

GEMEENTE
Drimmelen



de blauwgroene gemeente



Programma Wonen 2030

Drimmelen groeit

Gemeente Drimmelen

maart 2022

INHOUD

Voorwoord	4
1. Inleiding	5
Woonzorgvisie	5
Proces	5
Samenwerking in de regio Breda	5
2. Visie	6
Toekomstvisie	6
Omgevingswet en omgevingsvisie	6
3. Woningbehoefte	8
Resultaten woningbehoefteonderzoek	8
Actueel tekort	9
Verstedelijkingsakkoord en Regionale Investeringsagenda	9
Afspraken met Woonvizier	11
4. Criteria en locatiekeuzes	12
Criteria om onze opgave te realiseren	12
Locaties	13
Locaties voor geclusterde woonvormen	14
Transformatie	15
Gevolgen voor infrastructuur	15
5. De opgave per dorp	16
Made	16
Drimmelen	16
Terheijden	16
Wagenberg	17
Lage Zwaluwe	17
Hooge Zwaluwe	17
Bouwen voor de eigen behoefte	17
6. Wonen met zorg	18
Behoeft	18
Verpleeghuisplaatsen en beschermd wonen	19
Mantelzorgwoning	20
Woonomgeving	21

7. Bijzondere doelgroepen	22
Spoedzoekers	22
Arbeidsmigranten	22
Statushouders	22
Woonwagenbewoners	22
8. Duurzaamheid, nieuwe woonvormen en groene woonomgeving	23
Verduurzamen bestaande woningvoorraad	23
Nieuwe woonvormen	23
Groene woonomgeving / biodiversiteit	23
9. Plan van aanpak en monitoring	24
Prestatieafspraken Woonvizier	24
Monitoring	25
Bijlagen	26
Eindnoten	32

VOORWOORD

Voor u ligt het eerste programma Wonen van de gemeente Drimmelen. Het programma is de opvolger van de Woonvisie en komt voort uit de Omgevingsvisie.

Iedereen heeft behoefte aan een thuis, een plek waar je samenkomt met vrienden en familie, een plek die veilig is en waar je tot rust kan komen. Een (t)huis speelt dus een belangrijke rol in hoe we ons voelen en hoe gelukkig we zijn. We hebben de afgelopen periode fors gebouwd en er is veel harde plancapaciteit vastgesteld die een goede basis vormt om weer nieuwe woningen te bouwen. We gaan bouwen voor alle doelgroepen, maar in het bijzonder in het betaalbare segment. Zodat ook onze jongeren, starters en mensen een kleinere beurs een huis kunnen vinden. Op deze manier kunnen ook zij (verder) bouwen aan een duurzame toekomst. We gaan ook bouwen voor ouderen. Dat betekent levensloopbestending en dusdanig bouwen dat wonen en zorg op maat gecombineerd kan worden. Op deze manier hopen we dat ook de doorstroming op gang komt. Er liggen al mooie plannen klaar.

Met zo'n 200 woningen per jaar is de opgave fors, een opgave voor onze eigen behoefte



en de regionale behoefte, waarbij onze eigen inwoners betere kansen verdienen. Met het juiste gereedschap kan deze klus geklaard worden. Bij de ontwikkeling willen we dat het karakter van de dorpen niet aangetast maar versterkt wordt. De woningvoorraad moet echt iets toevoegen voor het dorp en de juiste doelgroep bedienen, want op langere termijn zal de vraag die nu hoog is afvlakken en zelfs afnemen. We hebben kansrijke locaties aangewezen. Hierdoor ontstaat ruimte om voor de juiste doelgroepen te bouwen en ook aan de randen van de dorpen woningbouw te realiseren. De verdeling van de woningbouw zal evenwichtig en naar behoefte over de dorpen plaatsvinden. Voor goede inbreidingslocaties zijn altijd kansen en we moeten er voor waken dat we onze ambities en programmering in beton gieten. Dit geldt zowel voor het toe te passen materiaal van de woningen als de soort woningen met de prijs die daarbij hoort. De ene locatie is de andere niet, maar wat wel als een paal boven water staat is dat de woningbouwplannen toegevoegde waarde moeten hebben.

Met de succesvolle ontwikkeling van het E-veld gaan we een actiever grondbeleid voeren om zo meer grip op de woningmarkt te krijgen en onze ambities beter te kunnen sturen. De woningmarkt is een grillige markt en waar nodig zullen we tijdig bijsturen om het gewenste doel te bereiken. We gaan ervan uit dat de nieuwe Rijksmaatregelen samen met de regionale investeringsagenda de Drimmelense woningbouw een forse impuls kan geven, ook in de huursector.

Ik dank iedereen die meegewerkt heeft aan dit programma waardoor Drimmelen weer kan groeien en ontwikkelen.

Wethouder Wonen
Jan-Willem Stoop

1. Inleiding

Het programma Wonen is een zogenoemd vrijwillig programma in het kader van de Omgevingswet. In de omgevingsvisie, zoals vastgesteld in november 2021, hebben we de ambitie geformuleerd om tot 2030 1500 woningen toe te voegen. Via het programma Wonen geven we uitwerking aan deze ambitie en invulling aan waar we deze woningen willen realiseren en welk type woningen.

Ons hoofddoel is om over een gevarieerde toegankelijke duurzame en betaalbare woningvoorraad te beschikken waarbij wordt voorzien in de woningbehoefte per dorp.

Uitgangspunten zijn daarbij dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal en zoveel mogelijk levensloopbestendig zijn. In alle dorpen worden nieuwe woningen gebouwd.

Concreet is ons doel om in de periode 2020-2030 1500 woningen toe te voegen. Dit is een verdubbeling ten opzichte van onze lokale behoefte. Onze ambitie is om met name betaalbare woningen, onder andere geschikt voor starters en levensloopbestendige woningen toe te voegen. We willen woningen in al onze dorpen toevoegen.

Woonzorgvisie

De landelijke Taskforce Wonen en Zorg wil dat elke gemeente een woonzorgvisie maakt om ouderen en kwetsbare inwoners geschikte woningen aan te kunnen bieden. Als Nederland en als Drimmelen vergrijzen we meer en meer en neemt het aantal 75-plussers fors toe. We kiezen ervoor om onze visie op wonen en zorg onderdeel te laten zijn van ons programma Wonen en hier een apart hoofdstuk (hoofdstuk 6) aan te besteden. Dit hoofdstuk helpt ons om afspraken te maken met Woonvizier, huurdersvereniging Woonbelang, zorginstellingen en projectontwikkelaars. Dit hoofdstuk is gebaseerd op de landelijke handreiking woonzorgvisie van de Taskforce Wonen en Zorg.

Proces

De basis voor het programma Wonen ligt in de huidige woonvisie gemeente Drimmelen 2017-2021, wonen op maat en de bijbehorende evaluatie. Daarnaast is ook het woningbehoefteonderzoek, dat is uitgevoerd in opdracht van de gemeente en woningcorporatie Woonvizier rond de zomer van 2021, een belangrijke basis voor dit programma Wonen.

Voor dit onderzoek zijn inwoners gevraagd naar hun input en gesprekken gevoerd met diverse partijen, zoals huurdersvereniging Woonbelang, Biemans makelaardij, Zwaluwe bouw projectontwikkelaar, de katholieke ouderenbond (KBO), Surplus en stichting De Wijngaerd. Het woningbehoefteonderzoek is onderdeel van de invulling van onze ambitie om 1500 woningen voor 2030 te realiseren. Voor het programma Wonen is aansluitend input opgehaald bij het WMO-platform, zorginstelling Surplus en Woonvizier.

Samenwerking in de regio Breda

We maken onderdeel uit van de (woon) regio Breda. In regionaal verband vindt er ambtelijk en bestuurlijk afstemming plaats over woningbouwplannen. Daarnaast maken we subregionaal afspraken over wonen, (voor 2021 zijn deze vastgesteld in het Perspectief op Wonen en woningbouw 2021). Onderdeel van de afspraken is het voorleggen van lokaal woonbeleid. Daarom hebben we het concept programma Wonen gedeeld met onze regiogemeenten (Altena, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Breda, Etten-Leur, Geertruidenberg, Oosterhout en Zundert).

2. Visie

Toekomstvisie

In onze toekomstvisie hebben we uitgesproken in 2040 een aantrekkelijke leefomgeving te zijn waar iedereen zich thuis mag en kan voelen. Specifiek voor wonen is er een sterk gedifferentieerd en vernieuwend woningaanbod beschikbaar voor verschillende doelgroepen.

