

stec
groep

Goed wonen in Oosterhout

Volkshuisvestingsprogramma gemeente Oosterhout

10 juli 2024

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
De visie in één oogopslag	4
Betaalbaar en aantrekkelijk wonen in Oosterhout	4
Vier belangrijke thema's en keuzes voor de toekomst van wonen in de gemeente Oosterhout	4
1. Inleiding	5
1.1 Volkshuisvestingsprogramma vervangt de woonvisie	5
1.2 Doorwerking van beleid en uitwerking van omgevingsvisie	5
1.3 Volkshuisvesting gaat over (samen)leven	6
1.4 Volkshuisvestingsprogramma geeft stip op de horizon	7
1.5 Totstandkoming in participatief proces met stakeholders	7
1.6 Leeswijzer	7
2. De kracht van Oosterhout	9
2.1 Oosterhout staat in 2030 stevig op de kaart	9
3. Toekomstbestendige wijken	10
3.1 Wat zien we?	11
3.2 Wat is onze visie?	13
3.3 Wat gaan we doen?	13
3.4 Welke acties horen hierbij?	15
4. Betaalbaar bouwen en wonen	16
4.1 Wat zien we?	17
4.2 Wat is onze visie?	19
4.3 Wat gaan we doen?	19
4.4 Welke acties horen hierbij?	23
5. Wonen en zorg	25
5.1 Wat zien we?	26
5.2 Wat is onze visie?	28
5.3 Wat gaan we doen?	28
5.4 Welke acties horen daarbij?	31
6. Voor iedereen een thuis	33
6.1 Wat zien we?	34
6.2 Wat is onze visie?	36
6.3 Wat gaan we doen?	36
6.4 Welke acties horen daarbij?	38
Begrippenlijst	39

Voorwoord

PM: Door wethouder

CONCEPT

De visie in één oogopslag

Betaalbaar en aantrekkelijk wonen in Oosterhout

We bouwen aan onze toekomst. We zorgen voor voldoende woningen van hoge kwaliteit die aansluiten bij de behoeften van zowel huidige als nieuwe inwoners. Veel jonge gezinnen zoeken een huis met een tuin, terwijl ouderen de voorkeur geven aan een appartement. Naast de reguliere woonbehoefte zetten we in op het aantrekken van extra huishoudens uit de gemeente Breda e.o. en het inlopen van de vraag naar betaalbare woningen van onze jongeren en starters. Dit betekent dat we 1.000 extra woningen willen bouwen (bovenop de 2.500 woningen) waarvan 80% betaalbaar moet zijn om deze doelgroepen te bedienen. Naast het bouwen van betaalbare grondgebonden woningen bevordert doorstroming de verhuistrein waardoor woningen beschikbaar komen voor jongere doelgroepen, een win-win dus Belangrijk: mensen wonen niet alleen een woning, maar ook in een wijk. We richten leefomgevingen in die aantrekkelijk en toekomstbestendig zijn voor alle leeftijden. Wonen, zorg en welzijn is daarbij meer dan een huis alleen. Het gaat over samen wonen, samen leven en samen zorgen.

Vier belangrijke thema's en keuzes voor de toekomst van wonen in de gemeente Oosterhout

Toekomstbestendige wijken, betaalbaar bouwen en wonen, wonen en zorg en voor iedereen een thuis zijn de vier thema's die centraal staan in het volkshuisvestingsprogramma dat voor u ligt. Per thema zijn ambities geformuleerd. Deze vormen de rode draad in het volkshuisvestingsprogramma. Een samenvatting hiervan staat in de figuur hiernaast.



1. Inleiding

1.1 Volkshuisvestingsprogramma vervangt de woonvisie

De opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn zijn groot. Om hier adequaat op in te spelen heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Hieronder hangen zes programma's¹. Deze programma's moeten verder uitgewerkt worden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Om dit op een goede manier te doen zijn gemeenten verplicht een volkshuisvestingsprogramma op te stellen (vanaf 2026).

Door nu een volkshuisvestingsprogramma te maken sorteert de gemeente Oosterhout voor op de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Met de Wvrv vervalt de woonvisie en gaat deze integraal op in het volkshuisvestingsprogramma. Het volkshuisvestingsprogramma is dus geen traditionele woonvisie maar een brede woonzorgvisie met aandacht voor huisvesting van alle groepen in onze samenleving. Met dit visiedocument geven we invulling aan de beoogde samenhang tussen de integrale omgevingsvisie, het thematische volkshuisvestingsprogramma en de vertaling naar het omgevingsplan.

1.2 Doorwerking van beleid en uitwerking van omgevingsvisie

De gemeenteraad heeft in 2018 de Toekomstvisie Oosterhout 2030 vastgesteld. De Toekomstvisie vormt het visitekaartje van Oosterhout en schetst een aansprekend beeld voor het jaar 2030. Het beschrijft hoe mensen in onze gemeente in de toekomst zullen leven, ontspannen en werken, en welke veranderingen we daarvoor tegen 2030 zullen realiseren.

De Toekomstvisie is mede de basis geweest voor de omgevingsvisie die in 2021 is vastgesteld. Hierin heeft de gemeente Oosterhout doelen vastgesteld voor de lange termijn. 'Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen' is een van de vijf kernpunten thema's uit de omgevingsvisie. Daarin staat onder andere dat we jongeren en startende huishoudens willen aantrekken en dat we zorgvuldig omgaan met nieuwbouw. Een toekomstbestendige woningvoorraad is een voorraad die voldoende gevarieerd, flexibel aanpasbaar op de actuele behoefte, gezond, duurzaam en energieneutraal is. De algemene opgave is dat we voldoende woningen hebben waarvan de kwaliteit past bij de behoeften van onze huidige en nieuwe inwoners.

De kernpunten uit zowel de Toekomstvisie als de omgevingsvisie vormen de langetermijnvisie. Het volkshuisvestingsbeleid levert een bijdrage aan de realisatie van deze doelen. Het volkshuisvestingsprogramma gaat daarvoor in op toekomstbestendige wijken, betaalbaar bouwen en wonen, wonen en zorg en een thuis voor iedereen.

Het Volkshuisvestingsprogramma Oosterhout is het uitgangspunt en de stip aan de horizon voor het woonzorgbeleid in de gemeente Oosterhout voor de komende vijf jaar. Het vormt de basis voor:

- De uitvoeringsagenda bij dit volkshuisvestingsprogramma met concrete acties, maatregelen en instrumenten.
- Afspraken tussen de gemeente en andere belanghebbenden waaronder de prestatieafspraken met Thuisvester (woningcorporatie). We nodigen hiervoor ook de zorg- en welzijnspartijen uit.

¹ De programma's zijn: woningbouw, een thuis voor iedereen, betaalbaar wonen, verduurzaming gebouwde omgeving, leefbaarheid en veiligheid en wonen en zorg voor ouderen.

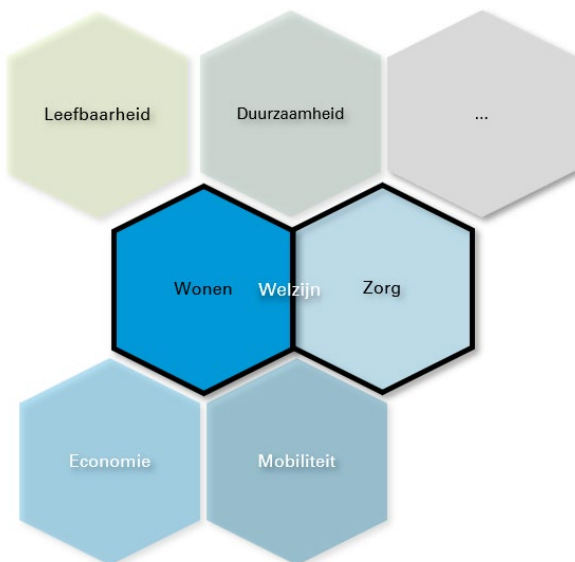
- Kaders voor woonpartners (zoals de woningcorporatie, projectontwikkelaars, zorg- en welzijnspartijen, initiatiefnemers en de regio).

Invloed van nationale, provinciale en regionale kaders

Het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Oosterhout staat niet op zichzelf. We sluiten met ons beleid aan bij landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting zorgt het Rijk ervoor dat overheden het juiste gereedschap hebben om nu en in de toekomst te sturen op hoeveel, waar en voor wie gebouwd wordt. Het kabinet heeft als doel 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar. Om die landelijke bouwopgave te realiseren schrijft de Omgevingswet een verplicht volkshuisvestingsprogramma voor aan het Rijk, provincies en gemeenten.

In Noord-Brabant is afgesproken om 130.600 woningen te bouwen in de periode tot en met 2030. Hiervan moeten ruim 39.000 (netto) woningen worden gerealiseerd in de Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT-regio²). Via de regionale Woondeal regio SRBT hebben we afspraken gemaakt met het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de SRBT-gemeenten om gezamenlijk te werken aan deze woningbouwopgave. De woondeal vormt de komende jaren een belangrijke bouwsteen voor de volkshuisvestelijke opgave in de regio. Het doel van de woondeal is een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in de regio. Zo moeten we bijvoorbeeld in ons lokaal volkshuisvestingsprogramma rekening houden met twee uitgangspunten: twee-derde van de nieuw te realiseren woningen tot 2030 moet betaalbaar zijn (waarvan 30% sociaal), en er moeten regionale afspraken worden gemaakt over de woonopgave voor aandachtsgroepen, zowel wat betreft kwantiteit als kwaliteit.

1.3 Volkshuisvesting gaat over (samen)leven



De woonzorgopgave staat niet op zichzelf. Het gaat niet alleen over het bouwen van woningen maar bijvoorbeeld ook over ambities om bestaande woningen en woongebieden toekomstbestendig, leefbaar, duurzaam en toegankelijk te maken en houden. Dit vraagt om een integrale blik en verbinding met andere beleidsvelden zoals welzijn, duurzaamheid, ruimtelijk domein, mobiliteit en economie. De insteek is niet om op al deze terreinen beleid te ontwikkelen in dit volkshuisvestingsprogramma, de focus ligt op wonen en zorg. Wel leggen we hier de verbinding met aangrenzende beleidsvelden. Volkshuisvesting gaat over meer dan wonen alleen, het gaat uiteindelijk over (samen)leven. Zo vormt een huis en de wijk waarin men woont een belangrijke basis om een leven op te bouwen, naar elkaar om te kijken en waar nodig voor elkaar te zorgen.

² De Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT) is de regionale samenwerking tussen de gemeenten Alphen Chaam, Altena, Baarle Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Moerdijk, Oosterhout, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk en Zundert, de Waterschappen Brabantse Delta, Dommel, Aa en Maas, Rivierenland en de Provincie Noord-Brabant.

1.4 Volkshuisvestingsprogramma geeft stip op de horizon

We hebben als gemeente belangrijke opgaven op het gebied van wonen en zorg. Om dit doel te bereiken stellen we vier thema's centraal in deze visie:

- Toekomstbestendige wijken
- Betaalbaar bouwen en wonen
- Wonen en zorg
- Voor iedereen een thuis

Nieuwbouw beschouwen we als een 'satéprikker' die dwars door alle thema's heen gaat. Per thema hebben we subdoelen geformuleerd die ons helpen met de ambitie dat het in Oosterhout leefbaar, aantrekkelijk en gezond wonen is.



1.5 Totstandkoming in participatief proces met stakeholders

Het volkshuisvestingsprogramma is tot stand gekomen in een participatief proces met stakeholders. Marktpartijen, zorg- en welzijnspartijen, inwoners, bewonersorganisaties, dorps- en wijkraden, de woningcorporatie, beleidsmedewerkers van de gemeente en de gemeenteraad hebben input geleverd. Deze partijen zijn in een vroeg stadium geconsulteerd om – gevoed door de bouwstenennotitie – de lokale opgaven en ieders perspectief hierop te schetsen. Deze zijn vertaald in de conceptversie van het volkshuisvestings- programma.

