



Nota van uitgangspunten voor de Herijking Woonvisie 2020

Zaaknummer:	Z19.04729
Datum vaststelling gemeenteraad:	XX februari 2020



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Hedendaagse ontwikkelingen	3
2.1 <i>Woningbehoefte</i>	3
2.2 <i>Wonen met zorg</i>	3
2.3 <i>Demografie en woon- en zorgbehoefte</i>	3
2.4 <i>Duurzaamheid</i>	4
2.5 <i>Aanpak stikstof</i>	4
2.6 <i>Wonen in woonwagens</i>	4
2.7 <i>Huisvesting arbeidsmigranten</i>	4
2.8 <i>Huisvesting statushouders</i>	4
3. Wonen in de gemeente Woensdrecht	5
3.1 <i>Huidige woningvoorraad</i>	5
3.2 <i>Woningbehoefte</i>	5
3.3 <i>Bevolkings- en huishoudenontwikkeling</i>	6
3.3.1 <i>Ontwikkeling bevolking</i>	6
3.3.2 <i>Ontwikkeling huishoudens</i>	6
4. Kaders en uitgangspunten	6
4.1 <i>Kaders</i>	6
4.2 <i>Uitgangspunten</i>	7
5. Aanpak	8

1. Inleiding

De gemeenteraad van Woensdrecht heeft in 2015 de huidige woonvisie vastgesteld. Sindsdien doen zich verschillende ontwikkelingen voor die invloed hebben op de woningmarkt. Denk bijvoorbeeld aan de ruimere woningbehoefteprognose die de provincie in 2017 deelde, de kaders van de minister in 2018 rondom het wonen in woonwagens en de actuele stikstofcrisis. De gemeenteraad wil daarom de woonvisie graag actualiseren. De actualisatie wordt beoogd met de 'Herijking Woonvisie 2020', de ambities van uw raad indachtig.

Alle inwoners moeten de kans hebben in Woensdrecht te blijven wonen. We zetten in op verduurzaming van de bestaande woningen. Duurzame nieuwbouwplannen richten zich op de behoefte van iedere doelgroep zoals jongeren, starters en senioren in alle kernen. Dat ondersteunen we met starters-, blijvers en gelijksoortige leningen. Voor de vele arbeidsmigranten die hier veelal niet permanent verblijven worden initiatieven genomen die voorzien in daarbij passende huisvesting (Coalitieakkoord 'Samen door', 2018).

De kadernota die nu voor u ligt maakt een start met de herijking. Het doel van deze nota is enerzijds kort informeren over de huidige stand van zaken en de ontwikkelingen op het gebied van wonen (inclusief welzijn en zorg) en anderzijds daaruit de kaders vast te stellen waarbinnen de Herijking Woonvisie 2020 verder plaats zal vinden.

2. Hedendaagse ontwikkelingen

2.1 Woningbehoefte

Sinds de kredietcrisis 2007-2011 is het aantal in aanbouw genomen woningen in Nederland flink gedaald. Sinds 2011 proberen overheden, corporaties en bouwers het tekort aan woningen dat daardoor is ontstaan in te lopen. Desondanks wordt een nationaal tekort aan woningen gezien tot in 2030. De regionale verschillen zijn opvallend en groot. In de grote steden wordt de grootste druk voorzien.

2.2 Wonen met zorg

De transitie van de zorg is in de praktijk en in de beleidsvorming aan de orde van dag vanwege de wens van mensen om steeds vaker en langer zelfstandig te kunnen wonen (de extramuralisering van de zorg). Een steeds grotere groep mensen kan daardoor geen beroep meer doen op intramurale zorg, maar is aangewezen op de woningmarkt al dan niet met geschikte begeleiding en met behulp van woningaanpassing. Daarbij is nu aandacht voor decentralisatie 'beschermd wonen' (of 'beschermd thuis') met ingang van 2021 urgent. Deze doelgroepen zullen een beroep doen op zelfstandig wonen met bijbehorende noodzakelijke zorg.

2.3 Demografie en woon- en zorgbehoefte

De bevolking van Nederland groeit tot mogelijk 18 miljoen inwoners in 2029. Ongeveer een vierde van de bevolking zal dan bestaan uit 65-plussers. Binnen die laatste groep zal vooral het aandeel 80-plussers toenemen. Deze ontwikkeling heeft te maken met de naoorlogse

geboortegolf en nog altijd toenemende levensduur. Deze doelgroep doet een significant beroep op de bestaande en toe te voegen woningvoorraad. Een deel is een reguliere woonconsument terwijl een ander deel juist aanpassingen aan de woning nodig heeft of zorg aan huis.

