatje (vrijwilligersactiviteit, i.s.m. ANWB). Bovendien moedigen we nieuwe initiatieven aan.

Bijlage 1: Begrippen en toelichtingen

In deze woonzorgvisie worden veel verschillende begrippen gehanteerd. We lichten deze begrippen hieronder toe. Daarnaast lichten we enkele onderdelen toe zoals wet- en regelgeving en verordeningen.

Definities
Aanpasbaarheid van woningvoorraad o.b.v. definities corporatie Alwel
De aanpasbaarheid van een woning geeft aan in hoeverre een woning kan worden aangepast om te kunnen voorzien in de eisen van een levensloopgeschikte woning. We hanteren hierbij vier definities die aansluiten bij de definities van woningcorporatie Alwel. Deze definities wijken iets af van de door In.Fact.Research gehanteerde definities over bijvoorbeeld nultreden woningen. Hieronder staan de vier definities van Alwel gedefinieerd:

- Ongeschikt: woningen met trap(pen).
- Nultreden: woningen zonder trap(pen), vaak met lift.
- Levensloopgeschikt: woningen zonder trap(pen), vaak met lift, drempels < 2 cm, automatische deuropeners, rollator toe- en doorgankelijk.
- Verzorgd wonen: woningen zonder trap(pen), vaak met lift, gelijkvloers, automatische deuropeners, aangepaste afmetingen voor deuren en vertrekken, rolstoel toe- en doorgankelijk.

Beschermd wonen
Beschermd wonen is een vorm van wonen onder begeleiding voor mensen met psychische of psychosociale problemen. De begeleiding is op maat en afgestemd op een begeleidingsbehoefte waarin mensen beschermd wonen zonder verblijf of met verblijf.

Doorstromer
Huishouden dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.

Geclusterde woonvormen
Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen bestaan uit woningen die voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen.

Mantelzorgers en mantelzorgontvangers (huisvesting)
Huishoudens die wegens het langdurige en intensieve karakter van de mantelzorg behoefte hebben aan (andere) woonruimte zodat zij mantelzorg - onbetaalde en vaak langdurige zorg voor zieke familieleden of vrienden - kunnen ontvangen of verlenen. Wij verwijzen hiervoor verder naar de ‘notitie huisvesting (pre)mantelzorg Etten-Leur, vastgesteld in 2023.

Nultredenwoningen
Nultredenwoningen zijn reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

Prijsgrenzen
Deze worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 01/01/2024 tot 01/01/2025 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

CONCEPT

Type huurgrens	Huurprijs
Kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot 23 jaar)	Huur tot € 454,47
1e Aftoppingsgrens (1 en 2 personen)	Huur tot € 650,43
2e Aftoppingsgrens (3 of meer personen)	Huur tot € 697,07
Liberalisatiegrens (maximale huurprijsgrens sociale huurwoning)	€ 879,66

Volledig Pakket Thuis (VPT)
Met een VPT wordt vanuit de Wlz dezelfde zorg en begeleiding verleend als in een zorginstelling, maar dan aan huis in een zelfstandige woning. Het VPT sluit aan bij de trend zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen.

Zorggeschikte woningen
Zorggeschikte woningen zijn geschikt voor mensen die intensieve zorg nodig hebben en dit nu in het verpleeghuis krijgen. Zorggeschikte woningen zijn woningen die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Dit maakt deze woningen 'zorggeschikt'. Zorggeschikte woningen zijn bedoeld voor mensen die intensieve zorg nodig hebben (Wlz-indicatie) en nu vaak naar een verpleeghuis gaan. Door onder andere het creëren van een ontmoetingsruimte, ruimere kamers en bredere gangen en deuren bieden deze woningen voldoende ruimte om ook zorg te verlenen in de bad- en slaapkamer.

Juridische aspecten
1 Wet versterking regie op de volkshuisvesting
Op grond van deze wet, die naar verwachting in 2024 in werking treedt, zijn gemeenten verplicht diverse groepen met voorrang te huisvesten. Van gemeenten wordt verwacht dat ze hiervoor een regionaal afgestemde huisvestingsverordening vaststellen en regionaal afspraken maken over wat elke gemeente concreet aan huisvesting biedt voor zogeheten aandachtsgroepen.

2 Huisvestingswet
De gewijzigde Huisvestingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. Gemeenten moeten de ruimte krijgen om woningen beschikbaar te maken voor eigen inwoners en mensen met een cruciaal beroep, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten.

Huursector: voorrang vitale beroepen en mensen met binding aan de gemeente
Volgens de nieuwe Huisvestingswet mogen gemeenten voor de 50% van de beschikbare huurwoningen bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. Ook mogen gemeenten specifieke beroepen zoals leraren, verpleegkundigen en hulpverleners aanmerken als cruciaal, zodat zij die beroepen kunnen helpen bij het vinden van een woning.