Figuur 1: Gevolgde processtappen van januari tot september 2024



1.6 Leeswijzer

Het volkshuisvestingsprogramma begint met een samenvatting van onze visie (zie pagina 4 hiervoor). Zo is het voor u in één oogopslag helder met welke thema's we aan de slag gaan en waar we per thema op willen inzetten. In hoofdstuk 2 staat een profielschets van de gemeente.

De vier hoofdthema's van deze visie worden vervolgens per hoofdstuk uitgewerkt:

- Toekomstbestendige wijken (hoofdstuk 3)
- Betaalbaar bouwen en wonen (hoofdstuk 4)
- Wonen en zorg (hoofdstuk 5;
- Voor iedereen een thuis (hoofdstuk 6).

Per hoofdstuk zijn de vragen: “Wat zien we?”, “Wat is onze visie?”. “Wat gaan we doen?” en “Welke acties horen hierbij” beantwoord. In de bijlage is een begrippenlijst opgenomen. Separaat aan (maar verbonden met) het volkshuisvestingsprogramma wordt een uitgebreid uitvoeringsprogramma met instrumentenkoffer opgesteld. Dit is een uitwerking van acties zoals beschreven bij “Welke acties horen hierbij”. Daarin benoemen we wie de actie oppakt, hoe en wanneer. Het uitvoeringsprogramma is gericht op zowel de gemeente als haar strategische samenwerkingspartners. Deze wordt als bijlage toegevoegd.



2. De kracht van Oosterhout

2.1 Oosterhout staat in 2030 stevig op de kaart

Oosterhout kenmerkt zich door een groene en ruime leefomgeving in de nabijheid van voorzieningen en versterking van de belevingskwaliteit in het buitengebied. We streven naar een balans tussen stedelijke ontwikkeling en het behoud van natuurlijke omgevingen, waarbij duurzaamheid en innovatie centraal staan. Door te investeren in groenvoorzieningen, duurzame energie, toekomstbestendige bedrijvigheid en slimme infrastructuur wil Oosterhout een aantrekkelijke en veerkrachtige woon- en werkomgeving bieden. Bovendien legt de gemeente de nadruk op sociale cohesie en participatie, zodat iedereen kan bijdragen aan en profiteren van de vooruitgang en het welzijn van de gemeenschap.

Kern Oosterhout

De stad Oosterhout heeft een bruisende kern met allerlei voorzieningen en bedrijvigheid. De kern heeft ongeveer 51.450 inwoners. Dit zijn zowel jonge gezinnen als ouderen in een diversiteit aan wijken.

Kern Oosteind

Oosteind is een kerkdorp met een zeer langgerekte lintbebouwing. In het dorp wonen bijna 1.260 mensen, welke gemiddeld tot de bovenklasse behoren, veelal van agrarische oorsprong. De dorpsbewoners zijn zeer honkvast.

Kern Den Hout

Den Hout is van oudsher een brinkdorp. De Houtse Heuvel omvat veel monumentale bebouwing, zoals langgevelboerderijen. In Den Hout wonen ongeveer 1.260 mensen, het is een overwegend jongere bevolking. Het buitengebied rondom de kern Den Hout kenmerkt zich door een overwegend agrarisch karakter.

Kern Dorst

Dorst kenmerkt zich door de karakteristieke linten. Het is van oudsher een kruisdorp. In Dorst wonen ruim 3.100 mensen, het is gemiddeld een wat oudere bevolking. Door de ligging zijn de inwoners ook georiënteerd op Breda en wonen er deels forenzen.

3. Toekomstbestendige wijken



3.1 Wat zien we?

Demografische mix in wijken onder druk door krapte in betaalbare segment

De toegang tot betaalbare koopwoningen voor lage- en middeninkomens staat onder druk. Het beschikbare aanbod betaalbare koopwoningen voor starters is zeer beperkt. De helft van de woningen in de gemeente Oosterhout heeft een WOZ-waarde die hoger ligt dan het de landelijke grens van betaalbare woningen (€ 390.000, prijspeil 2024). Bovendien komen in dit prijssegment relatief weinig woningen op de markt. De toegankelijkheid van de woningmarkt staat hierdoor onder druk. Dit heeft invloed op de demografische mix in de wijken van Oosterhout die daardoor eenzijdiger worden.

De krapte op de koopmarkt zorgt daarnaast voor extra druk in het (sociale) huursegment. De wachttijd en zoektijd bij onze corporatie Thuisvester zijn toegenomen de afgelopen jaren. Dit zorgt ervoor dat met name jonge huishoudens die nog onvoldoende wachttijd hebben opgebouwd moeilijk een woning toegewezen krijgen. Daarbij heeft de corporatie te maken met aanvullende huisvestingsopgave van aandachtsgroepen en urgenten.

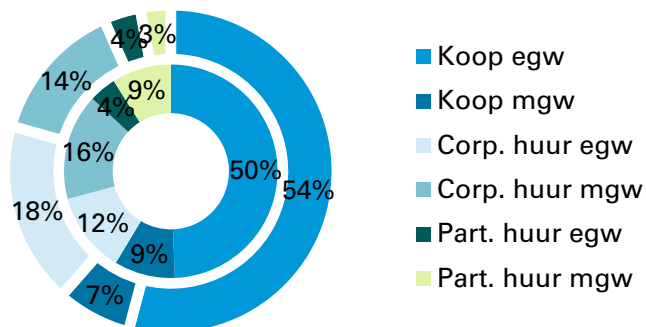
Huidige woonvoorraad kan niet voorzien in vraag naar levensloopbestendige woningen

De gemiddelde leeftijd in Oosterhout stijgt. De komende jaren wordt de groep senioren niet alleen groter, maar ouderen worden ook steeds ouder. Ook wel dubbele vergrijzing genoemd. Daarbij is er sprake van huishoudensverdunning, ofwel: er wonen minder mensen in een woning. Dit vraagt om andere woningtypen dan de traditionele gezinswoningen.

De huidige woningvoorraad sluit niet aan bij de toekomstige huishoudensontwikkeling en veranderende woonbehoefte. Drie op de vier woningen in Oosterhout is een grondgebonden woningen (gezinswoning). Wat betreft eigendom bestaat de woningvoorraad in Oosterhout voor ruim 30% uit corporatiewoningen. Het overige deel bestaat uit koopwoningen en particuliere huurwoningen.

Door de vergrijzing neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen toe. Ouder worden gaat veelal samen met verminderde mobiliteit. Traplopen en smalle doorgangen kunnen dan bijvoorbeeld een probleem vormen. Een deel van de groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen kan worden opgevangen met nieuwbouwwoningen, maar een veel groter deel van deze behoefte is een aanpassingsopgave binnen de bestaande woningvoorraad. Gezien de grote koopvoorraad ligt het initiatief om de woning aan te passen veelal bij particuliere eigenaren zelf.

Figuur 2: Woningvoorraad naar eigendom en type (buitenste ring is gemeente Oosterhout, binnenste ring is Nederland)

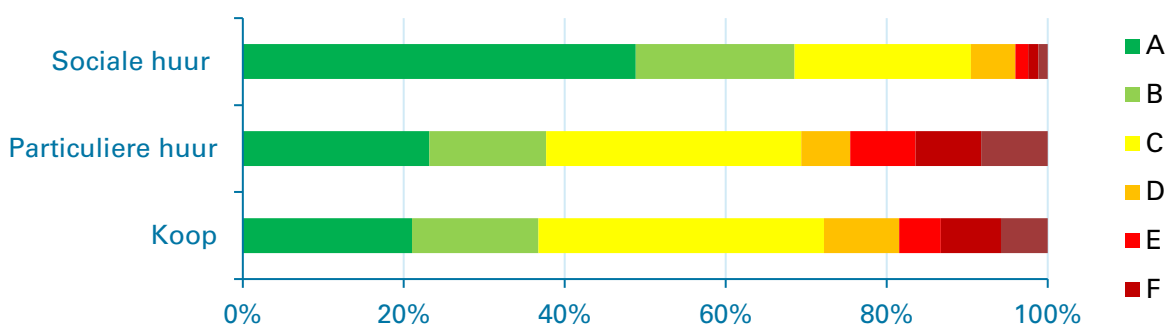


Bron: CBS (2023), BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Corp.=corporatie, part.=particulier, egw=eengezinswoning, mgw=meergezinswoning.

Grote verduurzamingsopgave, het particuliere koop- en huursegment vragen aandacht

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en leefomgeving zijn van groot belang voor de algemene woonkwaliteit in Oosterhout. Het overgrote deel van de benodigde woningen in te toekomst staat er immers al. Binnen de bestaande voorraad is sprake van een grote verduurzamingsopgave. Deze opgave ligt voornamelijk in het koop- en particuliere huursegment. Circa 30% van de koopwoningen en particuliere huurwoningen heeft een energielabel van D of lager. De corporatie Thuisvester heeft de afgelopen jaren meerdere verduurzamingslagen gemaakt waardoor circa 70% van de sociale huurwoningen een groen energielabel heeft (A of B).

Figuur 3: Woningvoorraad Oosterhout naar energielabels*



Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2023) *Voor woningen waarvan het energielabel niet bekend is, is het energielabel berekend aan de hand van het bouwjaar en woningtype.

Verschillen in leefbaarheid en woonkwaliteit tussen buurten in Oosterhout

Fijn wonen in de gemeente hangt niet alleen af van de woning waarin iemand woont. Ook de infrastructuur en inrichting van de openbare ruimte rondom de woningen zijn hierbij belangrijk. Oosterhouters scoren hun woonbuurt gemiddeld met een 7,4, zo blijkt uit de Oosterhoutse Burgerijenquête.

Oosterhout kent wel verschillen in kwaliteit en leefbaarheid binnen de kernen en wijken in de gemeente. In de kern Oosterhout staat de leefbaarheid in sommige wijken onder druk. In de Leefbaarheidsmonitor scoren delen van de buurten in Dommelbergen en Oosterheide relatief laag. Deze gebieden hebben onze aandacht en bieden kansen door de integrale wijkaanpak (in combinatie met bijvoorbeeld een gebiedsvisie) om een kwaliteitsimpuls te krijgen. We betrekken Thuisvester hier nadrukkelijk bij.

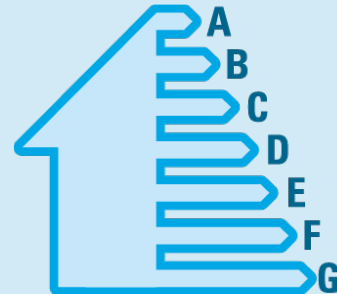
Met Thuisvester wordt gewerkt aan toekomstbestendige wijken waar woonopgaven samenkomen met zowel meer sociale opgaven als klimaat- en duurzaamheidsopgaven. Denk bijvoorbeeld aan het bestrijden van hittestress en wateroverlast. De huidige inrichting van de openbare ruimte in Oosterhout sluit niet overal (meer) voldoende aan bij deze toekomstige wensen en eisen. Er moet dus iets veranderen.



3.2 Wat is onze visie?

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is zeer belangrijk voor de algehele woonkwaliteit in de gemeente Oosterhout. Immers, circa 95% van de benodigde woningen staat er al.

We zorgen daarom in de bestaande woningvoorraad voor voldoende spreiding, differentiatie en balans. We ambiëren sterke draagkrachtige wijken en kerkdorpen met een diversiteit aan inwoners die gezamenlijk sociaaleconomisch in balans zijn. We stimuleren inwoners om zelf de regie te nemen op de leefbaarheid en sociale cohesie in de wijk.



We zetten in op versterking van de bestaande woningvoorraad door verduurzaming, aanpassing, renovatie of sloop en nieuwbouw. We willen dat bestaande woningen op termijn (blijven of gaan) voldoen aan de kwalitatieve behoefte van onze inwoners. Woningen moeten daarom passend, duurzaam en levensloopbestendig zijn. Gezamenlijk met zowel onze woon- en zorgpartners als inwoners met particulier bezit streven we naar kwalitatief goede woningen.

We willen voldoende geschikte woningen voor zelfstandig wonende huishoudens met afnemende mobiliteit of een zorgbehoefte. We lossen de behoefte aan levensloopbestendig wonen deels op in de bestaande voorraad en deels door levensloopbestendige nieuwbouw op plekken nabij bestaande (zorg)voorzieningen in de aan te wijzen woonzorgcirkels (zie hoofdstuk 5).