2.4 Duurzaamheid

De invloed van de mens op klimaatverandering groeit sinds de industriële revolutie aanzienlijk. De uitstoot van methaan en CO₂ zijn hieraan debet. Deze broeikasgassen zorgen ervoor dat de warmte wordt vastgehouden en daardoor de temperaturen stijgen en de waterhuishouding verandert. De woningvoorraad en woonomgeving dienen hier op te worden aangepast.

2.5 Aanpak stikstof

De uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 heeft verstrekende gevolgen voor woningbouw in de gemeente Woensdrecht. In een deel van de gemeente is geen woningbouw mogelijk vanwege de stikstofuitstoot die de bouw en het gebruik van een woning met zich meebrengen. Het is op dit moment onduidelijk hoe rijksoverheid en provincies hier kaders en handvatten voor zullen scheppen.

2.6 Wonen in woonwagens

In juli 2018 publiceerde het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de brochure “Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid”. Hierin worden kaders aangereikt aan gemeenten om woonwagenbeleid te kunnen ontwikkelen binnen het mensenrechtelijke kader. Uitgangspunten in het beleidskader zijn bijvoorbeeld dat in het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid voldoende rekening wordt gehouden met en ruimte gegeven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners en dat woonwagenbewoners binnen een redelijke termijn kans hebben op een standplaats.

2.7 Huisvesting arbeidsmigranten

Er wordt een toename van het aantal arbeidsmigranten gezien. De gemeenteraad van Woensdrecht heeft in juli 2019 het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten gewijzigd. Er wordt ingezet op nieuwe, gepaste woonvormen voor deze doelgroep.

2.8 Huisvesting statushouders

Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gaan deel uitmaken van de Nederlandse maatschappij. Zij worden elk door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) toegewezen aan gemeenten. Elk halfjaar krijgen de gemeenten een taakstelling huisvesting asielzoekers. Dan wordt er door het COA een aantal personen gekoppeld aan de gemeente dat het komende halfjaar gehuisvest moet worden. De taakstelling, koppeling en huisvesting vormen tezamen een grillig proces, doordat het afhankelijk is van het aantal personen dat zich in Nederland meldt, de administratieve verwerking van deze aanmeldingen door het COA en de beschikbaarheid van geschikte woningen onvoorspelbaar is.

3. Wonen in de gemeente Woensdrecht

In 2019 zijn verschillende onderzoeken gedaan naar het wonen in de gemeente Woensdrecht. Het regionale Woningmarktonderzoek 2019 geeft een beeld van de (te verwachten) ontwikkelingen op de regionale maar ook specifiek de Woensdrechtse woningmarkt. De regionaal uitgevoerde Leefbaarheidsmonitor geeft een inzicht in het gevoel van onder andere de Woensdrechtse inwoners over hun woning en woonomgeving. Het dorpsplatform Putte heeft op eigen naam onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in de kern Putte.

3.1 Huidige woningvoorraad

Het huidige aantal woningen in de gemeente Woensdrecht in 2018 is iets groter dan de provinciale prognose in 2014 (prognose: 9.430 en werkelijk: 9.530). De huizenprijs is er de laatste jaren flink gestegen. In de periode 2016-2018 was de gemiddelde verkoopprijs circa 18,5% hoger dan in de periode 2012-2014. Deze stijging blijft iets achter bij de gemiddelde landelijke stijging, maar zorgt toch een toenemende spanning op de lokale woningmarkt. In de woningen onder de €200.000,- (goedkope woningen) is de toename van deze spanning het best zichtbaar op basis van monitoring van de landelijke onroerend website Funda. Sinds juli 2018 nam het lokale aandeel goedkope woningen af van 24% tot 12% van het totale aanbod in november 2019. Absoluut gezien betekent dit van 51 woningen in juli 2018 naar 18 in november 2019.

De onderverdeling van het totaal aan woningen in woningtype en eigendom is weergegeven in de tabel hieronder. Dit verschaft een snelle inzicht in de huidige woningmarkt.