Vanuit het toekomstperspectief van een levendige gemeente zetten we ons in voor een betaalbaar en aantrekkelijk woningaanbod. We staan daarom open voor experimentele woonvormen en gaan uit van effectief grondgebruik, zodat we onze groene uitstraling weten te behouden. Nieuwe woningen voegen we zoveel mogelijk toe door leegstaande panden een nieuwe functie te bieden. Drimmelen is aantrekkelijk voor jongeren en mensen met een smalle beurs door een breder aanbod aan nieuwe woonvormen en meer starterswoningen. Voor mensen met een zorgvraag, waaronder senioren en mensen met een beperking, bieden mantelzorgwoningen een uitkomst. De samenleving verandert snel en daarom benutten we naast nieuwe vormen van wonen ook nieuwe vormen van bouwen. Snel, goedkoop, flexibel en wie weet zelfs tijdelijk. Op deze

manier blijven woningen toegankelijk voor elke doelgroep. Voor de ontwikkeling van duurzame en toekomstbestendige woningen is stabiliteit in wet- en regelgeving van belang. Bovendien moeten er locaties en ruimte beschikbaar gesteld worden voor projecten van particulieren, coöperaties en bedrijven. Daar maken wij ons als gemeente hard voor.

Aanvullend hierop geldt dat het voor ouderen en hulpbehoevenden van belang is dat ze langer op zichzelf kunnen wonen. Dit kan deels door zorg op maat te bieden, maar we zetten ook in op geclusterde woonvoorzieningen en levensloopbestendige woningen. Een eigen plek met comfortabele voorzieningen en zorg op locatie in een omgeving die je uitnodigt en uitdaagt tot bewegen en ontmoeten.

Omgevingswet en omgevingsvisie

De toekomstvisie hebben we doorvertaald naar onze omgevingsvisie: Wij zetten ons in om de kwaliteit van de dorpen en bestaande woningvoorraad te verbeteren en beter te laten aansluiten op de (veranderende) vraag. Dit betekent woningverbetering, kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en het geschikt maken van zoveel mogelijk woningen voor ouderen zodat we zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in ons eigen dorp. Voor de levendigheid en leefbaarheid in alle dorpen is het terug krijgen van starters en jonge gezinnen belangrijk. Betaalbare woningen is voor deze groep een voorwaarde. Voor een optimale sociale samenhang streven we naar gemengde wijken waar jong en oud door elkaar wonen. Tegenwoordig worden zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen gebouwd. In de omgevingsvisie hebben we eveneens een aantal richtinggevende uitspraken opgenomen hoe we onze woningbouwambities willen



bereiken. Zo richten we ons op kleinschalige inbreidingslocaties om het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in onze dorpen te behouden.

We realiseren ons dat de ruimte voor inbreiding in onze dorpen beperkt is. We hebben daarom een aantal locaties aangewezen waar we mogelijkheden zien voor uitbreiding. Om ervoor te zorgen dat er voldoende groen per woning beschikbaar is worden in de omgevingsplannen een minimum hoeveel m² groen opgenomen. We kijken daarbij ook naar de openbare ruimte, het bevorderen van de biodiversiteit, het creëren van groene parkjes en denken bijvoorbeeld aan het groen inrichten van parkeerplaatsen.

Om de beschikbaarheid van woningen te verbeteren voegen we in de periode 2022-2026 jaarlijks gemiddeld 200 woningen toe, passend bij de schaal van de gemeente. Dit doen we door transformatie van leegstaande panden, oppakken van inbreidingslocaties en nieuwe locaties aan de randen van onze dorpen. Hierbij moet er ook plaats komen voor ouderen en hulpbehoevenden die langer op zichzelf willen wonen. We zetten daarom ook in op geclusterde woonvoorzieningen

en levensloopbestendige woningen.

We willen ook jongeren en huishoudens met een kleiner besteedbaar inkomen behouden en/of aantrekken door in te zetten op starterswoningen en we geven ruimte aan experimenten voor nieuwe woonvormen.

Tot slot worden nieuwe woningen bijna energieneutraal gebouwd (BENG). Via het Programma Duurzaamheid stimuleren we zowel eigenaren als bewoners om bestaande woningen te verduurzamen. Bij de bouw van nieuwbouwwoningen werken we zoveel mogelijk duurzaam en is er aandacht voor het gebruik en het voorkomen van verspilling van materialen. Zie ook het Programma Duurzaamheid.



3. Woningbehoefte

Resultaten woningbehoefteonderzoek

Rond de zomer van 2021 is er een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van gemeente en woningcorporatie Woonvizier. Het volledige woningbehoefteonderzoek is [hier](#) te vinden.

Groei aantal huishoudens

Uit dit onderzoek blijkt dat de afgelopen vijf jaar het aantal inwoners in de gemeente Drimmelen is toegenomen door een positief saldo van vestiging en vertrek: er zijn meer mensen hier komen wonen dan weggegaan. Het saldo van geboorte en sterfte was negatief: er zijn minder mensen geboren dan er zijn overleden. Door de bevolkingsgroei en doordat huishoudens gemiddeld genomen kleiner zijn neemt het aantal huishoudens toe. In de periode tot 2030 zal het aantal huishoudens in de gemeente Drimmelen met ongeveer 760 toenemen. Met name het aantal (alleenstaande) ouderen neemt toe. Onder invloed van deze vergrijzing neemt de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen toe. Waaronder koop- en huurappartementen en bungalows/hofjes.

Doorstroming

Als ouderen doorstromen naar voor hen geschikte woningen dan komt er meer aanbod van eengezinswoningen vrij en wordt de kans voor gezinnen om een woning te vinden op de lokale woningmarkt vergroot. We willen daarom deze doorstroom bevorderen.

De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe, vooral omdat veel ouderen in deze woningen blijven wonen en aanpassen en er daarnaast vraag vanuit jongeren en de regio is om zich in onze gemeente te vestigen. De vraag naar woningen neemt vooral toe in de dorpen Made, Terheijden en Lage Zwaluwe.

Toegenomen spanning op de woningmarkt

Dat de spanning op de woningmarkt toeneemt blijkt ook uit de gestegen koopprijzen (conform de landelijke ontwikkeling) en het aantal reacties op huurwoningen (van gemiddeld 100 in 2018 naar 300 in 2020 en toename van de zoektijd van 1,1 naar 1,7 jaar, de inschrijfduur is toegenomen van 4,8 naar 5,5 jaar voor huurwoningen).

De behoefte aan koopwoningen, corporatie-huurwoningen en particuliere huurwoningen in de periode 2020-2030 staat in onderstaande tabellen weergegeven. In totaal gaat het om circa 750 woningen die tot 2030 moeten worden toegevoegd om in de behoefte te voorzien.

Woningbehoefteonderzoek koopwoningen

Dorp	Ggb	App	<€210.000	€210 – 320.000	€320 – 450.000	>€450.000
Made	190	45	35	105	70	35
Drimmelen	10			5	5	
Terheijden	105	30	25	60	40	15
Wagenberg	50		10	20	15	10
Lage Zwaluwe	90	20	20	45	30	15
Hooge Zwaluwe	55	5	10	25	15	10
Totaal	500	100	100	260	175	85

**af rondingsverschillen zijn het gevolg van afronden op vijftallen*

Ggb = grondgebonden woning App = appartement

Woningbehoefteonderzoek huurwoningen

corporatie

Dorp	Ggb	App	< €443 Aftoppingsgrens huurtoeslag jongeren tot 23 jaar	€443 - €633 Aftoppingsgrens huurtoeslag 1-2 pers.hh.	€633-679 Aftoppingsgrens huurtoeslag 3 of meer pers. h.h.	€679-752 Sociale huurgrens	€752-€1000 Boven sociale huur (middeldure huur)
Made	-30	50	-5	5	0	5	15
Drimmelen	0	0	0	0	0	0	0
Terheijden	-10	35	0	20	0	5	5
Wagenberg	0	5	0	5	0	0	0
Lage Zwaluwe	10	25	0	15	10	5	0
Hooge Zwaluwe	0	10	0	10	0	0	0
Totaal	-30	125	-5	55	10	15	20

* als er sprake is van een – saldo dan is er primair geen behoefte aan deze woningen

Ggb = grondgebonden woning App = appartement

Woningbehoefteonderzoek huurwoningen

particuliere sector

Dorp	Ggb	App	< €752	€752-€1000	> €1000
Made	5	0	-5	15	0
Drimmelen	0	0	0	0	0
Terheijden	10	5	0	10	0
Wagenberg	0	0	0	5	0
Lage Zwaluwe	5	0	0	5	0
Hooge Zwaluwe	5	0	0	5	0
Totaal	25	5	-5	40	0

*af rondingsverschillen zijn het gevolg van afronden op vijf tellen

Ggb = grondgebonden woning App = appartement

Actueel tekort

Het is duidelijk dat er op dit moment sprake is van een tekort (bovenop de behoefte aan de eerder genoemde 750 woningen uit het woningbehoefteonderzoek). Hoe groot dit tekort is, is moeilijk exact te duiden. Het tekort in de regio Breda in 2030 wordt door [ABF Research](#), [een onderzoek in opdracht van het ministerie van binnenlandse zaken](#), geschat op 3,4%.