Er liggen in onze woningvoorraad enorme koppelkansen met de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. We gaan voor een duurzaam woonklimaat en willen verduurzaming aantrekkelijk maken voor alle segmenten van de woningmarkt, dus voor zowel eigenaar-bewoners en corporaties alsook huurders. In combinatie met de leefbaarheid zetten we in op gebiedsgerichte aanpakken zodat we de opgaven integraal benaderen.

3.3 Wat gaan we doen?

We sturen op juiste mix van doelgroepen in wijken en kerkdorpen

We streven naar een mix van vitale en niet vitale bewoners in de verschillende wijken en kerkdorpen in de gemeente, een mix van jong en oud. We gaan actief sturen op het creëren van een juiste mix van doelgroepen. Een juiste verdeling in de woningvoorraad (huur en koop in diverse prijssegmenten) helpt hierbij. Omdat een groot deel van de voorraad er al staat zien we strategische nieuwbouw als een belangrijk instrument om hierop te sturen. Op gemeenteniveau spreken we af dat we de komende jaren streven om te komen tot een toevoeging van 80% betaalbaar (waarvan tenminste 30% sociale huur en 50% middenhuur en betaalbare koop) en 20% dure woningen (zowel vrijesectorhuur als dure koop), conform het woningbehoefteonderzoek. Zie ook volgend hoofdstuk. Dit is een hoge ambitie, maar nodig om inwoners van Oosterhout en starters en jonge gezinnen vanuit de regio aan te trekken en onze groeiambitie waar te maken en lokale huishoudens kansen te bieden op de woningmarkt. We weten dat het in de huidige markt moeilijk is om een hoog aandeel betaalbaar te realiseren maar vinden het belangrijk de ambitie neer te zetten en zijn bereid daarvoor financiële middelen ter beschikking te stellen.

Het toevoegen van strategische nieuwbouw door bijvoorbeeld ontbrekende grondposities kan niet in alle wijken. We kijken daarom per wijk wat er nodig is. Het streven naar 80% betaalbaar geldt op gemeenteniveau.

We maken de woningvoorraad levensloopbestendig

We willen beschikken over voldoende geschikte woningen voor zelfstandig wonende huishoudens met een afnemende mobiliteit en/of groeiende zorgbehoefte. De bestaande woningvoorraad moet in de toekomst aansluiten op de vraag van onze inwoners. Om tegemoet te komen aan de veranderende woonwensen van deze groeiende groep zetten we in op het aanpassen van de bestaande voorraad. We willen aanpassingen stimuleren over de gehele linie, dus zowel voor kopers, particuliere verhuurders als de woningcorporatie.

Dit doen we door hierover in gesprek te gaan en afspraken te maken met Thuisvester. Centraal staat hoe we zo snel mogelijk stappen kunnen maken in het levensloopbestendig maken van woningen. Wat zijn quick-wins, wat zijn aantrekkelijke locaties voor woningaanpassingen en waar kunnen we goede stappen maken om woningen levensloopbestendig of levensloopready te maken?

Het aanpasbaar maken van de particuliere voorraad is mede vanwege de vele verschillende eigenaren, wensen en mogelijkheden een complexe opgave. We vinden het belangrijk om deze doelgroep zo goed mogelijk te informeren en te stimuleren om woningaanpassingen door te voeren. De particuliere woningeigenaren staan zelf aan de lat om aanpassingen aan hun woning door te voeren. We zorgen daarom voor goede kennisdeling en goede voorlichting rondom het aanpassen om particulieren hierbij te ondersteunen.

We benutten de bestaande woningvoorraad beter

We zetten in op het beter benutten van de bestaande voorraad. Hiermee kan een belangrijke bijdrage geleverd worden aan de huidige woningnood. Specifiek voor jongeren, ouderen en statushouders. Tegelijkertijd sluit hierdoor de bestaande woningvoorraad beter aan op de (toekomstige) vraag. Met ons woningsplitsingsbeleid is er ruimte om woningen te splitsen. We behandelen aanvragen die hiervoor vanuit de markt komen volgens het 'ja, mits'-principe.

Bij het beter benutten van de bestaande voorraad verkennen we mogelijkheden voor het optoppen, aanplakken en uitplinten van bestaande complexen. Vooral het corporatiebezit achten we hiervoor kansrijk. Optoppen is goed te combineren met andere werkzaamheden, zoals verduurzaming en renovatie waardoor de kwaliteit en uitstraling van het bestaande gebouw en de directe omgeving verbetert. Daar profiteren de huidige bewoners weer van. De extra woningen zorgen voor meer mogelijkheden voor bijvoorbeeld doorstroming binnen hetzelfde complex of de buurt.

We stimuleren onze inwoners om de woningvoorraad te verduurzamen

We willen in 2030 de helft minder energie verbruiken om op koers te blijven om conform de landelijke doelstelling in 2050 energieneutraal te zijn. Om dit doel te halen is inzet op elk mogelijk vlak nodig. We zetten daarom nadrukkelijk in op versterking van de bestaande woningvoorraad door verduurzaming. Hiermee willen we een duurzaam woonklimaat realiseren. Voor de verduurzaming van de woningvoorraad liggen grote koppelkansen met het duurzaamheidsbeleid maar ook met het regionaal energieloket. In de prestatieafspraken maken we specifiek met corporaties afspraken over de verduurzaming van de huurwoningvoorraad en de woonomgeving.

We werken wijkgericht voor verbetering van de leefomgeving

Toekomstbestendige wijken gaat over meer dan alleen de 'stenen'. We streven naar een sterke (sociale) basis voor leefbare en vitale wijken en kernen. We willen op een positieve manier omgaan met initiatieven uit de wijken en stimuleren dat mensen zelf actief zijn of worden in hun

wijk. Een leefbare woonomgeving betekent een toegankelijke omgeving (met minder drempels en dementie vriendelijke routes), met maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoeten in de buurt. Leefbaar betekent ook een groene en klimaat adaptieve omgeving. We willen daarom beschikken over voldoende en kwalitatief groen binnen onze kernen. Om ontmoeting en beweging te stimuleren én om de toename van hittestress en andere gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan. Het is van belang om te zorgen dat de openbare ruimte aansluit bij de toekomstige wensen en eisen van de inwoners. We doen dit wijkgericht.

3.4 Welke acties horen hierbij?

We sturen op juiste mix van doelgroepen in wijken	<ul style="list-style-type: none"> • Afspraken maken met bouwers, ontwikkelaars en corporatie over toe te voegen nieuwbouw: We maken met bouwers en ontwikkelaars afspraken over de prijssegmenten en type woningen van een plan in een bepaalde wijk.
We maken de woningvoorraad levensloopbestendig	<ul style="list-style-type: none"> • Afspraken maken met Thuisvester over geschikt maken deel niet-levensloopbestendige woningen: We onderzoeken samen met Thuisvester welk deel van de grondgebonden sociale huurvoorraad levensloopbestendig gemaakt kan worden. Afspraken hierover leggen we vast in de prestatieafspraken.
We benutten de bestaande woningvoorraad beter	<ul style="list-style-type: none"> • Woningdelen faciliteren: We faciliteren ingrepen in de bestaande woningvoorraad om deze beter te benutten. We gebruiken daarbij ons woningsplitsingsbeleid. Daarbij onderzoeken we andere mogelijkheden om de woningvoorraad beter te benutten. • Afspraken maken met Thuisvester over te delen of splitsen woningen: We maken met de corporatie Thuisvester afspraken over mogelijkheden om de sociale huurvoorraad beter te benutten. We maken bijvoorbeeld afspraken over woningdelen en onderzoeken de mogelijkheden voor de inzet van friendscontracten. De kern van friendscontracten is de verhuur van één woning aan meerdere afzonderlijke alleenstaanden met één gezamenlijk huurcontract. Dit is interessant voor bijvoorbeeld de groep jongeren, broers en zussen of werkende vrienden. Friendscontracten zijn minder geschikt voor kwetsbare doelgroepen (door gezamenlijk verantwoordelijkheid). • Inzetten op optoppen: We willen samen met Thuisvester de mogelijkheden van optoppen (toevoegen van een of meerdere nieuwe woonlagen op bestaande gebouwen) onderzoeken.
We stimuleren onze inwoners om de woningvoorraad te verduurzamen	<ul style="list-style-type: none"> • Kennis over verduurzaming en over financiering hiervan verspreiden onder onze inwoners: We informeren inwoners over de aanpak van energietransitie via de gemeentelijke website, brieven en het energieloket.
We werken wijkgericht voor verbetering van de leefomgeving	<ul style="list-style-type: none"> • We sluiten aan bij de opzet van de integrale wijkaanpak: We pakken ingrepen in de woonomgeving of aan de woningen zelf integraal aan en bekijken waar koppelkansen met andere thema's mogelijk zijn.

4. Betaalbaar bouwen en wonen

4.1 Wat zien we?

Oosterhout groeit!

Het aantal huishoudens in Oosterhout is de afgelopen tien jaar toegenomen met +2.500 tot circa 25.990 huishoudens in 2023. Het zijn vooral de oudere huishoudens en eenpersoonshuishoudens die zijn gegroeid. De afgelopen jaren was er in Oosterhout geen sprake van natuurlijke groei. Dit betekent dat er jaarlijks meer personen in de gemeente overlijden dan dat er geboren worden. Sinds 2015 is er jaarlijks zowel een positief binnenlands- als buitenlands migratiesaldo zichtbaar. Verhuizingen naar de gemeente Oosterhout zijn daarmee bepalend voor de huishoudensgroei in de gemeente.

De verwachting is dat Oosterhout blijft groeien. In het woningbehoefteonderzoek wordt benoemd dat dit gaat over een toename van circa 2.500 - 3.500 huishoudens in de aankomende tien jaar. ABF Research prognosticeert een toename met circa 2.500 huishoudens tot 2033 (Primos2023). In het woningbehoefteonderzoek is een maatwerkscenario uitgewerkt voor Oosterhout waarin dit wordt vertaald naar een woonopgave. In dit maatwerkscenario wordt er rekening gehouden met (1) de actuele migratietrend en (2) het inlopen van het woningtekort. Er wordt rekening gehouden met een hogere instroom (conform de huidige hoge migratieniveaus), waardoor een extra groei door verhuizingen wordt verwacht van 540 huishoudens voor de aankomende tien jaar ten opzichte van de Primos-prognose. We sluiten aan op de doelstelling van het Rijk om het woningtekort in te lopen tot 2% (nu 4,5%). Dit leidt tot een woningbouwopgave van 435 woningen voor de aankomende tien jaar. Dit betekent een totale woningbouwopgave van circa 2.500 tot 3.500 woningen tot 2034 in de gemeente Oosterhout.

Robuuste vraag naar nultredenwoningen...