Nieuwbouw
Kopers van een nieuwbouwwoning met een verkoopprijs tot een betaalbaarheidsgrens (in 2024 ligt deze landelijk op € 395.000) moeten in sommige gemeenten een huisvestingsvergunning aanvragen. Bij nieuwbouw geldt verder dat, indien er meerdere gegadigden zijn voor de woning, gemeenten kopers met binding aan de gemeente en/of een vitaal beroep voorrang kunnen geven.

Huisvestingsverordening
Gemeenten maken op basis van de Huisvestingswet een eigen gemeentelijke huisvestingsverordening. Daarin staan de nieuwe lokale voorschriften. Deze kunnen bestaan uit:

CONCEPT

- Regels over de toewijzing van huurwoningen en betaalbare koopwoningen en de urgentievolgorde voor woningzoekenden.
- Een vergunning invoeren om woningen te wijzigen: bijvoorbeeld het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte.
- Maatregelen om toeristische verhuur te voorkomen of beperken.
- De instelling van de opkoopbescherming om tegen te gaan dat woningen opgekocht worden.

3 Wet goed verhuurderschap

Deze wet trad op 1 juli 2023 in werking. Vanaf 1 januari moeten gemeenten een meldpunt hebben waar huurders zich kunnen melden met klachten over verhuurders.
Gemeenten kunnen in aanvulling op de landelijke regels voor goed verhuurderschap twee soorten vergunningen invoeren:

De algemene verhuurvergunning;

een verbod op het 'zonder verhuurvergunning verhuren van bepaalde categorieën woonruimte'. Deze vergunning is gebiedsgebonden en kan alleen ingevoerd worden in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat.

De verhuurvergunning arbeidsmigranten;

een verbod op het zonder verhuurvergunning verhuren van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten . Deze vergunning is niet gebiedsgebonden.

Verhuurverordening

De gemeenteraad besluit of één of beide verhuurvergunningen ingevoerd wordt. Dat doet de gemeenteraad door vaststelling of wijziging van de verhuurverordening. In de verhuurverordening bepaalt de gemeenteraad dan dat het verboden is om zonder vergunning woonruimte of verblijfsruimte te verhuren. Bij invoering van de algemene verhuurvergunning bepaalt de raad voor welke categorieën woonruimte gelegen in welk gebied van de gemeente een verhuurvergunning nodig is.

De gemeenteraad kan niet zomaar één of beide verhuurvergunningen invoeren. Eerst moet onderbouwd worden dat de in te voeren verhuurvergunning noodzakelijk en geschikt is.
Bij de voorbereiding van de invoering van de gebiedsgebonden algemene verhuurvergunning moet aangetoond worden dat de leefbaarheid in het desbetreffende gebied onder druk staat. Ook moet onderbouwd zijn waarom het invoeren van de verhuurvergunning noodzakelijk en geschikt is om de leefbaarheid in het aangewezen gebied te behouden.
De vergunning voor arbeidsmigranten mag gemeentebreed worden ingevoerd en de leefbaarheid hoeft hiervoor geen grondslag te zijn. Een onderbouwing van noodzakelijkheid en proportionaliteit op gemeenteniveau volstaat.

Als de gemeente kiest voor een vergunningstelsel, dan geldt de vergunningplicht niet voor woningcorporaties.

4 Wet betaalbare huur

Deze wet treedt naar verwachting op 1 januari 2025 in werking.
Voor alle huurwoningen tot maximaal 186 WWS punten geldt een maximale huurprijs van € 1.123,12 (prijspeil 1 juli 2023). Voor nieuwbouw die voor 1 januari 2026 start geldt een 10% hogere huurprijs, namelijk maximaal € 1.235,-
Gemeenten krijgen het instrumentarium om middenhuurwoningen aan middeninkomens toe te wijzen indien lokaal nodig, zodat de woningen bij de juiste mensen terecht komen.

CONCEPT

5 (voormalige) Doelgroepenverordening

Deze verordening is in Etten-Leur actueel de basis voor het bouwen van sociale huur, bouwen en toewijzen van middenhuur tot maximaal € 1.000,- en betaalbare koop tot maximaal € 355.000,-. Een doelgroepenverordening op basis van het Besluit ruimtelijke ordening blijft ook nu nog gelden sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Gemeenten hebben tot eind 2031 de tijd om deze verordeningen om te zetten naar het omgevingsplan. Tot dat moment is het toegestaan om deze verordeningen te blijven hanteren. Wijzigingen worden in het omgevingsplan opgenomen.

CONCEPT