Op dit moment telt onze gemeente 11.760 woningen en daarmee komt het tekort in 2030 voor onze gemeente uit op circa 400 woningen. Uiteraard willen we ons inspannen om dit tekort aan te pakken. We werken daarom regionaal samen en hebben hiervoor een regionale investeringsagenda opgesteld.

Meer woningen bouwen past in onze ambitie om in de periode tot 2030 1500 woningen toe te voegen. Dit is dus meer dan de ruim 1100 woningen uit de

onderzoeksanalyse.

Verstedelijkingsakkoord en Regionale Investeringsagenda

Het Rijk heeft gevraagd wat de regio kan betekenen in de oplossing van het nationale woningtekort. De Stedelijke Regio Breda-Tilburg committeert zich met een verstedelijkingsakkoord aan haar bijdrage aan deze opgave. De regio¹ wil zich inzetten voor een versnelling van de woningbouwopgave met in totaal 30.000 woningen tot 2030. Dat is een extra versnelling van bijna 12.000 meer ten opzichte van de huidige provinciale prognose van 18.000 woningen. Onderdeel van het verstedelijkingsakkoord is de regionale investeringsagenda (RIA). In deze agenda wordt het perspectief geschetst hoe de woningbouwopgave (en andere opgaven) te realiseren. Dit doen we als gemeente Drimmelen

door tot 2030 1500 woningen toe te voegen. Hiervan zijn circa 750 woningen benodigd om te voorzien in de behoefte en de overige 750 om het actuele tekort in te lopen en bij te dragen aan de regionale versnelling. Hiervan willen we een derde toevoegen specifiek voor senioren, een derde specifiek voor starters/betaalbaar² en een derde om projecten gerealiseerd te krijgen.

Uiteraard willen we ook de woningen die we 'extra' bouwen verdelen over de dorpen. We kijken daarbij naar de huidige verdeling van de behoefte en naar de mogelijkheden. Zo onderzoeken we op het moment de mogelijkheid om op de landtongen in Drimmelen woningbouw

te ontwikkelen. Deze woningen voorzien met name in de regionale behoefte en in beperkte mate in de lokale behoefte. Voor Hooge Zwaluwe zijn er op dit moment geen concrete locaties in beeld en wordt onderzocht welke locatie(s) kansrijk zijn om woningbouw te realiseren. Er is alleen al behoefte aan 75 woningen in het dorp, vanuit het woningbehoefteonderzoek. Als er kansen zijn om meer woningen toe te voegen dan zullen we deze uiteraard aangrijpen, maar we kiezen ervoor om de extra woningbouwopgave te concentreren op andere locaties en daarmee in andere dorpen om zo daadwerkelijk in 2030 1500 woningen gebouwd te hebben.

De globale indeling per dorp die hieruit volgt:

Dorp	Ambitie omgevingsvisie	Woningbehoefte- onderzoek	Plus vanuit omgevingsvisie
Made	600	260	340
Drimmelen	20	10	10
Terheijden	280	175	105
Wagenberg	100	55	45
Lage Zwaluwe	150	150	0
Hooge Zwaluwe	75	75	0
Kansrijke locaties	275		275
Totaal	1500	725	775

Behoefte aan huurwoningen

Vanuit het woningbehoefteonderzoek volgt dat binnen de totale behoefte aan woningen de behoefte aan particuliere huur nog geen 5% bedraagt. De behoefte aan sociale huur bedraagt circa 15% van alle woningen. Vanuit het woningbehoefteonderzoek blijkt er behoefte te zijn aan een toevoeging van circa 100 sociale huurwoningen. Voor de plus vanuit de ambitie vanuit onze omgevingsvisie gaan we met

Woonvizier en projectontwikkelaars in gesprek om ook hier circa 100 woningen in de sociale huur te realiseren.

Afspraken met Woonvizier

Woonvizier is vanuit de Woningwet verplicht om met gemeente en huurdersorganisatie (Woonbelang) te overleggen en prestatieafspraken te maken. Daarin staan de plannen voor het woningbeleid voor het komende jaar. Dit gaat onder ander over de nieuwbouw van sociale huurwoningen, maar ook over verduurzaming van haar woningen en de wijze van toewijzen van woningen. De prestatieafspraken worden voor vier jaar gemaakt en jaarlijks geactualiseerd. Deze

afspraken zijn gebaseerd op het volkshuisvestelijk bod wat door Woonvizier aan ons wordt uitgebracht. Conform de behoefte worden er in de huidige prestatieafspraken circa 100 woningen netto toegevoegd. We gaan met Woonvizier in gesprek over de mogelijkheden om tot 2030 netto 200 woningen toe te voegen en leggen dit waar mogelijk vast in de prestatieafspraken. Het programma Wonen is de basis om met Woonvizier en Woonbelang afspraken te maken over de periode 2022-2026 met een doorkijk richting 2030.



4. Criteria en locatiekeuzes

Criteria om onze opgave te realiseren

Om naast onze doelstelling van 1500 nieuwe woningen ook onze doelen om voldoende betaalbare woningen en levensloopbestendige woningen te realiseren, hanteren we de volgende criteria:

- Voor plannen tot en met 5 woningen gelden geen specifiek eisen. Hiermee blijft het voor particulieren mogelijk om een eigen woning naar wens te realiseren.

Voor kleine projecten (6 tot 20 woningen) gelden de volgende criteria:

- Minimaal een derde van de woningen is een betaalbare³ woning.
- Minimaal een derde van de woningen is aan te merken als een levensloopbestendige woning⁴ of een daaraan gelijk te stellen woning.

Voor projecten van 20 of meer woningen, al dan niet gefaseerd, gelden de volgende criteria:

- Minimaal een kwart van de woningen is goedkope koop of een sociale huurwoning.
- Minimaal een kwart van de woningen is een betaalbare woning.
- Minimaal een derde van de woningen is aan te merken als een levensloopbestendige woning, waarvan minimaal 50% in het betaalbare segment.

In 2022 ligt het prijspeil voor een goedkope woning op €225.000. Wij kiezen ervoor hiervan af te wijken en hanteren €250.000 als grens.

In de huidige afspraken met Woonvizier wordt uitgegaan van een toevoeging van 100 huurwoningen netto. Dit betekent dat woningen die gesloopt of verkocht worden gecompenseerd worden. Met de toevoeging van 100 woningen netto wordt voldaan aan de verwachte behoefte vanuit het woningbehoefteonderzoek.

Binnen de ambitie om geen 750 (de behoefte vanuit het woningbehoefteonderzoek), maar 1500 woningen toe te voegen is de verwachting dat een deel van deze vraag eveneens zal landen in de sociale huur.

Voor de dorpen Lage Zwaluwe, Made en Terheijden geldt dat er in ieder dorp minimaal één geclusterde woonvoorziening (wonen met zorg) met een minimale omvang van 30 wooneenheden dient te worden gerealiseerd. We zien hiervoor mogelijkheden in Lage Zwaluwe West fase III, Made Noordoost en Terheijden Zuidoost.

Het blijft mogelijk om maatwerk te realiseren. Indien een project bijvoorbeeld meer goedkope, betaalbare of levensloopbestendige woningen¹ realiseert dan minimaal vereist kan er uitruil plaatsvinden met andere woningbouwprojecten binnen dit dorp. Hiermee is het mogelijk om bijvoorbeeld op een locatie een project specifiek gericht op starters te realiseren.