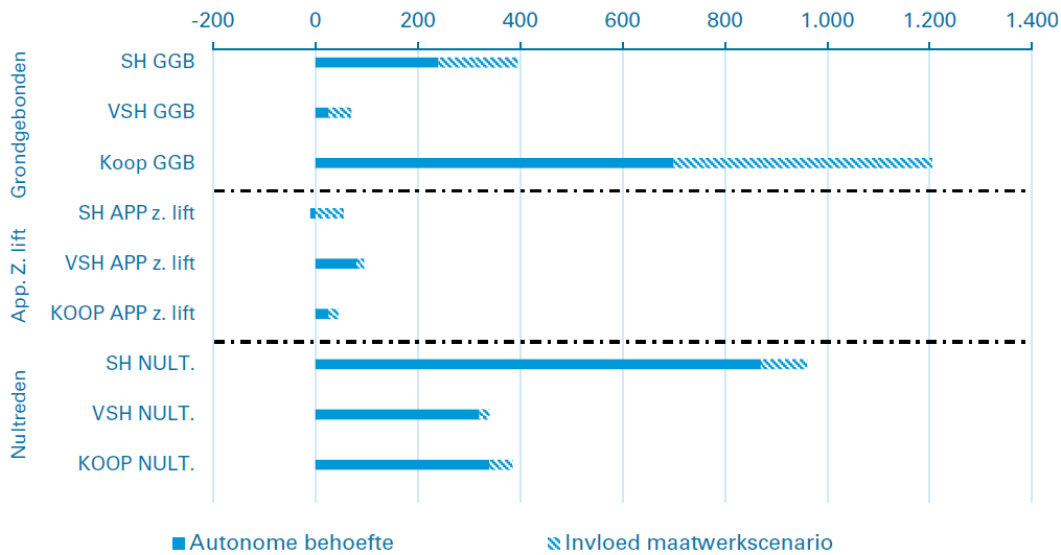
Woonwensen veranderen. De huishoudensgrootte neemt af en woningen moeten geschikt zijn als iemand ouder wordt en langer zelfstandig thuis (moet) blijven wonen. Hierdoor stijgt de vraag naar levensloopbestendige (nultreden)woningen de komende jaren. De vraag naar deze woningen geldt zeker voor de komende tien tot twintig jaar. Bovendien draagt bouwen van nultredenwoningen bij aan doorstroming op de woningmarkt.

En huisvesting voor starters en jonge gezinnen vraagt om groter aandeel betaalbaar

Er ligt een forse betaalbaarheidsopgave om meer huishoudens aan te trekken om zo invulling te geven aan het maatwerkscenario. Als we meer huishoudens willen aantrekken (en jongeren een stap op de woningmarkt laten maken) vraagt dat om meer betaalbare woningen. In het woningbehoefteonderzoek is aangetoond dat er vooral behoefte is aan woningen in het sociale huursegment (circa 40% van de toevoegingen) en woningen in het betaalbare (deels grondgebonden) koopsegment tot € 355.000³ (circa 30% van de toevoegingen). In totaal wordt er in het woningbehoefteonderzoek aangetoond dat circa 80% van de nieuwbouw in het betaalbare segment moet landen om het maatwerkscenario te realiseren.

Dit aandeel ligt hoger dan de afspraken in de Woondeal waarin op twee derde betaalbaar wordt ingezet. De grote verschuivingen tussen de basisraming van Primos2023 en het maatwerkscenario doet zich voor in het grondgebonden koopsegment en grondgebonden sociale huursegment. Bij de extra vraag naar grondgebonden koopwoningen gaat het grotendeels om betaalbare koop (tot € 355.000, prijspeil 2023). De betaalbaarheid van woningen voor nieuwe huishoudens is daarmee een sleutelopgave voor Oosterhout.

³ Prijspeil betaalbare woningbouw 2023. In 2024 ligt de grens van betaalbare koop op € 390.000.

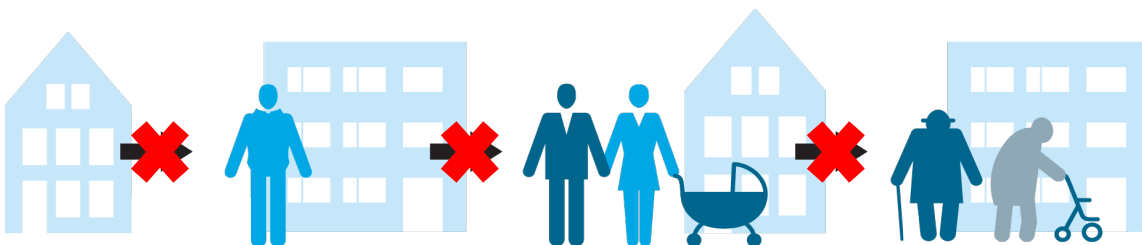
Figuur 4: Kwalitatieve woningbehoefte naar woningtypen, 2024 - 2034

Bron: Primos 2023, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, NULT.=nultredenwoningen, SH=sociale huur, VSH=vrijesector huur

Stokkende doorstroming op de Oosterhoutse woningmarkt

In de gemeente Oosterhout is de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen beperkt. Er komen weinig koopwoningen op de markt. Stokkende doorstroming is hiervoor de belangrijkste oorzaak. Veel ouderen in de gemeente blijven wonen in hun huidige woning. Een groot deel wil niet verhuizen. Tegelijkertijd is er een groep die wel graag wil verhuizen of hiertoe – bijvoorbeeld door een toenemende zorgvraag – genoodzaakt is. Doorstroomkansen voor deze groep zijn nu te beperkt.

Belangrijke reden hiervoor is dat dit aanbod er nu niet, of slechts zeer beperkt, is. Andere redenen zijn dat de stap om te verhuizen te groot of lastig is en dat ouderen hun bekende woonomgeving niet willen achterlaten. Thuis blijven wonen is echter niet altijd meer een optie. Soms is het voor het woongenot en veiligheid van ouderen beter om een verhuistap te maken naar een levensloopbestendige woning. Bijkomend voordeel: er komt een woning vrij. Hierdoor volgt een serie verhuisbewegingen en de doorstroming komt op gang.



4.2 Wat is onze visie?

We zetten volop in op betaalbaarheid van nieuwbouw in de gemeente Oosterhout. Met voldoende betaalbare nieuwbouw bedienen we de jongeren en starters die momenteel geen woning kunnen vinden in Oosterhout, zorgen we voor doorstroming en trekken we huishoudens uit Breda aan. Dit doen we met gevarieerde producten (zowel kleine appartementen als grondgebonden woningen). Hiermee zetten we in op een meer gevarieerd woningaanbod en ontstaan er meer mogelijkheden voor nieuwe wooncarrières. Eenmaal gebouwd is het betaalbaar houden van dit aanbod net zo belangrijk.



We willen de aankomende tien jaar zowel bouwen voor de lokale behoefte als het aantrekken van jongeren en jonge gezinnen van buiten de gemeente. Het bouwen van voldoende woningen vinden we belangrijk om woningen betaalbaar te houden en om meer evenwicht in de bevolkingsopbouw in de wijken te krijgen. Zo dragen we ons steentje bij aan het aanpakken van een deel van de regionale woningbouwopgave. Dit kunnen we niet alleen en daarvoor zoeken we nadrukkelijk de samenwerking met woonpartners. Alleen samen kunnen we onze ambitie waarmaken.

Onze prioriteit ligt bij het invullen van binnenstedelijke locaties (inbreiding) waarbij we onze ruimtelijke kwaliteit en identiteit willen blijven behouden. Dit past bij het doel om veel betaalbare woningen toe te voegen. Uitbreiding behoort tot de mogelijkheden voor het realiseren van meer grondgebonden woningen voor het aantrekken van jongeren en jonge gezinnen van buiten de gemeente, indien deze binnenstedelijk niet haalbaar zijn.

Nieuwbouw moet voorzien in een kwalitatieve behoefte en daadwerkelijk een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw moet doorstroming in de woningmarkt faciliteren. In de doorstroming van oudere huishoudens die een woning achterlaten en de verhuisbeweging die dit op gang zet zien we kansen voor de starters op de woningmarkt.

4.3 Wat gaan we doen?

We zetten in op het toevoegen van 3.500 woningen de komende tien jaar

Om in de lokale behoefte te kunnen voorzien hebben we minimaal een toevoeging van 2.500 woningen nodig in de gemeente voor de aankomende tien jaar. Daarnaast willen we de grotere nieuwbouwopgave voor de regio invullen. Hiermee brengen we meer balans aan in onze bevolkingsopbouw en bieden we ruimte voor groei. We willen aantrekkelijk blijven voor jongeren en jonge gezinnen uit de regio die een betaalbare woning willen kopen/huren. We spreken daarbij de ambitie uit om in de komende tien jaar in totaal 3.500 woningen toe te voegen, conform het maatwerkscenario. Om deze extra woningbouwambitie te realiseren is het borgen van betaalbaarheid (zie volgende paragraaf) en afstemming met de regio cruciaal. Om meer te bouwen dan de lokale behoefte zal gestreefd moeten worden naar een nieuwbouwprogramma van 80% betaalbaar. We gaan daarom ook met de regio in gesprek over onze woningbouwambitie.

We zetten in op het bouwen van betaalbare woningen voor jongeren en starters...

We zorgen ervoor dat de woningen die toegevoegd worden voor een groot deel betaalbaar zijn en betaalbaar blijven. Hiermee zorgen we dat levensloopbestendig aanbod aantrekkelijk wordt

voor ouderen (= doorstroming) en dat starters en jongeren (en jonge gezinnen) de kans krijgen een (nieuwe) woning te kopen of te huren in onze gemeente. Als we toewerken naar het maatwerkscenario is het vooral voor starters en jonge gezinnen van belang om betaalbare grondgebonden producten te bouwen.

Het uitgangspunt voor passende betaalbare en beschikbare woningen werken we uit in het nieuwe woningbouwprogramma 2025. Om betaalbare woningen te realiseren streven we ernaar in de komende jaren in ons gemeentelijke woningbouwprogramma te komen tot 80% betaalbaar, conform het woningbehoefteonderzoek wat is uitgevoerd. Dit zijn woningen in de sociale huur, middenhuur en het betaalbare koop segment (tot € 390.000). Van deze 80% moet minimaal 30% bestaan uit sociale huur. Alleen op deze manier trekken we jongeren en starters van buitenaf en zorgen we voor doorstroming binnen de gemeente. Binnen het betaalbare koopsegment willen we een deel van het aanbod realiseren tot € 275.000,- (goedkope koop) en een deel tot € 325.000,- (middensegment betaalbaar). Hiermee sturen we op de bouw van betaalbare koopwoningen voor onze (toekomstige) inwoners.

Voor de middenhuurwoningen herkennen we de obstakels van Thuisvester om meer middenhuur toe te voegen. We gaan samen in gesprek met Thuisvester over hoe we ze kunnen ondersteunen om de obstakels weg te nemen en om meer middenhuurwoningen toe te voegen.

...en het betaalbaar houden van deze woningen

Onze starterslening is bedoeld om de financiering van een eerste woning in deze krappe markt makkelijker te maken. We kiezen ervoor om de starterslening als instrument te continueren. Doordat de starterslening mogelijk is tot de (jaarlijkse) NHG-grens worden meer woningen financieel bereikbaar voor een grotere doelgroep. Het betaalbaar maken van woningen is enorm belangrijk, maar net zo essentieel is het betaalbaar houden van deze woningen. We willen dat niet alleen de eerste eigenaar profijt heeft van de nieuwe betaalbare (koop)woning. Deze woningen moeten meerjarig betaalbaar blijven. We gaan daarom onderzoek doen naar mogelijke instrumenten en constructies die hieraan bij kunnen dragen. We zien mogelijkheden om als gemeente hierin een actieve rol in te vervullen.

In de sociale huurvoorraad willen we jongeren en starters tot 35 jaar een grote kans geven op een woning. We gaan daarom afspraken maken met Thuisveste over het labelen van huurwoningen voor deze doelgroep.



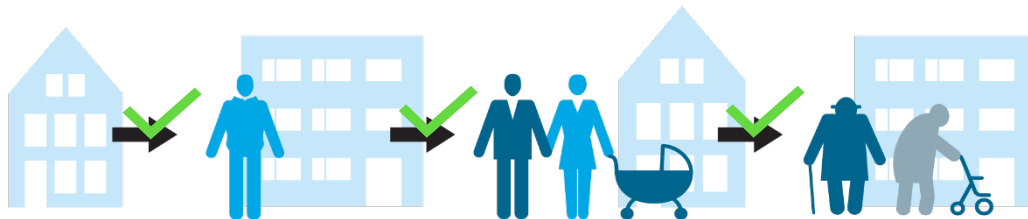
We onderzoeken huisvesting voor studenten

Op dit moment is er op kleine schaal huisvesting voor studenten beschikbaar. We willen in overleg met Thuisvester onderzoeken of het mogelijk is om meer huisvesting voor jongeren en studenten te realiseren. Zeker met de goede OV-verbindingen naar Breda, Tilburg en Utrecht, zouden studenten ook in Oosterhout over een eigen kamer moeten kunnen beschikken. De huidige samenwerking met de regio willen we borgen en uitbreiden.