	Totaal	Type			Eigendom		
		Grondgebonden	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Koop	Sociale huur	Particuliere huur
Hoogerheide	4.065	3.575	275	215	2.670	1.050	345
Woensdrecht	645	610	20	15	445	165	35
Huijbergen	845	750	50	45	680	75	90
Ossendrecht	2.170	1.950	120	100	1.720	245	205
Putte	1.620	1.390	135	95	1.215	270	135
Totaal	9.345	8.280	600	465	6.730	1.810	805

Aantal bewoonde woningen in de gemeente Woensdrecht 2019 (RIGO, 2019)

3.2 Woningbehoefte

Het Woningmarktonderzoek 2019 dat in onder andere Woensdrecht is uitgevoerd laat een beeld zien van de woningbehoefte op de korte termijn (2019-2025) en de langere termijn (2019-2035). Op de korte termijn laten alle kernen een behoefte zien aan grondgebonden woningen en appartementen met lift. In de periode 2025-2035 wordt een sterke afname in de behoefte aan sociale grondgebonden woningen getoond. Op de lange termijn wordt over het algemeen een groei van de behoefte gezien in de koopsector. Voornamelijk naar appartementen met liften. De provincie stelt ongeveer elke 3 jaar een prognose op van de woningbehoefte. In de loop van 2020 wordt een hernieuwde prognose verwacht.

3.3 Bevolkings- en huishoudenontwikkeling

In de volgende twee paragrafen zijn de belangrijkste demografische ontwikkelingen weergegeven die tot 2035 zijn voorzien in de gemeente Woensdrecht.

3.3.1 Ontwikkeling bevolking

De provincie Noord-Brabant heeft in 2017 voor de gemeente Woensdrecht een prognose gemaakt van de bevolkingsontwikkeling tot in ieder geval 2035. Hieruit blijkt dat de bevolking tussen 2019 en 2035 licht af zal nemen (van 21.865 tot 21.560 inwoners). De natuurlijke aanwas (geboorte – sterfte) is al negatief en neemt tot 2035 nog meer af (van -35 tot -90 personen). De afzwakking bevolkingskrimp is te danken aan voornamelijk het buitenlandse migratiesaldo dat tot in ieder geval 2035 rond de 35 personen per jaar zal bedragen. De prognose van het binnenlandse migratiesaldo is dat het tot 2024 negatief zal zijn en nadien tot 2035 neutraal.

Tot 2035 neemt het aandeel van de leeftijdsgroepen 0-14 en 65-74 jaar iets toe. Het aandeel 75+ neemt in die periode sterkt toe. Het aandeel personen in de leeftijdscategorie 15-64 jaar (grootste deel van de beroepsbevolking) neemt tussen 2019 en 2035 af van 62,2% naar 53,9%. Uit deze ontwikkelingen blijkt in ieder geval duidelijk de vergrijzing, maar in de loop der tijd mogelijk ook een kleine aanzet tot vergroening.

3.3.2 Ontwikkeling huishoudens

In het Woningmarktonderzoek 2019 is een prognose opgenomen van het aantal zelfstandig wonende huishoudens op de korte termijn (2019-2025) en de lange termijn (2019-2035). Daarbij is een onderverdeling gemaakt in huishoudensamenstelling, -inkomensklassen en -typen. De prognose toont een toename van het aantal huishoudens op korte en lange termijn. Het is opvallend – maar niet geheel onverwacht – dat het aantal alleenstaande en stellen 65-plussers het sterkst zal stijgen. Als gekeken wordt naar de inkomensklassen, dan valt op dat de zogenaamde secundaire doelgroep op de lange termijn het sterkst groeit. Iemand behoort tot de secundaire doelgroep wanneer hij een inkomen heeft waarmee hij wel in aanmerking komt voor een sociale huurwoning maar geen recht heeft op huurtoeslag. De provincie stelt ongeveer elke 3 jaar een prognose op van het aantal huishoudens. In de loop van 2020 wordt een hernieuwde prognose verwacht.

4. Kaders en uitgangspunten

4.1 Kaders

In de Herijking Woonvisie 2020 wordt rekening gehouden met de meest recente onderzoeken en bestaand beleid. Daar wordt in ieder geval onder verstaan:

- Rapport Woningbehoefteonderzoek West-Brabant, Tholen en Bevelanden (RIGO, 2019).
- Rapport Leefbaarheid in West-Brabant en Tholen (RIGO, 2019).
- Coalitieprogramma 'Samen door' 2018.
- Collegewerkprogramma 2018 – 2022.
- Toekomstvisie 2035 gemeente Woensdrecht.
- Woonafspraken subregio West-Brabant-West.
- Duurzaamheidsvisie 2017 – 2035.
- Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2018-2022.
- Gemeentelijke warmtevisie (verwacht 2020).

- Regionale energiestrategie / RES (verwacht 2020).
- Verordening Starterslening 2018.
- Verordening Stimuleringsregeling 2019.
- Beleidsregels mantelzorgwoningen 2017.
- Beleid huisvesting arbeidsmigranten 2019.
- Verordening burgerinitiatief 2006.
- Gemeentelijke klimaatstresstest 2019.
- Gemeentelijk rioleringsplan 2020-2023.
- Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2016-2020.
- Nota Grondbeleid 2019-2023 en Grondprijzenbeleid 2019-2023.
- Regionale afspraken bedrijventerreinen (verwacht 2020).
- Project Aircampus en Aerotalent (Aerospace cluster WDT).
- Kadernota Integrale Veiligheid 2015-2018.
- Armoedepact Woensdrecht 2017.
- Beleidsplan Sociaal Domein Brabantse Wal 2018 t/m 2021.
- (Regio)branding Brabantse Wal.
- Uitvoeringsagenda 2019 veerkrachtig bestuur in de Brabantse Wal.
- Uitvoeringsprogramma Regio West-Brabant.
- Gemeentelijk groenbeleidsplan (verwacht 2020).

4.2 Uitgangspunten

De hierna volgende uitgangspunten vormen het vertrekpunt voor de Herijking Woonvisie 2020.

Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • De herijking geldt voor een periode van circa 5 jaar (grofweg vanaf medio 2020 tot en met medio 2025). Medio 2025 wordt de woonvisie hernieuwd, al dan niet door middel van herijking, afhankelijk van de stand van zaken in 2024/2024 op de woningmarkt. • De visie vormt de basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties. • Nadruk in de herijking ligt op de woning, maar die wordt ook beschouwd vanuit de woonomgeving.
Nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> • De lokale kwalitatieve (type woningen) en kwantitatieve (aantal woningen) woningbehoefte op kernniveau is leidend voor de visie en de woningbouwprogrammering. • Randvoorwaarden zijn de afspraken die worden gemaakt met de provincie en de subregionale afstemming van de woningbouwprogrammering. • De meest recente onderzoeksrapporten (zie §4.1) zijn leidend voor de inhoud van de herijking in de visie.
Specifieke doelgroepen	<p>In de herijking is specifiek aandacht voor de volgende doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen en zorg. • Positie van starters op de woningmarkt. • Ouderen.

	<ul style="list-style-type: none"> • Woonwagenebewoners. • Statushouders en de halfjaarlijkse taakstelling. • Arbeidsmigranten.
Specifieke thema's	<ul style="list-style-type: none"> • Doorstroming op de woningmarkt. • Verduurzaming van de woningvoorraad. • Betaalbaarheid. • Leefbaarheid (hierbij is ook de woonomgeving relevant). • Flexibele woningvoorraad / levensloopbestendigheid.

5. Aanpak

De gemeente Woensdrecht vindt samenwerking met inwoners en andere lokale partners belangrijk. Bovendien kan de gemeente de beoogde woonvisie niet uitvoeren zonder samenwerking met deze partijen. Daarom worden belanghebbende partijen actief betrokken bij de vorming van de gezamenlijk gedragen woonvisie. Daarom wordt een interactieve aanpak voorgesteld.

Stap	Wat	Wanneer
0.	Opstellen werkdocument Woonvisie	Vorbereiding
1.	Vaststelling uitgangspunten door raad	Februari 2020
2.	Eerste discussiegroep op basis van het raamwerk	Maart 2020
3.	Eerste concept van de visie opstellen	April 2020
4.	Tweede discussiegroep	Mei 2020
5.	Voorlopige visie ter inzage	Juni 2020
7.	Definitieve versie	Juli 2020
8.	Vaststelling	Augustus 2020
9.	Publicatie vaststelling	Augustus 2020

Discussiegroep

De discussiegroep die hierboven is genoemd, wordt betrokken bij de visievorming. De groep bestaat uit:

- Collega's van de gemeente:
 - Duurzaamheid.
 - Sociaal domein.
 - Openbare ruimte.
 - Veiligheid.
 - Landschap en groen.
 - Economische zaken.
- Woningstichting Woensdrecht, Stichting Stadlander.
- Zorgorganisatie Tante Louise.
- Lokale dorpsplatforms.
- Lokaal actieve makelaars.
- Lokaal actieve ontwikkelaars.
- Raadsleden.