De genoemde criteria zijn minimale vereisten. Uiteraard staat het ontwikkelaars vrij om een groter aandeel betaalbare of levensloopbestendige woningen te realiseren. In onze prioritering hebben projecten die het meest bijdragen aan onze doelstelling (bouwen van betaalbare woningen en/of levensloopbestendige woningen) voorrang op projecten die hier in mindere mate aan bijdragen. Indien sprake is van een inbreidingslocatie waar door sloop van verouderd en minder courant vastgoed een kwaliteitsimpuls aan de woningbouw en het dorp gegeven kan worden passen we maatwerk toe.

Locaties

We hebben in onze Omgevingsvisie een aantal locaties aangewezen als mogelijke kansrijke locaties:



- Terheijden Zuidoost
- Terheijden
- Terheijden Noordwest
- Terheijden Noordwest (2 locaties)
- Terheijden kansrijke lijn woningbouw
- Made Plukmade
- Made Zuid-West
- Made Noordwest
- Made Noordoost
- Wagenberg kansrijke lijn woningbouw
- de westrand van Wagenberg
- Hooge Zwaluwe, zuidelijke rand
- Hooge Zwaluwe
- Hooge Zwaluwe West
- Hooge Zwaluwe Noord
- Drimmelen Landtongen
- Drimmelen Zuid
- Drimmelen Noordwest

Deze locaties komen bovenop de reeds bestaande mogelijke ontwikkellocaties:

- Sociaal-Cultureel Dorpshart, Made
- Kloosterhof, Made
- Made Oost II, Made
- Plukmadehof, Made
- E-veld, Terheijden
- De Weelde, Terheijden
- Botzegge (voormalig SOVAK), Terheijden
- Verlengde Elsakker, Wagenberg
- Vogelstraat, Wagenberg
- Lage Zwaluwe-West deelfase III, Lage Zwaluwe
- Willibrorduslocatie, Lage Zwaluwe
- Plantsoen – Olmhof, Lage Zwaluwe

Locaties voor geclusterde woonvormen

Zowel in onze omgevingsvisie als toekomstvisie hebben we aangegeven dat er plaats moet zijn voor ouderen en hulpbehoevenden die langer op zichzelf willen wonen. We zetten daarom in op geclusterde woonvoorzieningen en levensloopbestendige woningen. Een eigen plek met comfortabele voorzieningen en zorg op locatie in een omgeving die je uitnodigt en uitdaagt tot bewegen en ontmoeten. Niet iedere locatie is geschikt om woonvoorzieningen te realiseren. Vanuit de zorg is een omvang van 30-35 woningen/

appartementen gewenst voor een efficiënte invulling van de zorgvraag. Waarbij er idealiter sprake is van een variatie in zorgbehoefte (lichte zorg, zware zorg, geen zorg) en er toegegroeid kan worden naar een “caring community”. Dit kan mede bereikt worden door doelgroepenmenging. Waar mogelijk worden seniorenwoningen en woonvoorzieningen toegevoegd aan wijken waar senioren wonen. Dit bevordert het functioneren van deze “caring communities”. Idealiter is er hierbij, bij ontwikkeling van deze complexen, al een afspraak met een zorgpartij om concentratie van zorg ook daadwerkelijk te garanderen. Het realiseren van geclusterde woonvoorzieningen is in bestaand gebied niet eenvoudig te realiseren. We zien dat de markt wonen en zorg actief oppakt, waar dit actief wordt opgepakt heeft dit voorkeur boven een verplichte inbedding. Goede voorbeelden zijn bijvoorbeeld de Kloosterstraat en Zuideindsestraat in Made. We zien mogelijkheden op de locaties Made Noordoost in Made, Terheijden Zuidoost in Terheijden en Lage Zwaluwe West fase III in Lage Zwaluwe om geclusterde woon(zorg)complexen te realiseren.



Transformatie

Een groot deel van de nieuw te bouwen woningen zal gerealiseerd moeten worden binnen bestaand stedelijk gebied. In onze Omgevingsvisie hebben we aangegeven dat we dit doen door leegstaande panden te transformeren. We zien dat deze locaties niet of beperkt door de markt worden opgepakt en bekijken in de nota grondbeleid hoe we hierin zelf actiever een rol kunnen spelen. Dit vraagt niet alleen een andere rol van ons als gemeente, maar doet ook een groter beroep op onze ambtelijke capaciteit. Er zullen meer plannen moeten worden beoordeeld, begeleid en in procedure worden gebracht. We werken daarom aan een actualisatie van onze nota grondbeleid. Hierin geven we aan hoe we transformatie in het stedelijk gebied door actiever grondbeleid een impuls willen geven. Het is van belang dat we hier maatwerk kunnen leveren, omdat de algemene kwaliteitseisen vaak te rigide zijn. Zeker als er bouwwerken gesloopt of getransformeerd moeten worden. Transformatie vindt plaats op het moment dat een bedrijf aangeeft te willen stoppen / verhuizen. Denk bijvoorbeeld aan de planontwikkeling bij Van Iersel, sociaal cultureel dorpshart en Kloosterstraat in Made (inmiddels lopen deze projecten al).



Gevolgen voor infrastructuur

Het toevoegen van 1500 woningen brengt uiteraard ook de nodige extra verkeersbewegingen met zich mee. Voor de kansrijke locaties zoals benoemd in de Omgevingsvisie, voeren wij een doorrekening met het verkeersmodel van de verkeerseffecten uit. Indien er infrastructurele aanpassingen vereist zijn, dan is het mogelijk om deze kosten op meerdere projecten te verhalen en niet alleen op het project wat uiteindelijk ervoor zorgt dat de ingreep daadwerkelijk noodzakelijk is.

5. De opgave per dorp

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen met daarin een specificatie van de behoefte per dorp vanuit het woningbehoefteonderzoek, aangevuld met de extra opgave vanuit de Regionale Investeringsagenda / ambitie om tot 2030 1500 woningen toe te voegen. En een overzicht van in voorbereiding zijnde plannen en mogelijke locaties.

Hieronder volgt per dorp een vertaling hiervan op hoofdlijnen en de opgave.

Made

In Made zijn voldoende plannen in ontwikkeling om te voorzien in de geprognosticeerde woningbehoefte. Deze plannen realiseren relatief weinig woningen in de betaalbare categorie en relatief (te) veel woningen in het dure segment. Voor de plus van ruim 300 woningen zijn al plannen voor de realisatie 50 zorgappartementen en bestaande locaties voor 130 woningen. In het programma van Woonvizier staan 75 woningen in de corporatiehuursector gepland. Dit is meer dan de behoefte en deze woningen zullen deels worden benut om te voorzien in de regionale behoefte.

Er resteert daarmee nog een opgave om een locatie te ontwikkelen voor circa 200 woningen. Waarbij de locatie Made Oost II en Made Noordoost geschikt lijkt om ook specifiek in te zetten op het realiseren van een woon(zorg) complex. Zoals aangegeven kennen de plannen die nu in ontwikkeling zijn teveel een accent in de duurdere categorie. Nog te ontwikkelen plannen zullen zich moeten richten op betaalbare woningen. De beoogde nieuwe locaties kennen allen een omvang van meer dan 20 woningen, waardoor deze voor minimaal 50% betaalbare of goedkope woningen dienen te realiseren.



Drimmelen

De landtongen zijn, met een ontwikkeling van circa 150 tot 200 woningen, een forse toevoeging van het aantal woningen voor het dorp Drimmelen en voorziet in een behoefte voor mensen die graag aan het water wonen in onze blauwgroene gemeente. De behoefte vanuit het dorp aan woningen is beperkt en deze ontwikkeling zal daarom vooral bijdragen aan het inlopen van het actuele tekort en bijdragen aan de gemeentelijke en regionale doelstelling.

Terheijden

Op dit moment zijn er concrete plannen voor de ontwikkeling van circa 115 woningen, waarvan 25 huurwoningen (deels zorg). Vanuit het woningbehoefteonderzoek is er behoefte aan 175 woningen.

Om aan de lokale behoefte te voldoen dient in elk geval één van de kansrijke locaties te worden ontwikkeld en dienen er met name nog woningen in de betaalbare sector te worden toegevoegd. Om ook invulling te geven aan de plus vanuit onze ambitie dient eveneens gekeken te worden naar de overige kansrijke locaties. Naast ontwikkeling van de bestaande locaties dient op deze nieuw te ontwikkelen locatie(s) nog circa 100 woningen gebouwd te worden, waarbij er voor de locatie Terheijden Zuidoost kansen liggen om een geclusterde woonvoorziening te realiseren. We willen ook de locatie Terheijden Noordwest tot ontwikkeling brengen en reserveren binnen dit project ruimte 1 hectare voor de Ecowijk Drimmelen. We zien koppelkansen met tiny houses.

Wagenberg

Met de ontwikkeling van de Verlengde Elsakker wordt er voldaan aan de lokale behoefte en met een kleine plus bijgedragen aan onze ambitie. De geplande ontwikkeling van de Verlengde Elsakker voorziet in een goede mix van verschillende typen woningen waaronder betaalbare en levensloopbestendige woningen. Verder zijn er aan de westelijke rand van het dorp en aan de Hofstad bouwlocaties die kunnen voorzien in de bouw voor verschillende doelgroepen en bijzondere woonvormen.

Lage Zwaluwe

Met de locatie Lage Zwaluwe West fase 3 (en de aanpassing daarvan), de Willibrorduslocatie, Plantsoen - de Olmhof en de twee ontwikkelingen van Woonvizioer aan de Ds. Jamesstraat en Nieuwstraat zijn er voldoende ontwikkelingen om te voorzien in de lokale behoefte en een kleine plus te realiseren om bij te dragen aan de ambitie. De locatie Plantsoen – de Olmhof kent daarbij het karakter van een knarrenhof (= een woonvorm waarbij ouderen elkaar helpen om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen). Binnen de omgevingsvisie zijn geen mogelijke uitbreidingslocaties of kansrijke locaties benoemd. Op de locatie Lage Zwaluwe West fase 3 zien we kansen voor een woon(zorg)complex en bij de aanpassing van deze plannen is het van belang voldoende betaalbare en levensloopbestendige woningen toe te voegen.

Hooge Zwaluwe

Voor Hooge Zwaluwe is voor de behoefte op basis van het woningbehoefte onderzoek geen concrete locatie beschikbaar en dient deze gevonden te worden in één of meerdere van de mogelijke

kansrijke locaties. Voor de lokale behoefte is minimaal behoefte aan 75 woningen. Op dit moment wordt, in samenspraak met onder andere Hooge Zwaluwe voor Mekaar, een verkenning uitgevoerd.

Bouwen voor de eigen behoefte

Onze ambitie van 1500 woningen wordt opgebouwd uit onze lokale behoefte (woningbehoefteonderzoek), het actuele (regionale) tekort en het versnellen van de woningbouwopgave. Daarbij is er tevens de wens om ook woningen te realiseren voor jongeren, starters en mensen met een smalle beurs. De invloed van ons als gemeente op de (on) betaalbaarheid van woningen is beperkt. We sturen actief via onze woningbouwprogrammering (zie bijlage 1) op het toevoegen van betaalbare woningen. Daarnaast zetten we instrumenten in als de zelfbewoningsplicht (zoals we dat o.a. bij het E-veld in Terheijden al hebben ingevoerd) en waar mogelijk in combinatie met een antispeculatiebeding. Dit doen we bij alle projecten waar dit mogelijk is, maar in elk geval bij betaalbare woningen. Hiermee voorkomen we dat woningen direct tegen een hogere marktwaarde worden doorverkocht.

Voor starters continueren we, onder voorwaarden, de mogelijkheid om gebruik te maken van startersleningen. We zien dat ook de inschrijfduur voor een sociale huurwoning toeneemt. We wijzen daarom onze jongeren proactief op de mogelijkheid om zich vanaf 18 jaar in te schrijven als woningzoekende. Ook in de ons omringende gemeenten speelt dit vraagstuk en daarom pakken we dit vraagstuk gezamenlijk op. Indien de landelijke mogelijkheden aanwezig zijn willen we bij voorkeur in samenspraak met de regio een voorkeursbeleid ontwikkelen voor de inwoners die graag in hun eigen dorp/gemeente willen blijven wonen waardoor de kans op woningtoewijzing vergroot wordt.

6. Wonen met zorg

Behoefte

Bij ouderen wordt er onder de noemer 'langer thuis' gestreefd hen zo lang mogelijk normaal te laten participeren in de maatschappij en om hen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Daarvoor moet aan verschillende randvoorwaarden worden voldaan, waaronder een woning die geschikt is om in te blijven wonen zodra er ouderdomsbeperkingen optreden. Ouderdom komt helaas vaak met gebreken, waardoor ook de behoefte aan andere, meer geschikte, woonruimte toeneemt. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat het tot 2030 voor Woonvizier gaat om een toename van 135 huishoudens van 75 jaar of ouder. In de koopsector gaat het om circa 680 huishoudens. Zowel eigenaren als huurders willen veelal vaak het liefst in de vertrouwde woning oud worden. Er komt een enorme opgave op ons af, waarvoor de bouw- en zorgcapaciteit onvoldoende is.



Nog meer dan in de afgelopen jaren is het vereist om langer thuis te kunnen blijven wonen en zijn de voorwaarden om voor een verpleeghuisplaats in aanmerking te komen zwaar. Ouderen zullen zelf meer en meer moeten zorg dragen voor het geschikt maken van woningen en het thuis zorg ontvangen.

Uit de WoonZorgwijzer blijkt dat er in de gemeente 670 inwoners zijn met mobiliteitsproblemen binnenshuis. Daar tegenover staan 1.040 geschikte woningen. Puur kijkend naar de aantallen zijn er dus ruim voldoende geschikte woningen. Dit betekent niet dat iedereen die mobiliteitsbeperkingen heeft of hier op termijn mee te maken krijgt ook in een geschikte woning woont. We bieden onze inwoners de vernieuwde woonscans aan, waardoor ze een duidelijk beeld krijgen van wat er nodig is om met beperkingen prettig en veilig te wonen in hun huidige woning. Om aanpassingen ook mogelijk te maken voor ouderen die onvoldoende financiële middelen hebben continueren we onze blijverslening. We zien dat deze regeling nu niet of nauwelijks wordt gebruikt en onderzoeken hoe we deze regeling effectiever kunnen inzetten.

Niet in alle gevallen is het mogelijk de huidige woningen levensloop bestendig te maken. Het is van belang ervoor te zorgen dat de groep ouderen, waarvan de woning niet geschikt of geschikt te maken is, tijdig verhuist. Dit vraagt om proactief onze inwoners hierop te wijzen, maar ook om voldoende geschikt aanbod voor deze doelgroep om naar toe te kunnen verhuizen. Samen met onze zorg en welzijnspartners en Woonvizier starten we een bewustzijns campagne om inwoners na te laten denken over hun toekomstige woonsituatie. Daarnaast organiseren we een huizenroute om inwoners kennis te laten maken met geschikte voorbeelden.



Bij de realisatie van nieuwbouw streven we ernaar om de komende 10 jaar minimaal 500 levensloopbestendige woningen toe te voegen met een belangrijke focus op de koopsector. Daar waar nodig maken ontwikkelaars afspraken met zorgpartijen over de te leveren zorg. We leggen hierop de nadruk om doorstroming te bevorderen en onnodige Wmo-kosten te voorkomen. Uiteraard blijft dit maatwerk. Nieuwbouw van levensloopbestendige woningen/seniorenwoningen vindt bij voorkeur plaats nabij voorzieningen of nabij de multifunctionele accommodaties in onze dorpen. Deze accommodaties beschikken over voorzieningen om elkaar te ontmoeten. We continueren de afspraak met Woonvizier dat huurwoningen die specifiek bedoeld zijn voor senioren met voorrang aan deze doelgroep worden verhuurd.

Verpleeghuisplaatsen en beschermd wonen

Volgens het Centrum Indicatiestelling Zorg zijn er per 1-1-2021 270 Wet Langdurige Zorg-indicaties (WLZ) voor verpleging en verzorging afgegeven in de gemeente Drimmelen.

Met een zware WLZ-indicatie kunnen inwoners terecht in een verpleeghuis, een instelling voor mensen met een handicap of in een ggz-instelling. Een WLZ-indicatie hoeft niet te betekenen dat ze in een instelling gaan wonen. Mensen kunnen er ook voor kiezen om thuis te blijven wonen.

De verwachting voor onze gemeente is dat de vraag naar deze 24-uurszorg de komende 10 jaar met 150 ouderen toeneemt. Gelet op de huidige

ontwikkelingen is de verwachting dat er geen extra plekken beschikbaar komen in verpleeghuizen/zorginstellingen, maar deze zorg meer en meer thuis zal worden geleverd. De verwachting is dat alleen inwoners met een Zorgzwaartepakket 7 en 8 nog in aanmerking komen voor opname. Eventuele partners blijven dan veelal achter in de 'oude' woning.