We bouwen voor de doorstroming van ouderen

Het relatief beperkte aanbod van betaalbare woningen (koop en huur) hangt samen met de beperkte doorstrom(mogelijkheden) van/voor ouderen. Naast het bouwen van betaalbare woningen voor jongeren en starters bouwen we in Oosterhout voor doorstroming. Hiermee vervullen we de robuuste behoefte voor de Oosterhoutse ouderen en realiseren we nieuwe woonkansen voor de jongere generatie. Door senioren met nieuwbouw meer goede en kwalitatief hoogwaardige mogelijkheden te bieden in een levensloopbestendige omgeving (zie volgend hoofdstuk), kunnen zij worden verleid om een nieuwe stap in de wooncarrière te zetten. Zo ontstaat ruimte voor doorstroming en zorgen we ervoor dat we mogelijk een (betaalbare) woning voor jonge gezinnen en starters vrijspelen. Essentieel daarbij is wel, dat er levensloopbestendige producten met een goede prijs/kwaliteitverhouding worden aangeboden: het moet wel echt de moeite waard zijn om te verhuizen. We willen graag deze beweging op gang helpen.

Levensloopbestendig bouwen betekent overigens niet dat er alleen ouderen mogen komen te wonen in deze woningen. We zien als gemeente juist de kracht van gemengde woonconcepten, waar verschillende leeftijdsgroepen samen wonen en naar elkaar om kunnen kijken. Een fijne mix van 'vragers en dragers' is essentieel voor de leefbaarheid binnen een buurt (zie ook hoofdstuk 5).



Betaalbaarheid vs. kwaliteit

Voldoende betaalbare woningen voor zowel de eigen inwoners als inwoners van buitenaf is bij ons prioriteit nummer één. We letten op de betaalbaarheid van nieuwe woningen en dat betekent dat we soms keuzes moeten maken. Om nieuwbouwwoningen betaalbaar te houden voor een breed scala aan huishoudens is het essentieel om terughoudend te zijn met het stellen van aanvullende eisen aan deze woningen.

Ook onderzoeken we de mogelijkheden van verdichting in nieuwe woningbouwplannen. Door in te zetten op meer woningen op hetzelfde oppervlak kan er betaalbaarder gebouwd worden. Dit hoeven zeker niet alleen maar appartementen te zijn, maar kunnen ook grondgebonden woningen zijn met een efficiëntere stedenbouwkundige inpassing (denk aan rug-aan-rug woningen).

We gebruiken de nieuwbouwprogrammering voor het versterken van evenwicht in de wijken

We houden de bestaande planvoorraad tegen het licht en optimaliseren deze met de uitgangspunten en prioriteiten van dit volkshuisvestingprogramma. Deze gaan over betaalbaarheid en over type woningen. We monitoren daarbij de uitvoering en stand van zaken van het woningbouwprogramma continu en sturen bij waar nodig. Gemeentebreed streven we naar een nieuwbouwprogramma met 80% betaalbaar (minimaal 30% sociale huur, 50% overig betaalbaar (zowel huur als koop)) en 20% duur. Het is mogelijk om binnen plannen onderbouwd af te wijken van deze verdeling. Het uitgangspunt is dat we evenwichtige wijken willen creëren met een toevoeging van complementaire producten aan de woningvoorraad van de wijk. In wijken waar de draagkracht onder druk staat en er al relatief veel sociale huur aanwezig is vinden we meer betaalbare en dure koop wenselijk. In wijken met relatief veel dure koopwoningen willen we meer sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen toevoegen. Hiervoor gaan we in gesprek met zowel de corporaties als marktpartijen.

We zetten in op voldoende bouwlocaties om in de behoefte te voorzien

Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking⁴ is het verplicht om nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals woningbouw, eerst binnenstedelijk op te lossen wanneer dit mogelijk is. Onze prioriteit ligt op de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties. Maar om een goede mix toe te voegen en massa te maken zetten we rondom de kern Oosteind (als onderdeel van de propositie Oosterhout Oost) in op het toevoegen van nieuwbouwwoningen. We focussen ons hier op betaalbare grondgebonden woningen voor starters en jonge gezinnen. Dit zijn woningen die niet altijd op binnenstedelijke locaties passend zijn. Door het toevoegen van woningen rondom Oosteind versterken we de leefbaarheid in deze vergrijzende kern. We zoeken regionale afstemming voor deze buitenstedelijke ontwikkelingen.

We hebben (en houden) bij woningbouw aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en groene structuren die de gemeente Oosterhout kenmerkt. We zetten daarbij in op toevoegingen in alle kernen (dus ook Dorst en Den Hout). Zo houden we de kernen vitaal en zorgen we ervoor dat onze inwoners hun wooncarrière (wanneer gewenst) zoveel mogelijk binnen hun eigen kern kunnen realiseren.

We zorgen ervoor dat we blijven bouwen

De schop moet dus in de grond! We willen als gemeente Oosterhout blijven doorbouwen. We zetten daarom stappen om zowel volume als snelheid te maken en vertraging te voorkomen. De focus ligt op de realisatie van lopende projecten. We gaan hierop meer sturen. We onderzoeken of we het nodig achten realisatietermijnen te borgen in af te geven omgevingsvergunningen. Dit houdt in dat na drie jaar de vergunning ingetrokken kan worden zonder recht op compensatie. Op deze manier wordt weer ruimte gecreëerd voor nieuwe passende, concrete plannen die snel(ler) tot uitvoering komen. Hiermee werken we aan een adaptieve woonprogrammering: ruimte maken voor kwalitatief sterke woningbouwplannen.

⁴ Ladder voor duurzame verstedelijking – Kenniscentrum InfoMil

4.4 Welke acties horen hierbij?

<p>We zetten in op het toevoegen van 3.500 woningen de komende tien jaar</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Werken met een parallelle planning: We voeren verschillende processtappen langs elkaar uit in plaats van alle stappen serieel. Op deze manier kunnen plannen sneller tot uitvoering gebracht worden.
<p>We zetten in op het bouwen van betaalbare woningen voor jongeren en starters...</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Continueren van starterslening: We blijven gebruik maken van de inzet van de starterslening. • Afspraken maken met Thuisvester: We maken afspraken met woningcorporatie Thuisvester om te zorgen dat we de juiste nieuwbouw toevoegen (minimaal 30% sociale huur en deel middenhuur).
<p>We zetten in op het betaalbaar houden van deze woningen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen van een vereveningsfonds: We gaan werken met een vereveningsfonds op het moment dat gezekerd is dat de betaalbaarheidsopgave elders in de gemeente wordt ingevuld. • Actiever sturen middels het omgevingsplan en/of grondbeleid: We vullen onze gereedschapskist met planologische instrumenten en grondbeleid om te kunnen sturen op onze woondoelen (zowel voor betaalbaar bouwen als houden). • Afspraken maken met Thuisvester: We maken afspraken met Thuisvester over de labeling van huurwoningen voor starters en jongeren tot 35 jaar.
<p>We onderzoeken huisvesting voor studenten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoek studentenhuisvesting: We onderzoek samen met Thuisvester de mogelijkheden om gericht studentenhuisvesting te realiseren.
<p>We bouwen voor de doorstroming van ouderen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zie acties in hoofdstuk 5.
<p>We gebruiken de nieuwbouwprogrammering voor het versterken van evenwicht in de wijken</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Optimaliseren bestaand woningbouwprogramma: Op basis van de actuele planlijst brengen we specifiek in beeld voor welke bestaande projecten de 80% betaalbaarheidsregel niet gaat gelden (bijvoorbeeld omdat de planvorming niet meer beïnvloedbaar is of doordat vergevorderde plannen hierdoor teveel vertragen). • Ontwikkelen nieuwe toetsingscriteria woningbouwinitiatieven: We willen de bestaande toetsingscriteria over woningbouwinitiatieven evalueren en scherper formuleren zodat we nog beter kunnen sturen op betaalbaarheid en kwaliteit. • Inzetten van een bouwberaad: Om samenwerking te stimuleren en te zorgen dat er voldoende en betaalbaar gebouwd gaat worden zetten we een bouwberaad in. Dit Bouwberaad fungeert als een strategisch overlegplatform waarin diverse woon(zorg)partners, stedenbouwkundigen, de woningcorporatie, projectontwikkelaars, samenwerken aan de toekomst van onze woonomgeving.
<p>We zetten in op voldoende bouwlocaties om in de behoefte te voorzien</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ambtelijke capaciteit inzetten op prioritaire plannen: We gaan onze ambtelijke capaciteit gericht inzetten. Dit betekent dat we inzetten op binnenstedelijke ontwikkelingen en onderzoeken op welke plekken we kunnen uitbreiden (bijvoorbeeld bij Oosterheide). Kwantiteit (aantallen) en kwaliteit (betaalbaar en type) zijn de belangrijkste selectiecriteria waarop prioritaire plannen uitgekozen worden.

We zorgen ervoor dat we blijven bouwen

- **Invoeren van realisatietermijnen:** Afgegeven omgevingsvergunningen waar na drie jaar nog geen invulling aan is gegeven worden in principe drie jaar naar afgifte ingetrokken.
 - **Inzetten op een programmering van minimaal 130%:** Om de bouwstroom op gang te houden zetten we in op een woningbouwprogrammering die voorziet in minimaal 130% van de behoefte (harde en zachte plannen samen). Hiermee houden we rekening met eventuele vertraging en planuitval.
-

5. Wonen en zorg



5.1 Wat zien we?

Huishoudens met een (lichte) zorgvraag wonen vaker extramuraal

In Oosterhout is de komende jaren sprake van vergrijzing. Dit betekent dat de groep 75-plussers sterk toeneemt. Op basis van huishoudensprognoses zijn er over tien jaar zo'n 1.845 extra alleenstaanden en stellen van 65 jaar of ouder. Deze groep krijgt te maken met een toenemende zorgvraag. Daarbij komt dat het zorglandschap verschuift van wonen in een instelling met zorg (intramuraal) naar langer thuis met zorg in en rond de eigen woning (extramuraal). Het Rijk en het zorgkantoor streven ernaar geen grootschalige intramurale capaciteit toe te voegen. In de toekomst wordt echter een toenemende druk op intramurale locaties in de regio verwacht.

Hierdoor ontstaat de komende jaren een grotere vraag naar zorggeschikte 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 aan 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 onderstaande tabel.

Tabel 1: Huisvestingsopgave voor ouderen tot en met 2030 vanuit het Rijk

Opgave	Rijk	Regio Breda e.o.	Gemeente Oosterhout
Zorggeschikt	40.000	1.055	170
Geclusterd	80.000	2.295	300
Nultreden	170.000	4.040	405
Totaal	290.000	7.390	875

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

Groot tekort aan zorgverleners: met minder handen is er meer te organiseren

Door de vergrijzing en het veranderende zorglandschap hebben we een grote maatschappelijke opgave om de zorg voor zorgbehoevende ook in de nabije toekomst toegankelijk te houden. Dit is een grote uitdaging. Enerzijds leidt een vergrijzende bevolking namelijk tot een toenemende zorgvraag. Anderzijds neemt het aantal mensen dat zorg kan bieden hierdoor af. Kortom: met minder handen is meer zorg te organiseren. De zorg moet daarom anders georganiseerd worden. Hiervoor zijn de eerste stappen gezet (zie kader Integraal Zorg Akkoord). Gelijktijdig moeten we zorgen voor de juiste woningen en de juiste woonomgeving. Niet alleen voor ouderen met een zorgvraag maar ook om jongeren te binden en aan te trekken in het kader van het personeelsvraagstuk.

Integraal Zorg Akkoord (IZA)

Het Integraal Zorg Akkoord is gericht op de transformatie in zorg en welzijn. Het doel is om deze voor alle Nederlanders toegankelijk, kwalitatief goed en betaalbaar te houden. Het uitgangspunt is: passende zorg en ondersteuning, samen met de patiënt, op de juiste plek en met de nadruk op (positieve) gezondheid. Het Rijk, landelijke patiëntenverenigingen, gemeenten, zorgverzekeraars, huisartsen en zorginstellingen maakten voor de komende jaren afspraken om dit mogelijk te maken.

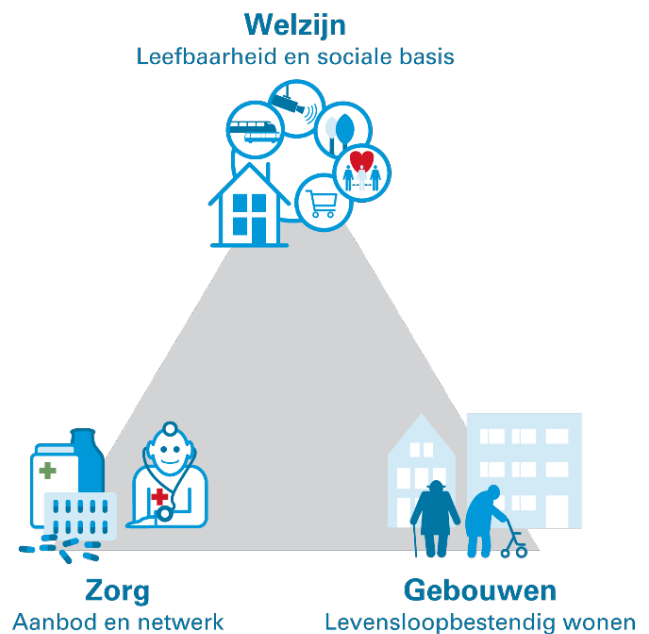
Ouderen die niet over verhuizen nadenken en daar (onnodig) lang mee wachten

Thuis blijven wonen is niet altijd de beste optie. Het kan voor het woongenot en de veiligheid van ouderen in sommige situaties beter zijn om een verhuisstap te maken naar een meer geschikte (nultreden)woning. We zien en horen dat veel ouderen in de gemeente lang wachten met het nadenken over verhuizen of het aanpassen van hun huidige woning. Dit heeft als gevolg dat de verhuisstap te laat gemaakt wordt of de woning nog niet voldoende aangepast is op het moment dat er zorg nodig is. Zorg komt hierdoor vaak te laat of kan niet optimaal worden geleverd.

Goed wonen gaat over meer dan alleen wonen en zorg

Zoals zorgaanbieders ons veelal meegaven is een groot deel van het zorgvraagstuk eigenlijk geen zorgvraagstuk, maar een welzijnsvraagstuk. Het welzijn van mensen in de gemeente Oosterhout gaat verder dan een passende woning en een geschikt zorgaanbod. Het gaat ook over ontmoeten, de mogelijkheid tot recreatie, gemeenschapsgevoel, een toegankelijke openbare ruimte et cetera.

Voor een actief en sociaal bestaan is de verbinding tussen onze inwoners belangrijk. Helemaal wanneer zorg meer en meer thuis geleverd gaat worden. Een sterke sociale basis helpt hierbij. Deze stimuleert ontmoeting, helpt eenzaamheid te voorkomen, bevordert zelfredzaamheid en zorgt ervoor dat problemen zoveel mogelijk voorkomen en/of eerder signaleerd worden. Dit voorkomt dat inwoners niet in zware (zorg)trajecten terecht komen. Het samenbrengen van formele en informele zorg is belangrijk voor het creëren van een sterke sociale basis. We moeten dus naast wonen en zorg aandacht hebben voor welzijn.



Oosterhout zet in op meer verbondenheid en samenredzaamheid

Binnen het sociaal domein werken we samen met onze inwoners en partners aan preventie en bieden we ondersteuning en hulp aan inwoners in een kwetsbare situatie. We richten we ons niet alleen op het ondersteunen en versterken van het individu maar ook op het ondersteunen en versterken van de gemeenschap. In de gemeentelijke Visie Sociaal Domein wordt beschreven hoe we toewerken naar meer verbondenheid en samenredzaamheid. Hier sluit dit volkshuisvestingsprogramma op aan.

Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA)

Gemeenten hebben de taak om de gezondheid onder haar inwoners te bewaken, beschermen en bevorderen. Integraal samenwerken vanuit gezondheidszorg, sociaal domein en fysieke inrichting is daarom nodig. Het Gezond en Actief Leven Akkoord (opgesteld door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, gemeenten, GGD'en en zorgverzekeraars) is gericht op een integrale lokale en regionale aanpak op het gebied van preventie, gezondheid en sociale basis. Het doel is een gezonde generatie in 2040 met weerbare mensen die kunnen opgroeien, leven, werken en wonen in een gezonde leefomgeving, waarin sprake is van een sterke sociale basis. Positieve gezondheid is de basis voor een gezonde leefomgeving.

5.2 Wat is onze visie?

Waar wonen en zorg in het verleden twee gescheiden werelden waren, zijn ze nu onlosmakelijk met elkaar verbonden. We moeten als gemeente wonen, zorg en welzijn integraal benaderen om aan de woonbehoefte van onze inwoners invulling te kunnen geven.

Ongeacht de zorgvraag proberen we alle inwoners een zo goed mogelijke thuis te bieden binnen onze gemeente. Als zorg meer en meer thuis geleverd wordt is een goede sociale basis extra belangrijk. Dit vraagt ook wat van onze gemeenschap. We vragen meer eigenaarschap op zorg & welzijn en verbondenheid en samenredzaamheid van onze gemeenschappen. Dit betekent meer omkijken naar elkaar en elkaar helpen waar dit nog niet gebeurt. Door een goede sociale cohesie en een mix van doelgroepen in de wijken wordt de wederkerigheid tussen jong en oud gestimuleerd.

Langer thuis betekent hier niet per definitie 'in dezelfde woning', een thuis kan namelijk ook gecreëerd worden in een andere (zelfstandige) woning die beter bij de levensfase past. Inzetten op doorstroming is daarom een belangrijk uitgangspunt in deze visie. Woningen die we gaan bouwen specifiek voor de oudere inwoners om doorstroom te realiseren moeten levensloopbestendig zijn, in een omgeving die passend is. We willen zorg in elke kern mogelijk maken, maar wel geclusterd.

Al met al vraagt dit van ons als gemeente een sterkere afstemming tussen wonen en het sociaal domein en om een visie te hebben die verbindingen legt op gebied van Wmo, maatschappelijk vastgoed, vervoer en woningvoorraad. Als gemeente hebben we in de eerste plaats de rol om de bewustwording op dit vlak onder onze inwoners te vergroten. Het gaat dan bijvoorbeeld om (tijdig) anticiperen op benodigde woningaanpassingen of de mogelijkheden voor mantelzorg.



5.3 Wat gaan we doen?

Inzet op een divers aanbod van (geclusterde) woon(zorg)vormen

We willen iedereen een passende woning bieden in een leefbare woonomgeving. Daarom stimuleren en faciliteren we in alle kernen uiteenlopende (geclusterde) woon(zorg)vormen. Denk bijvoorbeeld aan 'hofjes wonen' en 'intergenerationeel wonen'. Voorbeelden hiervan zijn woonconcepten waarbij levensloopbestendige woningen rondom een gezamenlijke tuin zijn gebouwd en/of waar jongeren (zorggevers) en ouderen (zorgvragers) samenwonen in één complex. In beide gevallen wordt voorzien in het geven van informele zorg en ondersteunen de 'vragers' en 'draggers' elkaar.

Deze woonvormen realiseren we binnen de bestaande opgave en behoefte. Niet iedereen zal tot het eind van zijn of haar leven in zijn of haar eigen directe omgeving kunnen blijven wonen. Er zit een grens aan de zorg die op kleinschalig niveau kan worden aangeboden. Zwaardere zorg kan bijvoorbeeld niet in elke kern worden verleend, hiervoor is clustering noodzakelijk. Afhankelijk van het type zorgvraag zal dus mogelijk een verhuisbeweging gemaakt moeten worden.

Een plek waar ontmoeting centraal staat



Voor het creëren van een fijne woning en leefomgeving gaat het niet om de stenen maar om het sociale cement ertussen. Senioren zijn meer aan huis gebonden en gemeenschapszin gaat meer centraal staan. Hierbij zijn ongedwongen sociale contacten van belang. Het ontwerp van de geclusterde woonvorm zou spontane ontmoetingen mogelijk moeten maken. Een centraal onderdeel is de ontmoetingsruimte. Het is de plek waar bewoners en eventueel buurtgenoten samenkomen voor contact, uitwisseling van ervaringen en het doen van activiteiten. Het type ruimte kan variëren in functie en sfeer, zoals een huiskamer, werkatelier of tuinkamer. Ook wat in de nabije omgeving al aanwezig is, kan hier van invloed op zijn. We

blijven in nauw contact met Thuisvester en welzijns- en zorgpartners om mee te denken over een passende exploitatie van de ontmoetingsruimtes in toekomstige woon(zorg)complexen. Ook de fysieke openbare ruimte moet uitnodigen tot ontmoeting.

Bouwen aan zorgzame wijken met geclusterde woonzorgplekken

De groeiende vraag naar wonen met zorg of ondersteuning vraagt om een andere inrichting van het zorglandschap. Belangrijk is dat we rekening houden met de menselijke maat en betaalbaarheid voor mensen die zorg ontvangen. Dit moeten we echter goed balanceren met uitvoerbaarheid voor zorgpartijen. Om uitvoerbaarheid van de zorg door zorgpartijen te kunnen blijven garanderen is enige omvang en clustering nodig.

We ontwikkelen daarvoor geclusterde woonzorgplekken. Zo'n plek vormt een centrale ontmoetingsplek en/of een 24-uurszorgvoorziening (bestaand of nieuw) binnen de kern. Daaromheen wonen mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag; geclusterd of zelfstandig (gespikkeld). Dit vormt de basis om de voordelen van geclusterd wonen (wonen en zorg gescheiden en langer zelfstandig) toe te passen in de praktijk. Zo brengen we formele en informele zorg samen.

We realiseren deze clusteringen met en zonder 24-uurszorg nabij strategische plekken in de gemeente. De exacte locaties bepalen de woon- en zorgpartners gezamenlijk. We starten in gebieden waar al 24-uurszorg geleverd wordt en waar voorzieningen voor sport, spelen, onderwijs, mobiliteit (ov, beltaxi, leenscootmobiels et cetera) en supermarkten aanwezig zijn op korte afstand (<500 meter)⁵.

Comfortcampagne voor meer bewustwording over doorstroming

Vaak beseffen inwoners het te laat om na te denken over hun woonsituatie op de langere termijn. Ook zien we dat ouderen pas op een laat moment hun woning levensloopbestendig proberen te maken. Als er maatregelen nodig zijn zien we dat deze voor de lange termijn haalbaar zijn of dat er gekeken wordt naar een vervolgstap in de wooncarrière.

We verkennen de mogelijkheden voor een 'comfortcampagne' gericht op huishoudens vanaf 55 jaar en woonachtig in een koopwoning. Deze comfortcampagne richt zich op meer bewustwording en informatie over toekomstbestendig wonen. We richten ons op deze doelgroep

⁵<https://bredaao.wzwkaart.nl/>

zodat zij tijdig nadenken over hun toekomst en hoe zij oud willen worden. Er bestaat niet één oudere, deze groep is erg divers. We maken huishoudens daarom bewust over de mogelijkheden om woningen te verduurzamen en levensloopbestendig(er) te maken maar we stimuleren ook de opties om uiteindelijk te kunnen doorstromen naar een woning die meer geschikt is. Hiervoor blijven we het Centrum Wonen en Welzijn inzetten waar inwoners met vragen terecht kunnen. Voor de aanpassing van bestaande bouw zijn Wmo-subsidies en de blijverslening beschikbaar. Vanwege de sturing op doorstroom zien we op voorhand geen reden om deze regeling uit te breiden.

Thuisvester zet zich vanuit de prestatieafspraken al in om oudere huishoudens vanuit een eengezinswoning naar een gelijkvloers appartement te laten verhuizen. Daarvoor gebruikt Thuisvester al een doorstroomcoach. We willen samen met Thuisvester deze regeling meer onder de aandacht brengen bij onze inwoners en onderzoeken welke instrumenten er nog meer mogelijk zijn.