Ook in de GGZ wordt gestreefd naar meer zelfstandig wonen en het aanbod beschermd wonen wordt deels afgebouwd. Naast de uitstroom uit beschermd wonen moet de uitstroom uit de maatschappelijke opvang, vrouwenopvang en de jeugdzorg worden gefaciliteerd. Hierbij wordt gestreefd naar een inclusieve maatschappij. Daar waar de aantallen in beschermd wonen bekend en vrij stabiel zijn, geldt dat niet voor deze groepen. Hoe effectiever preventief beleid, hoe minder groot de opgave. Met Woonvizier zijn prestatieafspraken gemaakt over het huisvesten van deze uitstroom. We continueren deze afspraak in de periode 2022-2026.

Qua aanbod kent onze gemeente een drietal woonzorgcentra voor ouderen: Antonius Abt in Terheijden, de Ganshoek in Lage Zwaluwe en de Wijngaerd in Made.

Voor mensen met een handicap kent onze gemeente eveneens een viertal instellingen; het Thomashuis in Wagenberg, SOVAK in Terheijden, het Fazantennest in Made (particulier initiatief). En de Lisdodde in Lage Zwaluwe.

Daarnaast zijn er woonvoorzieningen (begeleid wonen⁵) in Hooge Zwaluwe (Godwaldtstraat) en Made (Prinsenvolder, Sint Jozefhof/Veestraat). Voor jongeren met een zorgindicatie kent onze gemeente gezinshuizen en pleeghuizen. Door wijzigingen in de Wet langdurige zorg staan kleinschalige woonvoorzieningen onder druk en is een omvang van minimaal 16 wooneenheden nodig om alle zorg te kunnen leveren en betalen. Onze gemeente kent geen ggz-instellingen. Wel een aantal woningen waar beschermd wonen wordt aangeboden.

We streven naar voldoende aanbod van deze voorzieningen voor onze eigen inwoners. Maar ook regionaal proberen we hier afspraken over te maken. Als gemeente hebben we weinig invloed op de vestiging (en daarmee vertrek) van wonen met zorg. In de bestaande bouw zijn zorgpartijen vrij om zich daar te vestigen. Wel hebben we als gemeente een open houding als het gaat om particuliere initiatieven om wonen en zorg te combineren.

Mantelzorgwoning

Op dit moment zijn in onze gemeente ruim 1250 mantelzorgers actief. Het is voor mantelzorgers en zorgvragers mogelijk om in onze gemeente tijdelijk een mantelzorgwoning te creëren bij een bestaande woning zodat ze dicht bij elkaar wonen. Om voor een mantelzorgwoning in aanmerking te komen is het nu vereist mantelzorg aan te tonen in de vorm van een verklaring door een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medische adviseurs. Daarnaast moet er in principe sprake zijn van een structureel (minimaal 8 uur per week) karakter. Maar ook toekomstige beperkingen en de zorgvraag die daarmee samenhangt, worden in de beoordeling meegenomen. Afhankelijk van het bestemmingsplan kan een mantelzorgwoning vergunningsvrij of door middel van een omgevingsvergunning worden gerealiseerd. In de Regeling [bijwonen in het kader van mantelzorg](#) 

staan alle voorwaarden beschreven.

We proberen een structurele oplossing te zoeken binnen het geldende bestemmingsplan. Dan is het in oude staat herstellen van de locatie niet nodig als de mantelzorg weg valt. Mocht het niet mogelijk zijn om het binnen het geldende bestemmingsplan of straks het omgevingsplan te realiseren, dan is bijwonen in het kader van mantelzorg mogelijk. We willen de mogelijkheden om te komen tot een mantelzorgwoning versoepelen, zodat hierin ook preventief gehandeld kan worden. Dit werken we verder uit. We hebben hierbij ook aandacht voor andere onbedoelde bijeffecten (zoals consequenties van het inschrijven op een adres).



Woonomgeving

Naast een geschikte woning is ook de woonomgeving van belang. Het gaat dan om toegankelijke looproutes, die met rollator, rolstoel en scootmobiel toegankelijk zijn en waarbij er veilige oversteekmogelijkheden zijn. De routes dienen eveneens te zijn voorzien van voldoende rustpunten (bankjes en dergelijke). Zodat aanwezige voorzieningen op een veilige wijze bereikt kunnen worden. In onze gemeente realiseren we dat door in alle dorpen zogenoemde goeiestoeptes routes te hebben. Deze routes zijn samen met stichting WWZ (Wonen Welzijn Zorg) en organisaties als Woonvizier, SWO en Surplus bepaald. Deze routes verbinden de belangrijkste maatschappelijke voorzieningen binnen een dorp met elkaar. Aan deze voetpaden stellen we hogere eisen dan aan andere stoepen. De looproutes zijn getoetst aan toegankelijkheidseisen.

Concreet heeft onze gemeente een [handboek toegankelijkheid](#) vastgesteld. Binnen de bebouwde kom van onze dorpen betekent dit dat alle inrichtingen inclusief toegankelijk zijn en daarmee ook voor mensen met een functiebeperking. Binnen een gebied van 50 meter rondom een voorziening waar veel mensen op af komen, zoals een winkelgebied, een huisartsenpost of sociaal cultureel-maatschappelijke voorzieningen, is een hoger kwaliteitsniveau gewenst. En daarmee dus extra normen voor toegankelijkheid. Denk hierbij aan extra bankjes om te rusten, parkeervoorzieningen voor gehandicapten, of bredere looproutes en opritten zodat twee rolstoelen of rollators elkaar beter kunnen passeren. Ook routes tussen verzorgingstehuizen en bushaltes verdienen een hogere kwaliteit en dus hogere eisen voor toegankelijkheid.



7. Bijzondere doelgroepen

Spoedzoekers

Spoedzoekers zijn mensen die met spoed op zoek zijn naar een betaalbaar onderkomen. Vaak als gevolg van een verbroken relatie, echtscheiding, of een plotseling wijziging van het inkomen door verlies van een baan. Vaak lukt het deze mensen niet om via de reguliere weg aan een betaalbare woning te komen. Een beperkt deel komt in aanmerking voor urgentie (en daarmee voorrang op toewijzing van een sociale huurwoning). Maar voor een groot deel van de spoedzoekers is dat niet het geval (bijvoorbeeld inkomensverlies of echtscheiding).

We monitoren of we spoedzoekers voldoende bedienen in de bestaande sociale voorraad of met goedkope koop. De inzet van tijdelijke contracten behoort tot de mogelijkheden om zo ook de spoedzoeker te prikkelen om op zoek te gaan naar een permanente oplossing en de woning beschikbaar te houden voor de doelgroep waarvoor hij bestemd is. De nieuwe woningen worden gezocht in zowel nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad van Woonvizier, maar ook kan een permanente woonoplossing gevonden worden in de koopsector (door met name de bouw van betaalbare woningen). Als blijkt dat spoedzoekers onvoldoende worden bediend verkennen we de optie van een flexwonen-voorziening.

Arbeidsmigranten

Zoals in de omgevingsvisie aangegeven volgen we voor arbeidsmigranten ons bestaande beleid. Dit beleid is recent (zomer 2020) vastgesteld en past binnen de regionale afspraken die we hierover hebben gemaakt. Om te voorkomen dat goedkope woningen in onze dorpen worden opgekocht voor de huisvesting van arbeidsmigranten is een paraplu bestemmingsplan met een verbod op kamerverhuur in voorbereiding.

In het kader van een optimale woonbezetting blijft het wel mogelijk om als eigenaar in de woning leegstaande ruimten al dan niet kamergewijs te verhuren aan arbeidsmigranten en/of andere doelgroepen.

Statushouders

Het aantal te huisvesten vluchtelingen neemt momenteel, als gevolg van de crisis in Afghanistan, toe. De statushouders (asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen) worden aan een gemeente gekoppeld en conform de Huisvestingswet moet de gemeente dan zorgen voor huisvesting. Zij zijn in eerste instantie aangewezen op een uitkering en hiermee aangewezen op de sociale woningvoorraad. Door het Rijk krijgen wij statushouders toegewezen. De provincie houdt hier toezicht op. Het COA koppelt vervolgens huishoudens aan onze gemeente. Over de reguliere huisvesting van deze huishoudens maken wij structureel afspraken met Woonvizier en leggen deze vast bij de prestatieafspraken. Daarnaast kijkt de gemeente actief naar mogelijkheden die de particuliere markt kan bieden op dit terrein.

Woonwagenbewoners

Gezien de bestaande interesselijst is er een tekort aan woonwagen standplaatsen in de gemeente Drimmelen. De woonwagenbewoners van de woonwagenlocatie aan de Tuinbouwstraat in Made en de gemeente zien graag dat hun huidige locatie wordt uitgebreid. Om deze uitbreiding mogelijk te maken is deze locatie als kansrijke locatie benoemd in de omgevingsvisie. Samen met Woonvizier en in overleg met de provincie onderzoeken we de mogelijkheid om de woonwagenlocatie uit te breiden. Woonvizier is de beoogd verhuurder van deze woonwagens/standplaatsen.

8. Duurzaamheid, nieuwe woonvormen en groene woonomgeving

Verduurzamen bestaande woningvoorraad

We stimuleren woningeigenaren en huurders om energiebesparende maatregelen te nemen. Dit doen we onder andere via ons regionale energieloket en onze lokale energieambassadeurs. Het loket biedt woningeigenaren en huurders informatie over energie besparen en duurzame energie opwekken. Via subsidie uit de Regeling Reductie Energieverbruik (Woningen) bieden wij webinars aan over deze onderwerpen en de mogelijkheid om mee te doen aan collectieve aankopen van energiebesparende maatregelen en duurzame energie-opwekkers. Zo proberen we de bestaande woningen aardgasvrij-ready te krijgen.

We maken prestatieafspraken met Woonvizier zodat ook haar woningvoorraad steeds duurzamer wordt. Nieuwbouwwoningen voldoen al aan de Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG-norm). En met voorbeeldprojecten zoals het E-veld willen we laten zien dat het mogelijk is om helemaal energieneutraal te zijn (of zelfs energieleverend). Binnen het Programma Duurzaamheid zijn hiervoor diverse acties opgenomen.

Nieuwe woonvormen

Als gemeente staan we open voor experimentele woonvormen en gaan uit van effectief grondgebruik, zodat we onze groene uitstraling weten te behouden. In diverse plannen worden inmiddels een aantal tiny houses gerealiseerd. Ook hebben we bij het E-veld ervaring opgedaan met natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Een ontwikkeling die we omarmen en waar we op onze eigen gronden mogelijkheden zien om hier meer vorm en inhoud aan te geven.



Daarom bieden we op onze eigen gronden expliciet de mogelijkheid tot natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Al dan niet in combinatie met de realisatie van tiny houses. We zien ook voorbeelden van inwoners die in de bestaande voorraad kansen zien om nieuwe woonvormen te realiseren.

Samen met de Ecowijk Drimmelen verkennen we de mogelijkheid om deze aan de rand van Terheijden te realiseren.

Groene woonomgeving / biodiversiteit

Een belangrijke waarde in onze gemeente is het zijn van een blauwgroene gemeente. Uitgangspunt is dat groen een belangrijk onderdeel is van een prettige leefomgeving en bijdraagt aan ontmoeten, spelen en sporten. Door in groen te investeren dragen we bij aan de biodiversiteit in onze gemeente. We kijken daarbij ook naar de openbare ruimte en denken bijvoorbeeld aan het groen inrichten van parkeerplaatsen. Binnen het Programma Duurzaamheid zijn hiervoor diverse acties opgenomen.

9. Plan van aanpak en monitoring

Prestatieafspraken Woonvizier

Met Woonvizier maken we afspraken over beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

Belangrijkste afspraken zijn het aantal nieuw te bouwen woningen. Het huurprijsbeleid en toewijzingsbeleid (onder andere de toekenning aan statushouders), het aantal te verduurzamen woningen en leefbaarheid.

Voor een deel beschikt Woonvizier over eigen grondposities, maar grotendeels zullen er afspraken gemaakt moet worden met projectontwikkelaars om binnen deze projecten ook aanbod binnen de sociale huur te realiseren. Hier ligt ook voor ons als gemeente een taak om onze doelen te bereiken.

Acties 2022-2030

Onderwerp	Actie
Betaalbaarheid	• Minimaal 500 betaalbare woningen tot 2030 toegevoegd • Toepassen zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwprojecten bij betaalbare woningen • Continueren starterslening • In 2022 rekenen we de verkeerseffecten door om kosten voor infrastructurele maatregelen met meerdere projecten te kunnen verrekenen
Beschikbaarheid	• Toevoegen van 1500 woningen voor 2030, waarvan 800 in de periode 2022-2026 • Samen met het dorp Hooze Zwaluwe wordt een verkenning gedaan welke kansrijke locatie het beste kan worden verkend. • We passen in 2022 onze nota grondbeleid aan om actiever grondbeleid te kunnen voeren en onze transformatielocaties een impuls te geven • Woonvizier realiseert tot 2030 minimaal 100 woningen in de diverse dorpen • Jaarlijks wijzen we jongeren op de mogelijkheid tot inschrijving bij Klik voor Wonen (woonruimteverdeelsysteem voor huurwoningen) • In Terheijden brengen we de locatie Terheijden Zuidoost in ontwikkeling • We gaan met Woonvizier in gesprek over de mogelijkheden om tot 2030 netto 200 woningen toe te voegen en leggen dit waar mogelijk vast in de prestatieafspraken
Wonen met zorg	• Op de locaties Made Oost, Lage Zwaluwe West fase 3 en Terheijden Zuidoost zetten we in op de realisatie van woon(zorg)complexen • In 2022 voeren we samen met Woonvizier, welzijnspartners en zorgpartners een bewustzijns campagne uit • In 2023, aansluitend op de bewustzijns campagne, bieden we woonscaans aan • Realisatie van minimaal 500 levensloopbestendige woningen voor 2030 • Continueren en evaluatie van blijverslening • Huizenroute langs aangepaste woningen in 2023 • We onderzoeken de mogelijkheid om de voorwaarden voor het plaatsen van een mantelzorgwoning te versoepelen in 2022 • We continueren onze afspraak met Woonvizier om seniorenwoningen met voorrang aan senioren toe te wijzen • We continueren onze afspraak met Woonvizier om woningen per jaar te kunnen toewijzen aan inwoners die uit een intramurale huisvesting komen

Onderwerp	Actie
Nieuwe woonvormen	• Samen met de projectgroep Ecowijk Drimmelen mogelijkheid voor ontwikkeling aan de rand van Terheijden onderzoeken • In overleg met provincie realiseren we de uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen in Made. Woonvizier is de beoogd verhuurder van de woonwagenstandplaatsen. • Op eigen gronden bieden we ruimte aan natuurinclusief bouwen, al dan niet in combinatie met tiny houses.

Monitoring

Als vrijwillig programma in het kader van de omgevingswet is het extra van belang om te monitoren. Ons doel is om in de periode 2020-2030 1500 woningen toe te voegen, waarvan minimaal 500 woningen getypeerd kunnen worden als starterswoningen en minimaal 500 woningen als levensloopbestendige woning met toevoegingen in al onze dorpen. 800 van de 1500 woningen worden in de periode 2022-2026 gerealiseerd.

We hebben dit in hoofdstuk 5 vertaald naar de opgave voor de verschillende dorpen en in de bijlage verder gedifferentieerd. Jaarlijks zullen wij bekijken in hoeverre onze doelstelling wordt behaald en waar mogelijk bijsturing vereist is.

BIJLAGEN

Made

Totale opgave op basis van woningbehoefteonderzoek en ambitie vanuit de omgevingsvisie

Ambitie omgevingsvisie	600
Woningbehoefte onderzoek	260
Koopwoningen	235
Corporatiehuur	20 netto (afname van 30 grondgebonden woningen, toename van 50 appartementen)
Particuliere huur	5
Plus vanuit omgevingsvisie	340

Specificering woningbehoefteonderzoek

Made	Eigendom en type gbb app	<€210.000 €443- €633	€210 – 320.000 €633 - €679	€320 – 450.000 €679-€752	>€450.000 €752 - €1000
Koop	190 45	35	105	70	35
Huur	+5 (part) -30 (corp)	5	0	5	30

Actuele ontwikkelingen

Made	Eigendom en type gbb app	<€210.000 €443- €633	€210 – 320.000 €633 - €679	€320 – 450.000 €679-€752	>€450.000 €752 - €1000
Zuideindsestraat	20 23		23		20
Leeuwerikstraat	47		11		36 (6 kavels) (10 levensloopbestendig)
Dorpshart	11 35*		13 (waarvan 6 app)	26 duur waarvan 24 app 7 in dure huur, waarvan 5 app	
Totaal	78 58		47		89

* waarvan 6 huur

ggb = grondgebonden app = appartement

Overige plannen / locaties

Kloosterstraat (Horsthuis)	50 zorgappartementen (huur)
Made Zuidwest	Nog in te vullen (minimaal 30 woningen)
Made Oost II	Nog in te vullen (minimaal 150 woningen)
Made Noordoost	Nog in te vullen (minimaal 150 woningen)
Made Noordwest	Nog in te vullen (minimaal 150 woningen)
Made Plukmade	Woonwagenstandplaatsen (maximaal 10 standplaatsen)
Totaal	Minimaal 570 woningen

Projecten Woonvizier

Romboutstraat	21 levensloopbestendige woningen	2022
Sociaal-cultureel dorpshart	9 benedenboven woningen	2023
Made-Oost II	Circa 30 woningen	2025
Leeuwerikstraat	Circa 15 grondgebonden woningen	2022
Totaal	Circa 75 woningen	

Drimmelen

Totale opgave op basis van woningbehoefteonderzoek en ambitie vanuit de omgevingsvisie

Ambitie omgevingsvisie	20
Woningbehoefte onderzoek	10
Koopwoningen	0
Corporatiehuur	0
Particuliere huur	0
Plus vanuit omgevingsvisie	10

Specificering woningbehoefteonderzoek

Drimmelen	Eigendom en type gbb app	<€210.000 €443- €633	€210 – 320.000 €633 - €679	€320 – 450.000 €679-€752	>€450.000 €752 - €1000
Koop	10		5	5	

ggb = grondgebonden app = appartement

Overige plannen / locaties

Drimmelen Landtongen*	Nog in te vullen (minimaal 150 woningen)
Drimmelen Zuid	Nog in te vullen (minimaal 10 woningen)
Drimmelen Noordwest	Nog in te vullen (minimaal 15 woningen)
Totaal	Minimaal 175 woningen

Terheijden

Totale opgave op basis van woningbehoefteonderzoek en ambitie vanuit de omgevingsvisie

Ambitie omgevingsvisie	280
Woningbehoefte onderzoek	175
Koopwoningen	135
Corporatiehuur	25 (afname van grondgebonden, toename van 35 appartementen)
Particuliere huur	15
Plus vanuit omgevingsvisie	105

Specificering woningbehoefteonderzoek

Terheijden	Eigendom en type gbb app	<€210.000 €443- €633	€210 – 320.000 €633 - €679	€320 – 450.000 €679-€752	>€450.000 €752 - €1000
Koop	105 30	25	60	40	15
Huur	50	20		5	15

Actuele ontwikkelingen

Terheijden	Eigendom en type gbb app	<€210.000 €443- €633	€210 – 320.000 €633 - €679	€320 – 450.000 €679-€752	>€450.000 €752 - €1000
E-veld	22 14 5 kavels	8	12 5 kavels	14 appartementen, waarvan 6 in het dure segment	2
Oonincxterrein/ Schanstraat (de Weelde	38		12	9 (levensloopbestendig)	26
SOVAK/ Botzegge	15		10		5
Totaal	75 14	8	32		55

ggb = grondgebonden app = appartement

Overige plannen / locaties

Terheijden Zuidoost	Nog in te vullen (minimaal 30 woningen)
Terheijden Noordwest (waarvan 1 hectare voor Ecowijk Drimmelen)	Nog in te vullen (minimaal 60 woningen)
Terheijden Noordwest	Nog in te vullen (minimaal 30 woningen)
Terheijden	Nog in te vullen (minimaal 30 woningen)
Terheijden kansrijke lijn woningbouw	Nog in te vullen (minimum aantal woningen onbekend)
Totaal	Minimaal 150 woningen

Projecten Woonvizier

E-veld	10 eengezinswoningen	2023
Markstraat	Circa 15 deels zorgwoningen	2023

Wagenberg

Totale opgave op basis van woningbehoefteonderzoek en ambitie vanuit de omgevingsvisie

Ambitie omgevingsvisie	100
Woningbehoefte onderzoek	55
Koopwoningen	5
Corporatiehuur	0
Particuliere huur	0
Plus vanuit omgevingsvisie	45

Specificering woningbehoefteonderzoek

Wagenberg	Eigendom en type gbb app	<€210.000 €443 - €633	€210 - 320.000 €633 - €679	€320 - 450.000 €679 - €752	>€450.000 €752 - €1000
Koop	50	10	20	15	10
Huur	50	20		5	15

Actuele ontwikkelingen

Wagenberg	Eigendom en type gbb app	<€210.000 €443 - €633	€210 - 320.000 €633 - €679	€320 - 450.000 €679 - €752	>€450.000 €752 - €1000
Verlengde Elsakker	56 32*	10	36		26

* waarvan 16 app huur tot 752 en 16 koop app tot 320.000

ggb = grondgebonden app = appartement

Overige plannen / locaties

Wagenberg kansrijke lijn woningbouw	Nog in te vullen (minimum aantal woningen onbekend)
De westrand van Wagenberg	Nog in te vullen (minimum aantal woningen onbekend)
Totaal	Minimaal aantal woningen onbekend

Lage Zwaluwe

Totale opgave op basis van woningbehoefteonderzoek en ambitie vanuit de omgevingsvisie

Ambitie omgevingsvisie	150
Woningbehoefte onderzoek	150
Koopwoningen	110
Corporatiehuur	20
Particuliere huur	20
Plus vanuit omgevingsvisie	0

Specificering woningbehoefteonderzoek

Lage Zwaluwe	Eigendom en type gbb app	<€210.000 €443- €633	€210 – 320.000 €633 - €679	€320 – 450.000 €679-€752	>€450.000 €752 - €1000
Koop	90 20	20	45	30	15
Huur	40	15	10	5	5

Actuele ontwikkelingen

Lage Zwaluwe	Eigendom en type gbb app	<€210.000 €443- €633	€210 – 320.000 €633 - €679	€320 – 450.000 €679-€752	>€450.000 €752 - €1000
Lage Zwaluwe	100-150				
West fase 3					
Willibrorduslocatie	± 25				
Plantsoen – de Olmhof	± 15	8	10	8 (patiobungalows)	
Totaal					

ggb = grondgebonden app = appartement

Projecten Woonvizer

Ds. Jamesstraat	Circa 15 levensloopbestendige woningen	2021
Nieuwstraat	Circa 15 woningen	2024

Hooge Zwaluwe

Totale opgave op basis van woningbehoefteonderzoek en ambitie vanuit de omgevingsvisie

Ambitie omgevingsvisie	75
Woningbehoefte onderzoek	75
Koopwoningen	60
Corporatiehuur	10
Particuliere huur	5
Plus vanuit omgevingsvisie	0

Specificering woningbehoefteonderzoek

Hoge Zwaluwe	Eigendom en type		<€210.000 €443 - €633	€210 - 320.000 €633 - €679	€320 - 450.000 €679 - €752	>€450.000 €752 - €1000
	gbb	app				
Koop	55	5	10	25	15	10
Huur	5	10	10			5

ggb = grondgebonden app = appartement

Overige plannen / locaties

Hooge Zwaluwe, zuidelijke rand	Nog in te vullen (minimum aantal woningen onbekend)
Hooge Zwaluwe	Nog in te vullen (minimum aantal woningen onbekend)
Hooge Zwaluwe West	Nog in te vullen (minimum aantal woningen onbekend)
Hooge Zwaluwe Noord	Nog in te vullen (minimum aantal woningen onbekend)
Totaal	Minimaal aantal woningen onbekend

Eindnoten

1. Het betreft de gemeenten Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Moerdijk, Oosterhout en Zundert.
2. Voor 2021 is een betaalbare woning een woning die maximaal €320.000 kost. Naar verwachting wordt deze grens in 2022 naar boven bijgesteld.
3. In 2022 ligt het prijspeil voor een betaalbare woning op €355.000. Het prijspeil voor een betaalbare woning wordt jaarlijks door de provincie herijkt en vastgesteld. Vanzelfsprekend geldt voor plannen in de toekomst het dan geldende prijspeil.
4. Met levensloopbestendig bouwen wordt bedoeld het bouwen van zelfstandige woningen die geschikt zijn (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. (bron kenniscentrum wonen zorg)
5. Bij beschermd wonen is er sprake van 24-uurs begeleiding. Bij begeleid wonen is er sprake van begeleiding waar nodig (dit kan resulteren in 24-uurs begeleiding indien sprake is van begeleid wonen in groepsverband).