Koesteren zorgzame wijken: sociale basis cruciaal bij samenredzaamheid en eenzaamheid

De verbinding tussen onze inwoners is belangrijk voor een actief en sociaal bestaan. Helemaal wanneer zorg meer en meer thuis geleverd gaat worden. Oosterhout kenmerkt zich door kernen waar men nog naar elkaar omkijkt en elkaar te hulp schiet waar nodig. Dit koesteren we en willen we daarom verder stimuleren waar we dat kunnen. Diversiteit is daarbij van belang: kwetsbare inwoners, ouderen en nieuwkomers moeten allemaal mee kunnen doen en zich thuis voelen in onze wijken. Een goede sociale basis is daarvoor belangrijk. Dit betekent: een breed en laagdrempelig aanbod van activiteiten en ondersteuning in de nabije omgeving.

We stemmen regionaal de specialistische zorgvraag en huisvesting af

De lokale opgave staat in relatie tot de aanpak in omliggende gemeenten. Regionale samenwerking is nodig om te zorgen dat woningaanbod toegankelijk blijft voor (eigen) inwoners, ook als zij tijdelijk elders hebben gewoond voor een zorgvraag. Op het gebied van wonen draagt de gemeente daarom bij aan de regionale woningbehoefte.

In 2023 heeft onderzoeksbureau In.Fact.Research een regionale woonzorganalyse Breda en omgeving uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de verschillen tussen de regiogemeenten groot zijn, zowel waar het gaat om het aantal inwoners in een kwetsbare positie als om het aanwezige aanbod. Elke gemeente kent eigen uitdagingen maar het belang van het regionale perspectief is evident. We zoeken actief de samenwerking met onze buurgemeenten om op regionaal niveau een goed evenwicht te vinden in de realisatie van voldoende en kwalitatief goede zorgwoningen.

Samenwerking essentieel voor invullen woonzorgopgaven

Woon-, zorg- en welzijnspartijen benadrukten in het proces richting het opstellen van dit volkshuisvestingsprogramma de essentiële rol van samenwerking op dit thema. Geen van de partijen kan de toekomstige woonzorgopgaven namelijk alleen invullen. Sterker nog: een voortvarende samenwerking is nú nodig. We zetten daarom samen de schouders eronder en werken met alle belanghebbende partijen toe naar de beste oplossing. We willen als gemeente een regisserende en faciliterende rol vervullen in deze samenwerking.



5.4 Welke acties horen daarbij?

<p>Bouwen van diverse (geclusterde) woon(zorg)vormen: gewoon doen!</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliteren en stimuleren van initiatieven voor het bouwen van alternatieve woonvormen: We zetten actief in op 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 hanteren daarbij de flexibele vastgoedbenadering. Waar mogelijk realiseren we woon(zorg)concepten die flexibel zijn en ook voor andere zorg- en niet-zorgdoelgroepen op de woningmarkt ingezet kunnen worden. Hiermee verkleinen we risico's en vergroten we de toekomstbestendigheid van onze woningvoorraad. • 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 de betrokken woon- en zorgpartners. • Beoordelen nieuwe woonzorginitiatieven met afwegingskader: We stellen een afwegingskader op die de haalbaarheid van het zorg- en welzijnscomponent beoordeeld in relatie tot de omgeving (fysiek en sociaal) en de visie van de gemeente.
<p>Opbouwen van zorgzame buurten met geclusterde woonzorgplekken</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Op maat versterken en behouden van bestaande zorgclusters: We brengen (samen met woningcorporatie Thuisvester en zorgpartijen) in beeld welke (nieuwe) locaties geschikt zijn voor de (geclusterde) huisvesting van ouderen en zorgbehoevenden. Op deze locaties moeten (in eerste instantie) woningen voor deze doelgroep gerealiseerd worden. • Mantelzorg ondersteunen: We faciliteren door onze beleidsregeling 'toevoegen zelfstandige wooneenheden in bestaande woningen' de mogelijkheden voor het realiseren van mantelzorgwoningen.
<p>Comfortcampagne voor meer bewustwording over doorstroming</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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, steunpunten en financieringsmogelijkheden rondom dit thema. Centrum voor Wonen en Welzijn is hiervoor te bereiken. Ook houden we als gemeente inwoners op de hoogte via ons eigen loket en de website. • We richten een comfortcampagne op: We gaan inwoners actief informeren over verhuismogelijkheden en het langer zelfstandig thuis wonen. • We continueren de blijverslening: Voor mensen die langer thuis willen blijven wonen, is de blijverslening beschikbaar om hun huis daarvoor aan te passen.
<p>Zorgzame wijken: goede sociale basis belangrijk voor samenredzaamheid en tegen eenzaamheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Acties uitvoeren uit visie Sociaal Domein: De gemeente Oosterhout blijft de acties uit de visie Sociaal Domein uitvoeren. We reflecteren de acties in het kader van wonen en zorg regelmatig. • Behouden bestaande ontmoetingsplekken: Ruimte voor ontmoeting is cruciaal voor inwoners en het functioneren van de kernen. We zorgen ervoor dat er in iedere kern gelegenheid is en blijft om elkaar te ontmoeten. Zowel binnen als in de openbare ruimte.
<p>We stemmen regionaal de specialistische zorgvraag en huisvesting af</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Versterken van samenwerkingsstructuren: We zetten in op het behouden, versterken en verbeteren van de bestaande samenwerkingsstructuur waarbinnen partijen samenwerken aan de opgaven op het gebied van wonen

en zorg. Zo zijn we aangesloten bij het proces rondom het maken van regionale woonzorgafspraken.

A photograph of a modern, multi-story brick apartment building. The building features a mix of window styles, including some with yellow blinds and others with blue curtains. Several balconies are visible, some with plants and a person. In the foreground, a person is walking a white dog on a leash on a grassy area. The sky is clear and blue. A large blue diagonal graphic element is on the left side of the image.

6. Voor iedereen een thuis

6.1 Wat zien we?

Voor iedereen een thuis: jong, oud en aandachtsgroepen

Als Oosterhout staan wij voor een inclusieve samenleving met een thuis voor iedereen. Dat is het uitgangspunt. De focus ligt daarbij allereerst op doelgroepen die extra aandacht vragen. Dat betekent een thuis voor jong, oud en aandachtsgroepen. De opgaven in voorgaande hoofdstukken zoals het bouwen van voldoende woningen, betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen en woningen geschikt voor ouderen vormen de basis. We hebben dus aandacht voor iedereen die dat steuntje op de woningmarkt nodig heeft. Deels wordt dit wettelijk verplicht. Zo zijn in het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting de maatregelen en doelen uit het Rijksprogramma Een thuis voor iedereen opgenomen. Gemeenten zijn vanaf 2026 verplicht een volkshuisvestingsprogramma op te stellen waarin is aangegeven hoe invulling wordt geven aan de vraag naar woonruimte vanuit ouderen en verschillende aandachtsgroepen en aan de zorg en ondersteuning die daarvoor nodig is.

Aandachtsgroepen

Bepaalde groepen mensen hebben het extra moeilijk bij het vinden van passende en betaalbare woningen. Het gaat om mensen die zich in een kwetsbare situatie bevinden of een specifieke woonbehoefte hebben. Een deel van deze groepen heeft om passend te kunnen wonen zorg en ondersteuning nodig. Deze aandachtsgroepen zijn in het adviesrapport 'Een thuis voor iedereen' beschreven.

De volgende groepen zijn een aandachtsgroep:

- Arbeidsmigranten
- Mantelzorgers- en ontvangers
- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking, of psychische kwetsbaarheid.
- Ouderen 65+ (afsprakenkader ouderenhuisvesting)
- Statushouders (huisvesting statushouders niet via urgentieregeling maar via huidige wettelijke taakstelling)
- Studenten
- Uitstappende sekswerkers
- Uitstromers uit instellingen (Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, Vrouwenopvang, Jeugdzorg en Detentie)
- Woonwagenbewoners

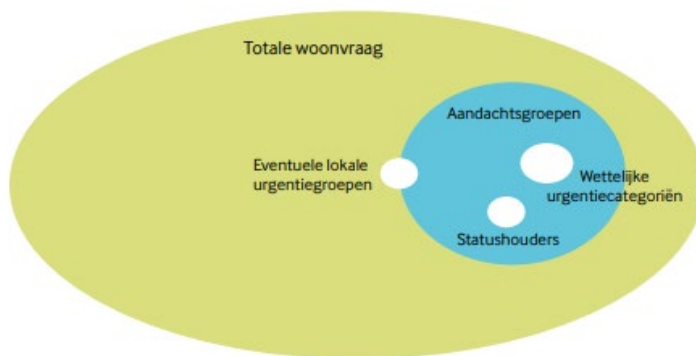
Urgentiecategorieën

Vanuit deze wet zijn we verplicht om in de huisvestingsverordening een urgentieregeling op te nemen hoe we zorgen voor een aantal verplichte urgentiecategorieën. De aandachtsgroepen die in aanmerking komen voor urgentie zijn:

- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking, of psychische kwetsbaarheid.
- Uitstromers uit instellingen (Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, Vrouwenopvang, Jeugdzorg en Detentie).
- Mantelzorgers- en ontvangers,
- Uitstappende sekswerkers.

De gemeente kan ook nog op lokaal niveau de aandachts- en /of urgentiegroepen aanvullen.

Deze aandachtsgroepen krijgen uiteraard aandacht. Tegelijkertijd vliegen we de opgave breder aan omdat er meer groepen zijn die een steuntje in de rug nodig hebben en we iedereen een thuis willen bieden in Oosterhout.

Figuur 5: De verschillende groepen op de woningmarkt in relatie tot elkaar

Bron: Platform 31 (2024)

Thuis in de wijk

In de regio Breda en omgeving werken maatschappelijke partners aan een samenleving waarin iedereen naar vermogen mee kan doen. Ook mensen met psychische kwetsbaarheden die gebruik maken van beschermd wonen en/of maatschappelijke opvang. De basis voor participatie ligt in een veilige thuisbasis. Mensen die in een beschermde woonvorm of in de maatschappelijke opvang voldoende stabiliteit hebben verkregen om een stap naar meer zelfstandigheid te zetten, hebben daar een woonplek bij nodig die hun maatschappelijk en persoonlijk herstel ondersteunt.

In het regionaal huisvestingsnetwerk werken partijen aan versterking van de onderlinge relatie en samenwerking rond de uitstroom beschermd wonen/maatschappelijke opvang voor huisvesting inclusief arrangementen op andere levensdomeinen met bewustzijn van de wederzijdse afhankelijkheden in gezamenlijk eigenaarschap.

Ouderen een grote aandachtsgroep in de gemeente, overige opgaven spelen vooral regionaal

Binnen de aangewezen aandachtsgroepen zijn ouderen verreweg de grootste groep in Oosterhout. Bovendien wordt deze groei de komende jaren groter. Richting 2040 stijgt het aantal ouderen in Oosterhout met ruim 20%. Deze grote woon- en zorgopgave moet vooral lokaal opgevangen worden. De verhuigeneidheid en -afstand van ouderen is immers beperkt. In Oosterhout is de woon- en zorgopgaven van de andere aandachtsgroepen qua aantallen een stuk kleiner. Bovendien is de huisvesting van deze doelgroepen vooral een regionaal vraagstuk. Het vinden van een geschikte woning is voor kwetsbare groepen namelijk lastig. Zeker in de huidige woningmarkt kunnen zij vaak niet zelf voorzien in een woning.

Extra huisvestingsopgaven zorgen voor (extra) druk in sociale huur

De druk op – met name – sociale huur neemt toe door oplopende huisvestingsopgaven vanuit aandachtsgroepen. Vijf jaar geleden was dit nog circa 15% van alle toewijzingen. Momenteel is dat aandeel opgelopen tot circa 35%. Inwoners zonder urgentie moeten daardoor langer wachten op een (sociale huur) woning.

6.2 Wat is onze visie?

We willen dat iedereen zich thuis voelt in onze gemeente. We zorgen daarom voor passende huisvesting voor iedereen. We richten ons op de woonbehoeften voor onze inwoners, zodat zowel jonge gezinnen als ouderen, starters en doorstromers een geschikte woning kunnen vinden. Naast het aanpakken van de grote woningbouwopgaven voor jongeren, gezinnen en ouderen willen we ook nadrukkelijk aandacht hebben voor de woonwensen van de verschillende aandachtsgroepen in onze gemeente.

Een thuis voor iedereen is meer dan alleen een dak boven je hoofd. We stellen hierbij onze inwoners centraal. Waarbij meer draagvlak, contact en begrip in de wijken en kernen een uitwerking moet zijn van de acties die we in dit volkshuisvestingsprogramma opschrijven.

Een groot deel van de aandachtsgroepen heeft behoefte aan kleine en betaalbare sociale huurwoningen. Dit zijn woningen met een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens, deels geclusterd en/of met begeleiding. We zetten daarom nadrukkelijk in op het toevoegen van deze woningen. De woningen moeten geschikt zijn voor jong en oud en voorzien in verschillende zorg- en ondersteuningsvragen. Hiermee wordt de doorstroming vanuit instellingen bevorderd en kunnen bestaande zorgwoningen optimaal benut worden. De huisvesting van de aandachtsgroepen moet evenwichtig verspreid worden in en over de verschillende wijken in de gemeente.

6.3 Wat gaan we doen?

Wie bieden voor elke doelgroep een thuis in Oosterhout

We monitoren de voorgaande acties uit het volkshuisvestingsprogramma nauwgezet om ervoor te zorgen dat we de doelstelling kunnen realiseren om voor iedere doelgroep een passend thuis te bieden. Door regelmatig de voortgang te evalueren en waar nodig bij te sturen kunnen we inspelen op veranderende behoeften en omstandigheden. Op deze manier zorgen we ervoor dat iedereen, ongeacht leeftijd, inkomen of gezinssamenstelling, een geschikte en betaalbare woning kan vinden.

Om onze inwoners, oud en jong, meer kans te bieden om een geschikte woning te vinden gaan we de voor- en nadelen binnen de mogelijkheden van een urgentieverordening in samenhang met een huisvestingsverordening onderzoeken. Daarbij onderzoeken we onder andere de mogelijkheid om lokaal toe te wijzen en voorrangregels te formuleren om door te kunnen stromen naar een geschikte woning. Denk bijvoorbeeld aan werken met motivatiebrieven.

We stimuleren alternatieve woonvormen

Aanvullend bouwen gaat samen met innovatie en vooruitgang. In het verleden is veel 'traditioneel' gebouwd in de gemeente Oosterhout. Nieuwe woonvormen willen we nadrukkelijk stimuleren. 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. Initiatieven vanuit inwoners worden waar mogelijk ingepast in de woningbouwplanning.

We zetten in op structurele woonoplossingen en waar passend benutten we flexibele oplossingen

In Oosterhout streven we naar duurzame huisvesting voor alle doelgroepen. We geven de voorkeur aan permanente nieuwbouw om zo structurele oplossingen voor de woonopgaven te

realiseren. Daar waar eerst flexwonen als instrument werd gezien voor versnelling, is dat inmiddels anders. Een aparte visie met uitwerking voor (grootschalige locaties voor) flexwonen is dan ook niet meer nodig omdat we inzetten op permanente woningen. Waar mogelijk en passend benutten we flexibele oplossingen, zoals tijdelijk leegstaande bestaande woningen, om huishoudens met een urgente woonbehoefte te huisvesten. Ook kunnen flexwoningen een aanvulling zijn op het woningaanbod op die plekken waar in de toekomst ruimtelijke ontwikkeling voorzien is. Het uitgangspunt hierbij is dat het moet gaan over kleinschalige ontwikkelingen (maximaal 30 woningen/appartementen), verspreid over de wijken.

We maken afspraken met Thuisvester en welzijns- en zorgpartijen over een juiste verdeling van aandachtsgroepen

We maken heldere afspraken met (regionale) woningcorporaties en welzijns- en zorgorganisaties over de juiste verdeling van aandachtsgroepen binnen onze wijken. We streven ernaar om kwetsbare inwoners gelijkmatig over de wijken te verspreiden. Door deze 'gespikkelde' aanpak kunnen we integratie bevorderen. Daarnaast richten we ons op het versterken van bestaande netwerken rondom kwetsbare inwoners, zodat zij zo zelfstandig mogelijk kunnen leven en functioneren. Door nauw samen te werken met alle betrokken partijen en het benutten van lokale netwerken kunnen we een inclusieve en ondersteunende leefomgeving voor iedereen creëren.

We zetten in op meer contact met het bedrijfsleven om arbeidsmigranten passend te huisvesten

We benadrukken dat de huisvesting van arbeidsmigranten een gezamenlijke verantwoordelijkheid is, waarbij de rol van ondernemers cruciaal is. We zetten sterk in op intensieve samenwerking met het bedrijfsleven om ervoor te zorgen dat arbeidsmigranten kwalitatieve en passende huisvesting krijgen. Ondernemers die arbeidsmigranten in dienst hebben dragen een directe verantwoordelijkheid voor het welzijn van deze werknemers, inclusief hun woonomstandigheden. Onze rol is het toetsen van initiatieven, zodat initiatiefnemers meer gerichte locaties en gebouwen voor huisvestingsvoorzieningen kunnen vinden. Dit moet gebeuren binnen de kaders van ruimtelijke ordening, openbare orde en veiligheid, en zorg en welzijn.

Inzetten op taakstellingen van statushouders en Oekraïners

Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Samen met onze woonpartners maken we er werk van deze taakstelling te halen. In tijden waar de taakstelling groot is, maar ook de druk op sociale huurwoningen, kijken we naar andere tijdelijke oplossingen. We zetten in op regionale samenwerking en maken afspraken met lokale woonpartners over de toewijzing van statushouders.

We ondersteunen huisvesting voor woonwagenbewoners met ons standplaatsenbeleid

We sluiten hierbij aan op landelijke wetgeving, uitspraken van het EHRM en het onderzoek van de Nationale Ombudsman. Dit betekent dat gemeenten een positieve verplichting hebben om ervoor te zorgen dat woonwagenbewoners binnen afzienbare tijd kans maken op een standplaats indien daar behoefte naar is. We zijn bezig met het opstellen van beleid omtrent woonwagenstandplaatsen waarin we de huisvesting van woonwagenbewoners borgen. Hierin onderzoeken we de ruimtelijke mogelijkheden naar een derde standplaatslocatie.

6.4 Welke acties horen daarbij?

<p>Wie bieden voor elke doelgroep een thuis in Oosterhout</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Volkshuisvestingsprogramma en uitvoeringsagenda monitoren: We evalueren en monitoren de voortgang van de doelen en acties uit deze visie en het uitvoeringsprogramma. We brengen hierover ieder jaar verslag uit aan de gemeenteraad. Waar nodig sturen we jaarlijks bij door uitvoeringsagenda op maat te wijzigen. • Opstellen van urgentieverordening in samenhang met huisvestingsverordening: We gaan werken aan een huisvestingsverordening met urgentieregeling en kaders voor lokale prestatieafspraken. Hiermee sorteren we voor op de Wet versterking regie volkshuisvesting. Samen met de corporaties maken we afspraken over de toevoeging voor urgenten en aandachtsgroepen.
<p>Stimuleren van alternatieve woonvormen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We bieden ruimte aan het faciliteren van experimentele en vernieuwde woonvormen door initiatiefnemers: Bij een initiatief denken we mee over de haalbaarheid en mogelijk geschikte locaties om een initiatief op te ontwikkelen.
<p>Inzetten op structurele woonoplossingen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zie acties in hoofdstuk 4.
<p>We maken afspraken met Thuisvester en welzijns- en zorgpartijen over een juiste verdeling van aandachtsgroepen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken met Thuisvester: We maken afspraken over het aantal toe te voegen kleine en betaalbare woningen tot de kwaliteitskortingsgrens voor aandachtsgroepen. Bovendien zorgen we voor voldoende zorggeschikte woningen voor urgente doelgroepen. Ook maken we afspraken over hoe aandachtsgroepen meer extramuraal opgevangen kunnen worden en hoe aandachtsgroepen verdeeld kunnen worden binnen en tussen wijken. De inzet is daarbij: gespikkelde huisvesting.
<p>We zetten in op meer contact met het bedrijfsleven om arbeidsmigranten goed te huisvesten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen van de beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten: De gemeente gaat beleid opstellen voor de huisvesting van arbeidsmigranten om zo initiatieven te kunnen toetsen. Hierbij houden we rekening met de regionale gemaakte afspraken.
<p>Inzetten op taakstellingen statushouders en Oekraïners</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Regionale afstemming en afspraken met lokale woonpartners: We maken afspraken met de regio en (lokale) woonpartners over de huisvesting van statushouders en Oekraïners.
<p>We ondersteunen huisvesting voor woonwagenbewoners met ons standplaatsenbeleid</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We stellen standplaatsenbeleid op inclusief locatieonderzoek: Onderdeel van het beleid is het locatieonderzoek naar een derde standplaatslocatie in de gemeente.

Begrippenlijst

Appartement (meergezinswoning)

Een afzonderlijke woning wat deel uitmaakt van een groter gebouw. Appartementen is de verzamelterm voor meergezinswoningen. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, en woningen boven bedrijfsruimten.

(Buiten) bestaand stedelijk gebied (BSG)

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Betaalbare koop

Landelijk wordt met betaalbare koopwoningen woningen bedoeld die een marktwaarde hebben onder de €390.000 (prijsspeil 2024).

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)

Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdrachtgever is voor de bouw van een woning. Dit wordt zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Extramuraal

Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Extramuraal betekend zorg op een locatie, dit kan 'thuis' zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert.

Grondgebonden woningen (eengezinswoning)

Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau waarvan 1 van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf.

Inbreidingslocatie

Een inbreidingslocatie is een locatie binnen bestaande bebouwing. Het tegenovergestelde is uitbreiding, die plaatsvindt aan de grenzen van bestaande bebouwing.

Intramuraal

Intramuraal is een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Intramuraal betekent opgenomen in een woonzorg locatie waarbij zowel verzorging als zorg door bijvoorbeeld een arts of ouderengeneeskundige intern door de zorgaanbieder georganiseerd wordt.

Levensloopbestendige woning

Levensloopbestendige woningen zijn zelfstandige woningen die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur.

Het aanbod wordt volgens de eisen van Woonkeur onderscheiden in drie klassen. Deze klassen geven de mate van toegankelijkheid van de woning aan voor mensen met de hierboven genoemde mobiliteitsbeperking, te weten:

- Nultredenwoning. Bij deze woning is de entree zonder traptrede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gebruik maken van een wandelstok (mobiliteitsklasse A);
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rollator te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse Ben B+).
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse C).

Levensloop ready woning

Met levensloop ready woningen bedoelen we woningen die de mogelijkheid hebben met relatief kleine aanpassingen wel geschikt te maken zijn om levensloopbestendig te zijn. Denk hierbij aan een speelkamer beneden die omgebouwd kan worden tot een slaapkamer of een locatie waar een douche met de juiste afmetingen geplaatst kan worden.

Middenhuur

Een middenhuur woning heeft een aanvangshuur van minimaal € 879,66 en maximaal € 1.123 per maand (prijspeil 2024). We volgen gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma de landelijke aanpassingen van deze betaalbaarheidsgrens.

Sociale huur

Binnen de sociale huur gelden vier huurprijsgrenzen: de kwaliteitskortingsgrens (huurprijs tot € 454,47), de eerste aftoppingsgrens (huurprijs van € 454,47 tot € 650,43), tweede aftoppingsgrens (huurprijs van € 650,43 tot € 697,07) en de liberalisatiegrens (huurprijs van t/m € 879,66). Dit zijn de geldende grenzen in 2024.

Vrijsectorhuur

Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 879,66 per maand (prijspeil 2024).



Colofon

Datum: 10 juli 2024

Projectnummer: 23.253

Opdrachtgever: Gemeente Oosterhout

Opdrachtnemer: Stec Groep

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl