GEMEENTE Drimmelen

Woonvisie gemeente Drimmelen 2017-2021

Wonen op maat



Vastgesteld 9 maart 2017

16int04816

1. Inhoudsopgave
2. Voorwoord 3
3. Het Woonkompas voor de toekomst 4
3.1. Aanleiding 4
3.2. Doel 4
3.3. Een eigentijdse woonvisie 4
3.4. Invloed vanuit de regio 6
3.5. Feiten over de Gemeente Drimmelen 8
4. De woningmarkt algemeen: Huren en Kopen 12
4.1. Huren en kopen 12
4.2. Verandering in wetgeving en rijksbeleid 15
4.3. Invloeden op het gemeentelijk woonbeleid 15
5. Wonen doen wij samen 17
6. Speerpunten van het woonbeleid 2017-2021 20
6.1. Beschikbaarheid 20
6.2. Betaalbaarheid 32
6.3. Duurzaamheid 35
6.4. Woonkwaliteit 38
6.5. Transformatie 41
6.6. Leefbaarheid 42
6.7. Langer thuis wonen 44
7. Samenvatting: keuzes voor onze woontoekomst 48
Bijlagen 53
Bijlage 1 Definities 53
Bijlage 2 Woonmonitor 54
Bijlage 3 Verordening Blijverslening gemeente Drimmelen 55

2. Voorwoord

De gemeente Drimmelen is een prachtige gemeente om in te wonen. Er zijn veel mogelijkheden voor (water)sporters, wandelaars en fietsers. Er is een gevarieerd woonaanbod met veel voorzieningen. Dit varieert van leuke winkeltjes, recreatiemogelijkheden, natuurparels tot mooie dijklinten. We hebben de Biesbosch en onze havens, maar net als bij het thema wonen kijken we ook over de gemeentegrenzen en genieten we uiteraard ook van de voorzieningen van onze buurgemeenten.

Uit de woonmonitor blijkt dat u het wonen in Drimmelen met een 8,1 waardeert en de meeste mensen in de huidige woningen willen blijven wonen. Dit betekent echter niet dat we stil kunnen zitten. Het woonberaad op 12 juli 2016 bij Markoever in Terheijden was inspirerend. Hier hebben we met elkaar veel informatie en visies op kunnen halen. Zowel vanuit belangenorganisaties, bewoners als marktpartijen. Ook daarna zijn veel gesprekken gevoerd met de stakeholders en word ik als wethouder vaak op straat aangesproken over de bouw van woningen. Ondanks de economische en de bouwcrisis is er de afgelopen periode volop gebouwd in de gemeente Drimmelen, met gemiddeld zo'n 85 woningen per jaar.

Wonen is in het verleden met name gericht op het huisvesten van gezinnen. Alles om ons heen verandert. Er is een digitale wereld ontstaan, we vergrijzen, we ontgroenen en er komen meer alleenstaande huishoudens en mensen met diverse achtergronden. Het is geen vanzelfsprekendheid meer dat we "op onze oude dag" naar een bejaardenhuis zullen gaan. We willen zo lang mogelijk thuis blijven wonen, ook dit vergt een andere manier van denken en doen. Ook de jeugd willen we graag in Drimmelen aan een woning helpen.

We hebben goed gekeken wat er op de woningmarkt speelt en zetten in deze nota de koers voor de komende vijf jaar uit. De toekomstige woningmarkt vraagt om flexibiliteit en creativiteit. Denk maar aan thema's als bouwen in de kernen in plaats van weilandplannen, het streven naar duurzame woningen, zowel nieuw als bestaand, de behoefte aan meer huurwoningen, steeds meer eenpersoonshuishoudens. Om deze uitdagingen te kunnen realiseren hebben we u nodig en zullen we partijen met elkaar moeten verbinden. Als gemeente werken we hier graag proactief aan mee.

De belangrijkste uitgangspunten van deze visie zijn:
- Een goede afstemming van vraag en aanbod;
- De duurzame kwaliteit staat voorop;
- We leveren samen maatwerk.

Deze nota bevat veel cijfermateriaal. Dit geeft een goede richting voor de te ontwikkelen woningen en te transformeren bedrijven, maar soms moeten we dit nog verder uitkristalliseren. De nieuwe woningcorporatie Woonvizier is hier samen met haar huurdersvereniging een belangrijke partner in.

Wonen gaat meer over meer mensen, dan over stenen. We hebben elkaar nodig om samen tot een goed resultaat te komen.

Jan-Willem Stoop
Wethouder wonen

3. Het Woonkompas voor de toekomst

3.1. Aanleiding

De huidige gemeentelijke woonvisie dateert van 3 november 2011 en loopt in 2016 ten einde. De woningmarkt is steeds in beweging en verandert in een hoog tempo als gevolg van maatschappelijke en economische ontwikkelingen en wijziging van wet- en regelgeving. Het is dan ook noodzaak om deze ontwikkelingen nauwlettend te volgen en het woningmarktbeleid daarop aan te passen. De Woningwet 2015 gaat er van uit dat tussen de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties zogenaamde prestatieafspraken gemaakt worden, die gebaseerd zijn op een actuele gemeentelijke woonvisie. Hiermee is de noodzaak van een actuele eigentijdse woonvisie glashelder.

3.2. Doel

In de gemeentelijke woonvisie wordt de actuele informatie over de woningmarkt vertaald naar speerpunten voor het gemeentelijk woonbeleid. Hierbij gaat het onder andere om ruimtelijke ordening, woningbouwplanning (flexibiliteit, transformatie), grond(prijs)beleid (betaalbaarheid), kwaliteit (duurzaamheid), woonruimteverdeling (beschikbaarheid/ bijzondere doelgroepen), wonen en zorg (leefbaarheid) etc. Deze vertaalslag zorgt er voor dat de Woonvisie 2017-2021 het woonkompas bij uitstek is, mede gebaseerd op onze gemeentelijke Structuurvisie 2033 (27 februari 2014).

3.3. Een eigentijdse woonvisie

Een eigentijdse woonvisie: wat is dat? Het spreekt voor zich dat de visie gebaseerd moet zijn op goede actuele woningmarktinformatie. Maar ‘eigentijds’ zegt ook iets over de inhoud van de visie, de manier waarop deze tot stand komt en het draagvlak van de visie bij de inwoners en de woon- en zorgpartners die actief zijn binnen onze gemeente. Uiteraard gaat het ook in op demografische en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals vergrijzing, extramuralisering en langer zelfstandig thuis wonen.

In onze gemeentelijke Structuurvisie 2033 wordt verwoord waar de gemeente wil staan in 2033 en wat daarvoor nodig is. De visie is een uitnodiging om onder andere de woonvisie op gang te brengen; het volgende wordt daar over gemeld. Om het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in de kernen te behouden, verschuiven wij onze aandacht van nieuwbouw in grote uitbreidingslocaties steeds meer naar kleinschaliger inbreidingslocaties. Hierbij waken wij voor teveel verdichting die het dorpse karakter kan aantasten. Inwoners van onze gemeente hebben vaak voorkeur voor een specifieke kern. Dat geldt ook voor mensen van buiten. Daarom geniet gefaseerd bouwen in alle kernen de voorkeur.
Omwille van de levendigheid en leefbaarheid in alle kernen is het behouden van starters en jonge gezinnen belangrijk. Betaalbare woningen zijn voor deze groep randvoorwaarde. Voor een optimale sociale samenhang streven we naar gemengde wijken waar jong en oud door elkaar wonen. We proberen tegenwoordig zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen te bouwen. In deze woonvisie geven wij hier verder invulling aan.

Uiteraard is er ook een koppeling aan het Coalitieakkoord 2014-2018, onderdeel “Samen investeren in Drimmelen” (16 april 2014); betreffende het behouden en versterken van een goede ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit. De aandachtspunten “Bouwen, Particulier opdrachtgeverschap, Woningcorporaties, zorgpartijen en Aantrekkelijke woongemeente” komen uitgebreid aan de orde in deze woonvisie.

De inwoners en partijen die hebben meegedacht over de toekomstvisie vinden het ook logisch dat zij zelf bijdragen aan hun eigen woon- en leefomgeving. In het proces van de opstelling van de woonvisie is ook geïnvesteerd in de verdere bewustwording van de

inwoners met betrekking tot hun eigen verantwoordelijkheid aangaande hun woontoekomst. Bij de uitvoering van de woonvisie worden ze nog nadrukkelijker betrokken, het gaat uiteindelijk om hun toekomstig woongenot. De gemeente is de (netwerk)regisseur en faciliteert. Onze inwoners zijn zelf (mede) verantwoordelijk voor hun woonperspectief. De participatiemaatschappij gaat hier ook van uit. Het stimuleren van initiatieven uit de gemeenschappen, aanspreken op en actief inzetten van kennis en talenten door onze inwoners is het uitgangspunt van deze Woonvisie 2017-2021.

Een belangrijke bron voor deze woonvisie is de gezamenlijke Woonmonitor[1], een onderzoek wat eind 2015/ begin 2016 is uitgevoerd onder onze inwoners om de knelpunten op de woningmarkt en de wensen van onze inwoners in beeld te brengen. Deze uitkomsten zijn tijdens het woonberaad, met vele van onze woonpartners besproken en verder uitgewerkt voor deze woonvisie.



Daarnaast is deze woonvisie ook de onderlegger voor de te maken prestatieafspraken met “onze” woningcorporatie Woonvizier (per 1 januari 2017 ontstaan uit Volksbelang en Goed Wonen) en de huurdersorganisaties. De Woningwet 2015 versterkt de positie van de corporaties en de huurdersorganisaties bij ‘het wonen’. Hun rol wordt hierdoor nog groter dan in het verleden.

We schetsen samen een beeld van onze toekomstige woningmarkt en vergelijken deze met de huidige situatie en woningvoorraad. Hieruit vloeit een veranderopgave voor de bestaande woningvoorraad en de gewenste nieuwbouw. Hierbij is er uiteraard een koppeling aan de Nota Grondbeleid 2016-2020 (28 januari 2016); de doelstelling is namelijk:

- Het hebben van een heldere gemeentelijke strategie ten aanzien van het grondbeleid.
- Transparantie in het gemeentelijk handelen bij locatieontwikkelingen.
- Het realiseren van het ruimtelijk beleid van de gemeente.
- Het rechtvaardig verdelen van kostenopbrengsten van te ontwikkelen locaties over alle betrokken partijen.

[1] Zie Bijlage 2.

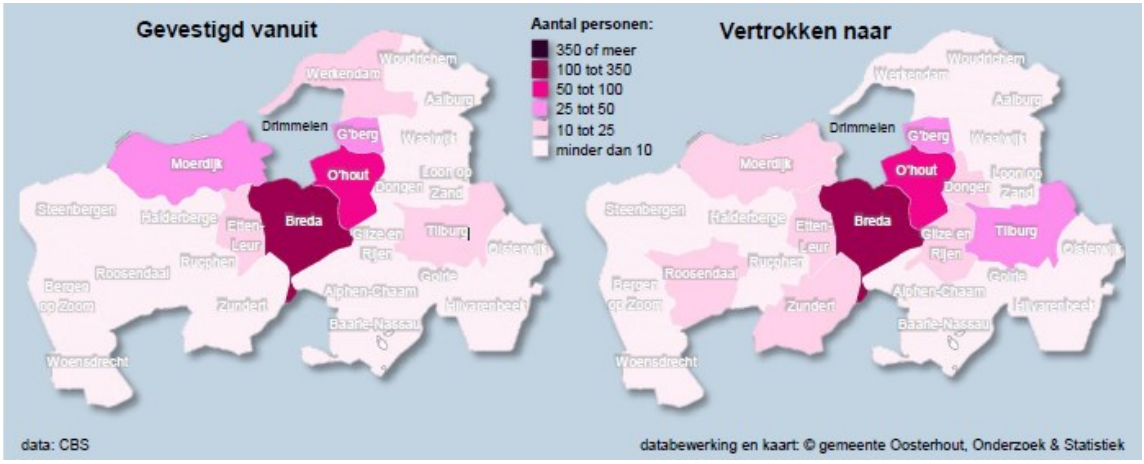
Voor de koppeling met de bekende nieuwbouwlocaties is gekeken naar de notitie Woningbouwprogramma 2016-2024 (mei 2016); deze locaties worden in deze woonvisie gekoppeld met de diverse gespecificeerde huur- en koopklassen uit paragraaf 6.1.



3.4. Invloed vanuit de regio

Hoe groot is onze regio? Geertruidenberg en Oosterhout of nog groter? Wanneer wij denken in verhuisstromen, dan is het onderstaande plaatje helder. Grootste verhuisstromen uit en naar de gemeente Drimmelen komen uit de gemeenten Breda en Oosterhout; daarna Geertruidenberg. Dit is dus voor onze burger zijn woonregio en daar zijn wij met het wonen met name voor bezig. Momenteel zijn wij vooral in gesprek met gemeente Geertruidenberg, zo ook rond deze woonvisie. Dit is voor de toekomst niet voldoende. Er is daarom gekeken hoe onze visie aansluit bij onze regionale woningmarkt, samen staan wij aan de start van een dynamische toekomst van onze (woon)regio West-Brabant. Want onze woonregio is groter dan gemeente Geertruidenberg.

Tabel 1. Migratie vanuit en naar Drimmelen en gemeenten in Midden- en West-Brabant (2014)



‘De ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening dwingt tot kritisch denken over gewenste ontwikkelingen, die kernen of wijken echt nodig hebben. De ladder is een juridisch toetsingskader dat de gemeente verplicht om in regionaal verband de actuele en toekomstige regionale vraag naar woningen (en kantoren en bedrijven) in beeld te brengen. Voordat er een nieuwe ontwikkeling komt, moet worden gekeken welke mogelijkheden er zijn voor inbreiding en voor het transformeren van leegstaande gebouwen. Hiervoor zijn er bij “de ladder” 3 stappen:

1. Wordt er voldoende ingespeeld op een actuele regionale behoefte?
2. Is inbreiding mogelijk, voordat men kijkt naar uitbreiding?
3. Wat is de multi-modale (meervoudige) ontsluiting van het beoogde bouwterrein?

Hierbij is het risico op waardeverlies van bestaand vastgoed veel kleiner en dat is goed voor onze burgers. Wanneer wij proberen te denken voor de lange termijn, komen wij ook tot meer weloverwogen keuzes. Iedereen wil nadenken over de toekomstige vastgoedwaarde van zijn of haar bezit en hoe deze zoveel mogelijk te beïnvloeden. Wat wordt de vastgoedstrategie van onze gemeente en hoe regisseren (niet bepalen!) wij dat? De gewenste verduurzaming, maar zeker ook vertaald in de financiële haalbaarheid van verduurzamen.

De sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen en de nieuwe wet- en regelgeving van de afgelopen tijd, vragen dus om een andere aanpak op de woningmarkt. Een door de Regio West-Brabant gedeelde visie, gevoel van urgentie en gezamenlijke aanpak die de gemeentegrens overstijgt. Meer aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en minder discussie gericht op de aantallen toe te voegen nieuwbouw. Dat is de boodschap van de bestuurlijke Denktank Wonen van de Regio West-Brabant. De denktank wonen is eind 2014 begonnen om vernieuwing en versnelling te brengen bij deze grote opgave en uitdagingen.

Onder de werktitel ‘Woonperspectief regio West-Brabant’ is het afgelopen jaar gewerkt aan een visiedocument waarin naast een beschrijving van algemeen maatschappelijke ontwikkelingen een vijftal leidende principes voor de toekomst zijn opgenomen. Deze leidende principes zijn:

1. *Denken en handelen als een belegger;*

Kern van dit principe is de bestaande woningvoorraad op één te zetten. In plaats van de traditionele ‘90% aandacht voor nieuwbouw’ leggen we ons in beleid en uitvoering toe op het aanpassen van bestaande woningen aan de zorgbehoefte, het verduurzamen, beschikbaar en betaalbaar houden van de woningmarkt: ‘90% aandacht voor de bestaande voorraad en 10% aandacht voor nieuwbouw’. Dit betekent een omslag van denken en werken in aantallen, naar kwaliteit en toegevoegde waarde: welke woonproducten, plekken en gebieden hebben we niet of onvoldoende en moeten we dus programmeren in de nieuwbouw?

2. *Een zekere marktspanning is nodig, alsmede flexibiliteit in woonprogramma’s;*

Een deel van de huidige plannen past niet bij de actuele marktbehoefte. De marktvraag verandert, maar ook nieuwe kansen en mogelijkheden voor inbreiding ontstaan; wat aansluit bij de Ladder voor duurzame verstedelijking. Niet alle woningbehoefte op de middellange termijn (10-jaarsperiode) vastleggen in planologisch-juridische harde bestemmingsplancapaciteit.

3. *Kwaliteit gaat voor kwantiteit;*

Het principe lijkt logisch, maar toch blijkt in praktijk dat vaak zo’n derde of meer van de woningbouwplannen suboptimaal of ronduit slecht is: een goed product, op een verkeerde

plek, een slecht product op de goede plek of simpelweg een verkeerde productmarktcombinatie.

4. *Beleid en programmering hebben ook een financiële component;*

Het zoeken en vinden van nieuwe verdienmodellen en ruimtelijk-financiële instrumenten is belangrijk voor de West-Brabantse woningmarkt op de middellange en lange termijn. Daarnaast heeft programmering ook een financiële component: het optimaliseren van plancapaciteit enerzijds kan juridische en financiële consequenties hebben. Anderzijds gaat het erom primair markttechnisch woonplannen voorrang te geven, wederom in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5. *We denken groot, maar doen klein.*

Het principe pleit voor visionair denken, met een streefbeeld als ideaal, maar handelend stapsgewijs in kleine stappen. Aansluiten waar ambitie en energie op zit. Een groot deel van de uitvoering moet lokaal en in de subregio's zijn beslag krijgen.

Deze principes zijn meegenomen in deze woonvisie en vormen daarmee de basis voor samenwerking in de regio. In de regio West-Brabant zijn voor wonen drie subregio's actief. Dit zijn:

- Subregio West-Brabant-West;
- Subregio Breda en omstreken: Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Zundert, Geertruidenberg en Drimmelen;
- Subregio Land van Heusden en Altena.

De subregio's functioneren zelfstandig, echter min of meer op dezelfde manier binnen de Regio West-Brabant (RWB). Coördinatie, afstemming, monitoring en kennisuitwisseling loopt via het RWB en het portefeuillehoudersoverleg RO/wonen en het RRO. Het RRO is het halfjaarlijks regionaal ruimtelijk overleg waar de wethouders RO aan deelnemen onder voorzitterschap van de gedeputeerde RO en waarin provincie, gemeenten en waterschappen afspraken maken over een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Daarnaast blijven er West-Brabant-brede dossiers als arbeidsmigranten, organisatie van het Platform Wonen en Bouwberaad en het volgen van de themagroepen Energietransitie en Wonen & Zorg. De provincie Noord-Brabant maakt, via het RRO, regionale woningbouwafspraken. Dit als basis voor nadere kwantitatieve en kwalitatieve afstemming over woningbouwprogrammering in subregio's'.

3.5. Feiten over de Gemeente Drimmelen

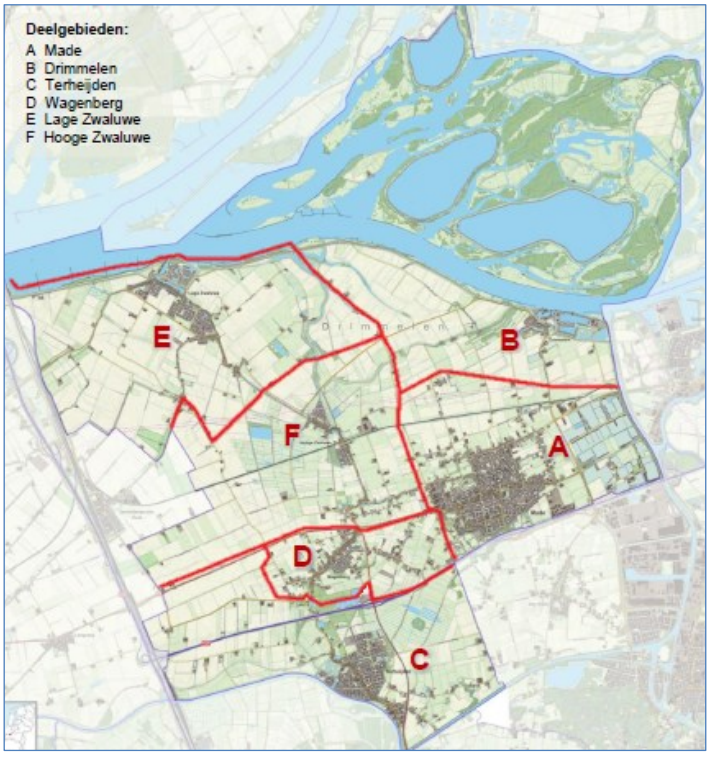
De gemeente Drimmelen ligt in een typisch land- en tuinbouwgebied, met veel natuur en recreatie. Het is de voortuin van het Nationaal Park de Biesbosch in West-Brabant.

De kernen liggen verspreid en hebben ieder hun eigen kenmerken en dynamiek. 'Blauwgroene gemeente' is de slogan en de bijbehorende ambities uit de Structuurvisie 2033 zijn:

- invulling van de Voortuin en Poort van de Biesbosch, onder andere door havenontwikkelingen en routes;
- uitbouw van het aantrekkelijke recreatiegebied, vooral extensief + enkele grote trekkers;



- versterking van de woonkwaliteit: landelijk wonen voor jong en oud in groene kernen;
- bereikbare kwalitatief goede voorzieningen;
- een toekomstbestendig platteland door ruimte voor de agrarische sector met behoud van het aantrekkelijke recreatieve landschap; ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn randvoorwaarde.



Gemeente Drimmelen is een gemeente met 26.705 inwoners en 11.435 woningen (het is de situatie per 1-1-2016, op dat moment waren niet alle woningen bewoond, zodoende een iets lager aantal huishoudens dan woningen):

Tabel 2. Feiten en cijfers gemeente Drimmelen (de eenpersoonshuishoudens en gezinnen met kinderen zitten ook in de totale aantallen van 'huishoudens')

	inwoners	woningen	huishoudens	eenpersoons-huishoudens	gezinnen met kinderen
Made	12.040	5.185	5.095	1.325	1.860
Drimmelen	505	225	205	40	80
Terheijden	6.240	2.655	2.515	650	955
Wagenberg	2.185	865	860	190	350
Lage Zwaluwe	4.005	1.775	1.705	475	620
Hooge Zwaluwe	1.730	730	710	170	265
gemeente Drimmelen	**26.705**	**11.435**	**11.090**	**2.850**	**4.130**

Noot: * cijfers afgerond op vijftallen

data: CBS databewerking en tabel: © gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek

Onderstaande tabel 3 laat zien, dat de gebruikelijke bevolkingsopbouw met een brede jongere onderkant en een smalle bovenzijde ook in onze gemeente niet meer geldt, zoals in meer kleinere gemeenten. Ontgroening en vergrijzing zijn in de toekomst bij kleinere gemeenten actueel. Zie hier de toekomstige bevolkingsontwikkeling in onze gemeente.

Tabel 3. Bevolkingsontwikkeling en –prognose gemeente Drimmelen (2010-2030)

	2010	2015	2020 *	2025 *	2030 *
0-19 jaar	6.166	5.723	5.340	5.110	5.100
20-44 jaar	7.574	7.030	6.715	6.700	6.565
45-64 jaar	8.593	8.590	8.430	7.780	6.970
65-74 jaar	2.528	3.350	3.715	3.765	3.950
75+	1.730	2.010	2.560	3.345	3.900
totaal	**26.591**	**26.703**	**26.760**	**26.700**	**26.485**

Noot: * prognose 2020-2030 volgens meest recente provinciale prognose (cijfers afgerond op vijftallen)

data: CBS (2010-2015) / Provincie Noord-Brabant (2020-2030) databewerking en tabel: © gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistie

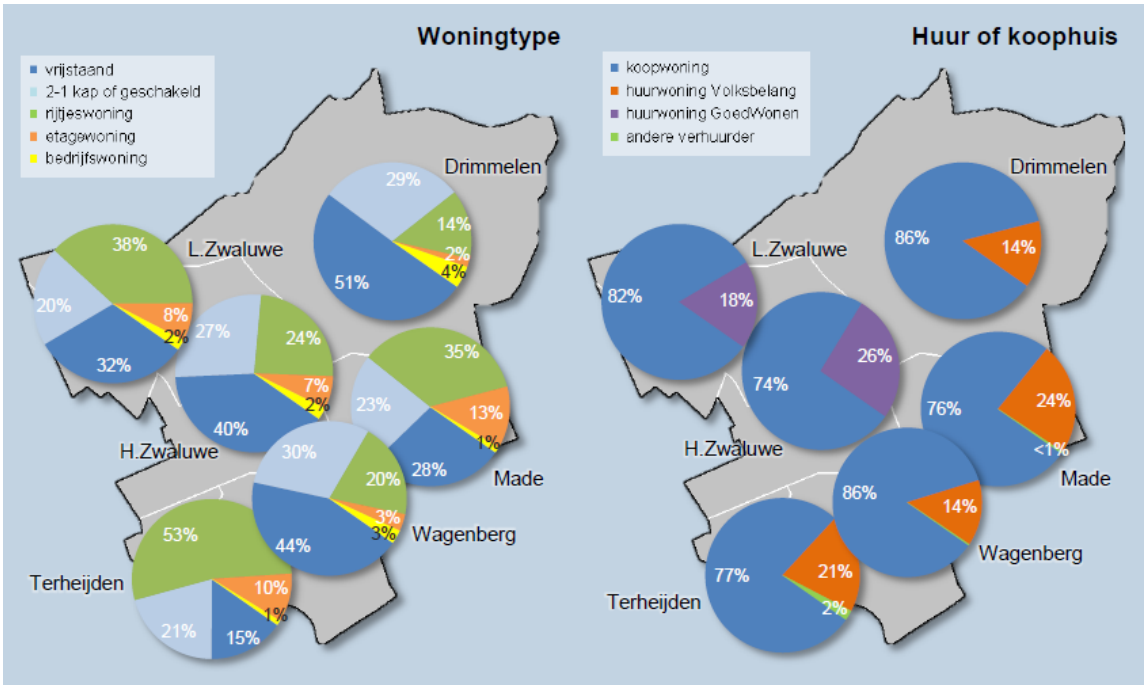
Het aantal inwoners blijft redelijk stabiel. Het gemiddeld aantal personen in een woning is echter de afgelopen jaren gedaald (o.a. vergrijzing, echtscheiding, kleinere gezinnen met kinderen) en de verwachting is dat dit verder door gaat zetten. De gemiddelde woningbezetting is van 2,6 in 2000 gedaald naar 2,4 per heden. En de verwachting is dat deze in 2025 nog verder zal dalen naar 2,15. Oftewel rekenkundig gezien zijn er in 2030 ruim 1.000 meer (geschikte) woningen nodig. De doelgroep die het meest gaat groeien en ook nu al met 25,7% vertegenwoordigd is, zijn de eenpersoonshuishoudens. Kortom het aantal inwoners blijft in gemeente Drimmelen redelijk stabiel, met een ontgroening aan de onderkant en een vergrijzing aan de bovenzijde. Met name door de afname van de gemiddelde woningbezetting oftewel een toename van het aantal huishoudens, is er een behoefte om het aantal woningen te blijven uitbreiden. Bronnen hiervoor zijn onder andere de Primoscijfers, Centraal Planbureau en woningbouwprognose provincie Noord-Brabant.

Een verdere karakterschets van de woningvoorraad geeft de verdeling naar koop en huur (van met name Woonvizier). De algemene verhouding is 23% huur en 77% koop, dit is een heel laag percentage huurwoningen in vergelijking met de regio West-Brabant. Onze buurgemeente Geertruidenberg heeft een compleet andere verhouding van 39% huur en 61% koop. Over het algemeen geldt in West-Brabant een verhouding huur en koop van

ongeveer 28% sociale huur, 10% particuliere huur en 62% koop; iets waar gemeente Drimmelen ver van af is.

Ongeveer 37% van de woningvoorraad bestaat uit rijwoningen, hierbij zijn de verschillen per kern soms groot:

Tabel 4. Kenmerken woningvoorraad gemeente Drimmelen (2015)



In de kernen Hooge Zwaluwe, Made en Terheijden staan verhoudingsgewijs meer huurwoningen. In Made en Terheijden zijn meer etagewoningen, terwijl in Drimmelen, Wagenberg en Hooge Zwaluwe meer vrijstaande en 2-1 kapwoningen hebben. Drimmelen heeft meer duurdere koopwoningen, terwijl in Lage Zwaluwe, Terheijden en Made relatief meer goedkope koopwoningen staan. Hooge Zwaluwe en Made tellen meer goedkope huurwoningen.

4. De woningmarkt algemeen: Huren en Kopen

4.1. Huren en kopen

Het vertrouwen van de woonconsument in het algemeen is gedaald. Dit geldt zowel voor de koper als de huurder. De koper wil pas doorstromen wanneer zijn huidige woning is verkocht, en dit geldt ook voor de verkoper. Hierdoor ontstaat nogal eens een 'kettingreactie' van wel of niet kopen, wat de doorstroming niet bevordert. Huurders van goedkope huurwoningen zijn om diverse redenen ook niet verhuisgeneigd: vindt hij wel een geschikte woning, wordt zijn huurprijs niet veel hoger, komt hij nog wel in aanmerking door passend toewijzen, of is men gewoon tevreden met de woning die men huurt? Oftewel de afgelopen jaren is de doorstroming zowel bij de koop als de huur gestagneerd.

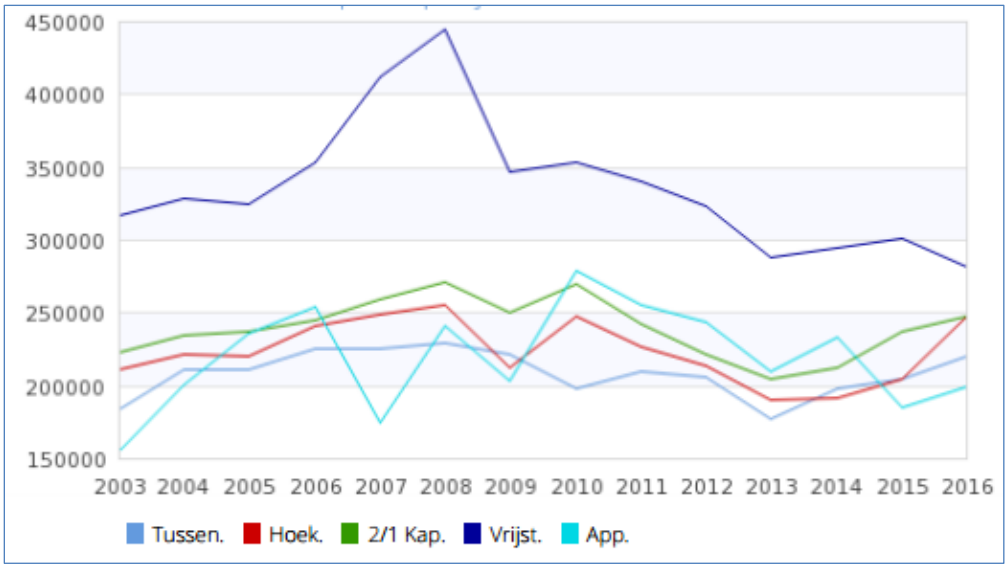
In de koopmarkt spelen daarnaast diverse andere zaken, zoals het zogenaamd onder water staan van woningen. Oftewel de hypotheekschuld is hoger dan de (gedaalde) woningwaarde. Uit cijfers blijkt dat in Noord-Brabant ongeveer 30% hier last van heeft, dit geldt met name voor de jongere huishoudens tot ongeveer 45 jaar die de afgelopen jaren een huis hebben gekocht. Dit bevordert de doorstroming niet. Kopers stellen het verhuismoment vaak uit, om te voorkomen dat ze met een restschuld blijven zitten.

Vanaf 2015 zit echter zeker de goedkopere koopmarkt (tot ongeveer € 250.000) weer in de lift, de huizenprijzen zijn weer aan het stijgen. Dit geldt overigens met name in de meer verstedelijkte gebieden en iets minder in de kleine kernen zoals de gemeente Drimmelen. Grootste verklaring van de weer stijgende koopmarkt is overigens de zeer lage financieringsrente. Momenteel ligt deze ergens tussen de 2 tot 3%. Nogal eens blijkt dat voor bepaalde doelgroepen kopen voordeliger wordt dan huren. Maar het financieren oftewel het "krijgen" van een hypotheek is lastig. Dit komt onder andere door:

- Strengere regels (inkomenseisen) van de overheid en banken bij de verstrekking.
- Niet alle aankoopkosten kunnen worden meegefinancierd en door de verplichte aflossingseisen daalt de leencapaciteit. Momenteel is de leencapaciteit 102% van de taxatiewaarde, waardoor verbouwingen lastig financierbaar zijn. Deze leencapaciteit gaat de komende jaren nog verder dalen (om de burgers verder te beschermen tegen overfinanciering), waardoor steeds meer eigen vermogen nodig is voor de aankoop van een woning.
- NHG-grens die steeds verder daalt, waardoor de rente en daarmee de woonlast, voor velen toch weer te hoog wordt wanneer men boven deze grens wil kopen.
- De flexibele (ZZP) arbeidsmarkt, waar tijdelijke contracten regulier aan het worden zijn. Terwijl de banken vaak nog steeds een arbeidscontract vragen voor onbepaalde tijd of 3 jaar aantoonbare stabiele inkomsten.

Naast cijfers uit de Woonmonitor is overleg gevoerd met diverse makelaars uit de gemeente Drimmelen om de huidige en toekomstige koopwoningenmarkt in beeld te krijgen. Over het algemeen kunnen we stellen dat het nu weer goed gaat in de prijsklasse tot € 250.000,-. Zelfs in de prijsklasse daar boven tot € 350.000,- gaat het beter. In de lagere prijsklassen zit het prijsniveau al weer op het niveau van voor de crisis, zie deze tabel:

Tabel 5. Ontwikkeling gemiddelde koopsom per jaar gemeente Drimmelen (Funda)



Het aantal te koop staande woningen in de gemeente is het afgelopen jaar fors afgenomen, per kern bestaat het volgende beeld (per 1-11-2016, cijfers Funda):

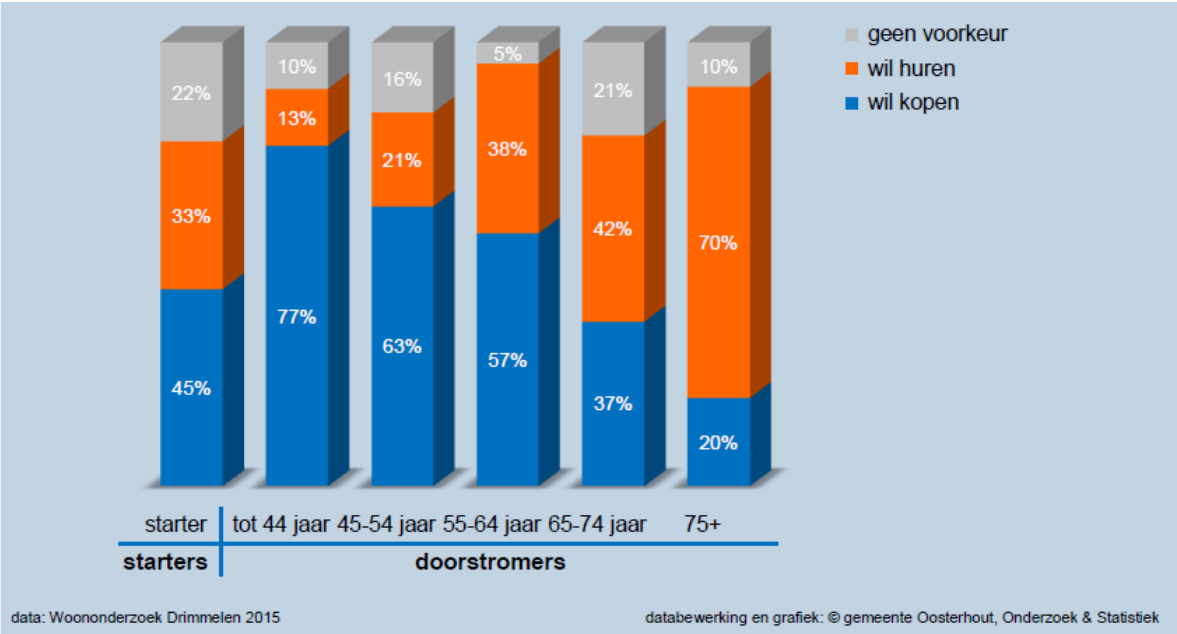
- Made, 135 woningen te koop en het afgelopen jaar 166 woningen verkocht.
- Terheijden, 52 woningen te koop en het afgelopen jaar 69 woningen verkocht.
- Drimmelen, 20 woningen te koop en het afgelopen jaar 3 woningen verkocht.
- Lage Zwaluwe, 89 woningen te koop en het afgelopen jaar 35 woningen verkocht.
- Hooge Zwaluwe, 32 woningen te koop en het afgelopen jaar 22 woningen verkocht.
- Wagenberg, 27 woningen te koop en het afgelopen jaar 23 woningen verkocht.

Conclusie: In geheel de gemeente Drimmelen staan 355 woningen te koop en zijn er het afgelopen jaar 318 verkocht. Dit betekent dat de gemiddelde woning in ruim een jaar is verkocht; in de kern Drimmelen is dit nu echter 7 jaar en ook in Lage Zwaluwe gaat het niet goed, daar duurt het 3 jaar. Goed gaat het in Made en Terheijden, daar is een woning binnen een jaar verkocht. Verhoudingsgewijs staat in deze laatste 2 kernen het minst te koop, ongeveer 3% van het totaal aantal koopwoningen; in de overige kernen is dit 6%.

In de gemeente Drimmelen is met name woningcorporatie Woonvizier actief met ruim 2.500 huurwoningen. Daarnaast hebben enkele andere woningcorporaties enkele tientallen sociale huurwoningen in onze gemeente en een tweetal verzorgingstehuizen in Terheijden en Made. Daarnaast is er in Terheijden een grote regionale woonvoorziening voor verstandelijk en lichamelijk beperkten van Sovak.

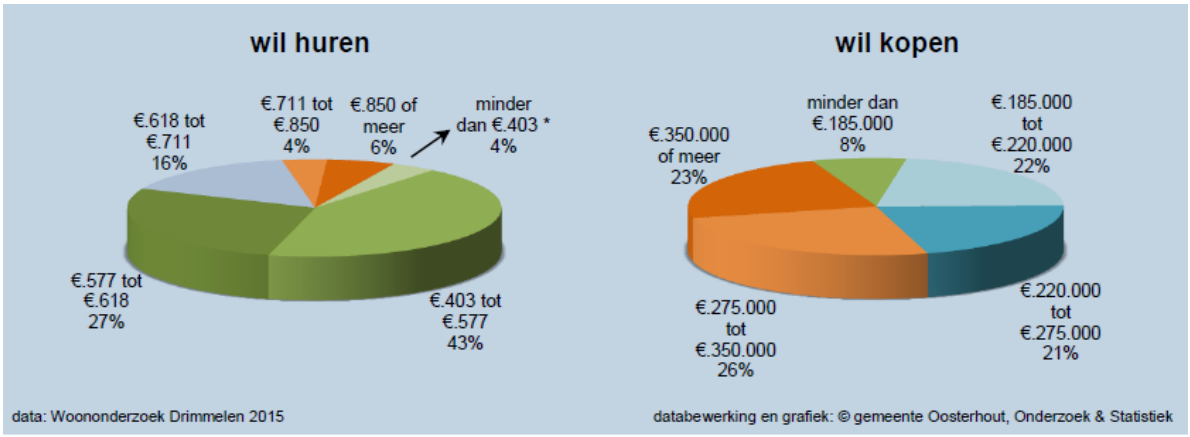
Het is met name van belang om in gesprek te blijven met Woonvizier om samen de woonkwaliteit zo optimaal mogelijk te maken voor de sociale huur. Belang voor de gemeente Drimmelen is met name dat er voldoende bereikbare huurwoningen in de kernen zijn en blijven in de diverse huurprijsklassen voor de diverse doelgroepen. Hierover hebben wij met Woonvizier regelmatig overleg en zitten wij redelijk op één lijn. Het is wel noodzakelijk om in de toekomst meer inzage te krijgen in de behoefte aan sociale huurwoningen. Hier over maken we dan jaarlijks prestatieafspraken met de woningcorporaties en dit zullen wij ook structureel samen blijven monitoren.

Tabel 6. Voorkeur verhuisgeneigden voor huur of koop, naar leeftijd



Bovenstaande tabel geeft een bijna vertrouwd beeld qua doelgroep en voorkeur voor huur en koop, hetgeen niet aansluit met de huidige woonportefeuille in de gemeente. Met name senioren (65+ en nog meer 75+) hebben bij een verhuiswens een sterke voorkeur voor huur en dan uiteraard voor levensloopbestendige geschikte woningen. Daarnaast is het de verwachting dat bij starters, die in de gemeente Drimmelen willen blijven, de wens om te kopen in deze gunstige (rente)tijden procentueel nog hoger ligt. Het hoge percentage met voorkeur tot koop tot 55 jaar is bekend. Het feitelijke percentage kopers tot zelfs 65 jaar ligt nog hoger. Van de verhuisgeneigden wil overigens 29% huren en 14% weet het nog niet, dit ligt beduidend hoger dan het huidige percentage van 23% huurwoningen. Een verdere uitwerking naar huurklassen of koopsegmenten, komt uit de volgende tabel uit de Woonmonitor. Bij het speerpunt Beschikbaarheid in hoofdstuk 6 geven wij hier verder invulling aan.

Tabel 7. Voorkeur verhuisgeneigden voor een bepaalde huur- of koopprijs



4.2. Verandering in wetgeving en rijksbeleid

Sinds 1 juli 2015 geldt de nieuwe Woningwet. Hiermee is onder andere de basis gelegd voor de nieuwe verhoudingen tussen de gemeente, de lokaal werkzame woningcorporaties en de huurdersorganisaties. De verantwoordelijkheid voor het woonbeleid ligt nog steeds bij de gemeente. Voor de woningcorporaties ontstaat een nieuw beperkter speelveld. Ze worden gedwongen zich te beperken tot hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. De wet gaat er van uit dat de gemeente beschikt over een actuele woonvisie. De woningcorporaties doen jaarlijks een 'volkshuisvestelijk bod' op onderdelen van de woonvisie. Hiermee geven zij aan welke bijdrage zij willen leveren aan de realisatie van de doelstellingen in de woonvisie. Het bod is afhankelijk van de investeringscapaciteit van de woningcorporatie. De gemeente krijgt sinds kort via de Autoriteit Wonen inzicht in de zogenaamde indicatieve investeringscapaciteit (soort leencapaciteit) van de corporaties, zie ook de site: woningwet2015.nl/indicatieve-bestedingsruimte-woningcorporaties. Alhoewel deze cijfers nog heel prematuur zijn en er nog allerlei discussies gaande zijn omtrent de bruikbaarheid, geeft het een eerste richting en helpt bij onderlinge vergelijking en beoordeling van woningcorporaties. Woonvizier heeft € 38,7 miljoen beschikbaar als investeringscapaciteit voor de nieuwbouw. Er is overigens ook een kengetal voor renovatie en voor het hanteren van een huurverlaging en de bijkomende effecten; hier tussen kunnen keuzes worden gemaakt.

De komende periode zal in overleg met de woningcorporatie tot hanteerbare kengetallen worden gekomen. Dit instrument geeft in ieder geval een eerste voorzet en bij het volkshuisvestelijk bod zal worden besproken hoe dit te gaan hanteren. Aan de hand van het volkshuisvestelijk bod wordt jaarlijks het overleg gestart om te komen tot prestatieafspraken. De huurdersorganisatie is een volwaardige gesprekspartner in dit proces. In de prestatieafspraken wordt vastgelegd wat concreet de (financiële) bijdrage is van de drie partijen aan de realisatie van de woonvisie. Voor het invullen van prestatieafspraken heeft de branchevereniging Aedes een transparantietool ontwikkeld, dat met ingang van 2017 gehanteerd gaat worden om meer inzicht te krijgen in de investeringsmogelijkheden en keuzes van de corporatie. Aan de hand hiervan kan tot nog betere prestatieafspraken met woningcorporaties worden gekomen, wij willen dat instrument dan ook graag samen met de woningcorporatie en huurdersvereniging gaan gebruiken.

De Huisvestingswet die per 1 januari 2015 in werking is getreden, biedt de gemeente de mogelijkheid tot ingrijpen in de woonruimteverdeling. Indien de gemeenteraad kan aantonen dat er schaarste is op het gebied van goedkope huurwoonruimte en dat dit onaanvaardbare knelpunten oplevert op de woningmarkt dan kan zij middels een verordening hierop ingrijpen. Gezien de woningmarkt in Drimmelen is er voorlopig geen aanleiding om dit instrument te gaan hanteren.

4.3. Invloeden op het gemeentelijk woonbeleid

Vanaf 1 januari 2016 moeten conform de Woningwet bij de verhuur van woningen passendheidsnormen worden gehanteerd. Doel hiervan is om de huurprijs beter op het inkomen te laten aansluiten. Zie ook de inkomensafhankelijke huurverhoging van de afgelopen jaren. Passend toewijzen heeft naar verwachting invloed op de keuze tussen huren of kopen, sommige doelgroepen komen immers niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. In het algemeen heeft het daarnaast ook invloed op de woonruimteverdeling en de wachttijden, zeker die op korte termijn. Huishoudens met een te

hoog inkomen (meer dan € 35.739 in 2016)[*2] komen beperkter tot niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Daar staat tegenover dat hierdoor de wachtlijst voor de lagere inkomens korter wordt. Diverse woningcorporaties waaronder sinds kort ook Woonvizier, zijn voor de woonruimteverdeling aangesloten bij het samenwerkingsverband Klik voor Wonen. Door de toewijzingen te monitoren, hebben wij zicht op welke mogelijke groepen minder aan bod komen bij het toewijzen van huurwoningen. Doel is om de slagingskans voor de diverse doelgroepen zoveel mogelijk gelijkwaardig te maken of mogelijk op termijn bepaalde doelgroepen extra mogelijkheden te bieden. Vooralsnog is hier geen aanleiding toe, bij de jaarlijkse prestatieafspraken zullen wij hier structureel het overleg over voeren.

De verwachting uit landelijk onderzoek is dat er een beperkte toename van de vraag naar huurwoningen beneden de laagste aftoppingsgrens (€ 576,87 voor één- en tweepersoonshuishoudens prijspeil januari 2016) ontstaat; dit wordt door Woonvizier zo niet ingeschat. In de huurklassen boven deze grens zal wat meer ruimte ontstaan. De effecten van het passend toewijzen zijn verschillend per doelgroep en prijsklasse; het beleid is nog te recent vastgesteld om dit exact te kunnen beoordelen. De komende jaren zullen wij bij de prestatie afspraken hier extra aandacht aan besteden, dit met name bij het streven naar gelijkwaardige slagingskansen voor de diverse doelgroepen.



[2] Woningcorporaties mogen 10% van de vrijgekomen sociale-huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een hoger jaarinkomen dan € 39.874 in 2016. Daarbij zijn zij wel verplicht urgentiecriteria te stellen. Corporaties mogen 10% van de woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874 in 2016. Woonvizier maakt gebruik van deze mogelijkheid om meer een mix aan inkomensverdeling binnen haar woningbezit te krijgen.

5. Wonen doen wij samen

Als we kijken naar de uitkomsten uit de Woonmonitor 2015 dan concluderen we dat bewoners over het algemeen tevreden zijn over ‘het wonen’, de waardering is met 8,1 hoog te noemen. Ter vergelijking, de waardering uit eenzelfde soort woonmonitor voor het wonen in Geertruidenberg was een 7,8 en in Oosterhout een 7,9. We hebben een kwalitatief goede woningvoorraad en de slaagkansen van de verschillende doelgroepen om een (andere) woning te bemachtigen zijn redelijk. Ondanks of misschien wel dankzij de verschillen is in alle kernen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Onze gezamenlijke uitdaging is om dit zo te houden want: *Wonen doen wij samen!*

Leefbaarheid
Dit betekent dat we samen verantwoordelijk zijn voor een goed woon- en leefklimaat. Van de inwoners verwachten we dat ze hieraan een actieve bijdrage leveren. Als gemeente raadplegen we en betrekken we de inwoners structureel op verschillende manieren en momenten. We doen actief aan co-creatie en stimuleren de eigen verantwoordelijkheid en actief burgerschap door middel van instrumenten als collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en het faciliteren van burgers bij het opzetten van diverse initiatieven, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en verbetering van de leefbaarheid van de woonomgeving.



Aanpassing woningvoorraad
Om ‘goed wonen’ te borgen is het van belang om een actueel beeld van de woningbehoefte en woningmarkt te houden. Ook hier trekken we samen op. Door middel van woningmarktonderzoeken waaronder de gemeentelijke Woonmonitor zorgen we samen voor een goed inzicht in de woningbehoefte. Hiermee wordt zichtbaar wat er nodig is om de woningvoorraad aan te laten sluiten bij de behoefte. Plannen hiertoe in de vorm van nieuwbouw of woningaanpassing ontwerpen wij bij voorkeur in of na overleg met betrokken

en actieve bewoners. Het tijdig bewust maken en hiermee ondersteuning bieden en voorlichting geven past bij onze rol.

Zoals bij de inleiding gemeld, is er zeker nog wel een behoefte aan nieuwbouw maar ligt het accent meer dan voorheen op de bestaande woningvoorraad. De woningen die we de komende jaren nog moeten toevoegen moeten passen in onze wensportefeuille, waarbij met name levensloopbestendigheid een belangrijk item is. De grootste opgave in deze woonvisie is echter het toekomstbestendig maken van de huidige woningvoorraad en woonomgeving. Als gevolg van vergrijzing zullen er woningaanpassingen moeten worden gedaan, om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken en woningen geschikt te maken voor verschillende type huishoudens.

Dorpsgericht werken
Vanaf 2012 zijn wij al zeer actief per dorp om bewoners te betrekken en te activeren voor allerlei trajecten. Dorpsgericht werken is een manier van werken, waarbij bewoners nauw samenwerken met gemeente, woningstichtingen, politie, jongerenwerk en andere instanties aan het verhogen van de leefbaarheid, veiligheid en sociale betrokkenheid. Bewoners nemen zelf steeds meer verantwoordelijkheid en worden meer zelfredzaam in hun eigen woonomgeving. Instanties hebben in dit proces een ondersteunende en faciliterende rol.

In ieder dorp is een bewonersgroep/ dorpsraad actief in het kader van het Dorpsgericht werken. Binnen de gemeente is er een coördinator Dorpsgericht werken, die binnen het Dorpsgericht werken als spin in het web optreedt zowel intern als extern. Samen organiseren wij een Meet and match; waarbij het college, bewoners, ondernemers en organisaties overleggen over diverse bewonersinitiatieven. Deze initiatieven hebben te maken met leefbaarheid, veiligheid en sociale betrokkenheid. Tijdens de middagen en avonden worden de ideeën uitgewerkt en afspraken gemaakt om te realiseren.

Onlangs hebben wij zelfs een koerskaart ontwikkeld, met als thema ‘Denk mee, Doe mee!’ Wens is dat deze koerskaart door jong en oud wordt ingevuld en richting geeft aan de (woon)toekomst van een kern. Dit wordt de bron van gemeentelijk beleid en in het voorjaar 2017 worden de uitkomsten tijdens een Meet and match besproken met iedereen. De dorpsraden per kern zijn bij al deze activiteiten de verbindende factoren.



Eigen verantwoordelijkheid
Primair ligt de verantwoordelijkheid voor de individuele woonsituatie bij de inwoner zelf. Indien deze woonsituatie vraagt om aanpassing dan dient hij hiertoe zelf actie te ondernemen. Dat betekent ook dat wij onze inwoners en de markt de ruimte geven om daarmee aan de slag te gaan. Daarnaast zijn diverse organisaties werkzaam die onze vergrijzende burgers faciliteren; Wonen met gemak of digitaal via www.langerthuisineigenhuis.com.

Regelbeperking
Om zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van de inwoners te ondersteunen werken we in alle geledingen van de gemeentelijke organisatie aan een aanpak van regelbelemmering. Zo wordt voorkomen dat initiatiefnemers belemmerd worden door knellende regels en procedures. Bij transformatie willen wij de Wabo zo optimaal mogelijk inzetten. De gemeente Drimmelen zet daarom in op experimenteerruimte om te toetsen of sommige regels kunnen worden verruimd of buiten werking kunnen worden gesteld. Welstandsvrij maken is in ieder geval al niet meer nodig, want gemeente Drimmelen is al bijna geheel welstandsvrij, alleen bij de beschermde dorpsgezichten in Hooge en Lage Zwaluwe, Drimmelen, het nationale park Biesbosch en de monumenten is nog een welstandsbeleid actief. Ook voor de dorpslinten Terheijden, Wagenberg en Helkantsedijk moet deze afweging mogelijk nog worden gemaakt.

Gemeente faciliteert
Als gemeente zullen we een faciliterende en voorlichtende taak vervullen. Bewoners zullen we adviseren en helpen bij het maken van keuzes over hun woning en woonomgeving. We stimuleren ze tot actie over te gaan en waar nodig en mogelijk ondersteunen we.
Inwoners en marktpartijen die zelf initiatief nemen tot een aantrekkelijk woningbouwplan dat past binnen de ambities van Drimmelen, helpen we waar we kunnen. De rol van de gemeente betreft vooral het bieden van (regel)ruimte aan particulieren en marktpartijen bij plan- en projectontwikkeling. Ook gaat het om beschikbaar stellen van voldoende locaties waar onderscheidende woonconcepten kunnen worden gerealiseerd die passen binnen onze ambities. Eén van de doelen van deze woonvisie is dan ook om in elke kern CPO traject(en) op te zetten. Bij CPO voor jongeren is het doel om een vitale gemeenschap te behouden, ontgroening tegen te gaan. Daarnaast zien wij graag andersoortige groepen van bewoners die CPO trajecten willen opzetten, wij denken hierbij zeker ook aan senioren die hun eigen ideale woonvorm willen creëren. Daarnaast faciliteren wij SWO en Wonen met gemak.

Om de rol van de gemeente concreet inhoud en vorm te geven, gaan we een plan uitwerken voor een fysiek ‘Centrum voor Wonen’ waar iedereen vrijblijvend terecht kan met allerlei woonvragen. Hierbij zullen we eveneens de samenwerking zoeken met de inwoners en diverse woonpartners. Want *‘Wonen doen wij samen!’*



6. Speerpunten van het woonbeleid 2017-2021

In dit hoofdstuk beschrijven we de speerpunten van beleid en wat haalbare doelstellingen zijn voor de komende periode per speerpunt. Hierbij geven we aan wat de rol is van de gemeente. Wij sluiten elk onderdeel af met een tabel waarin de uitdagende doelstellingen per speerpunt zijn opgenomen, met een bijbehorende planning en een beschrijving van de rol van de gemeente.

6.1. Beschikbaarheid

Bij 'beschikbaarheid' gaat het over voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen. Bijzondere aandacht gaat hierbij uit naar de minder draagkrachtigen en de groeiende groep van een- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast zijn er steeds meer bijzondere doelgroepen zoals vergunninghouders, arbeidsmigranten, zorgbehoevenden, verstandelijk of lichamelijk beperkten. Voor al deze doelgroepen moeten voldoende woningen beschikbaar zijn of komen.

De huidige woningvoorraad in de gemeente Drimmelen geeft het volgende beeld:

Tabel 8. Bestaande woningvoorraad naar huur en koop in de gemeente Drimmelen

	huurwoning (23%)			koopwoning (77%)		
	tot € 577	€ 577 tot € 711	€ 711 of meer	tot € 185.000	€ 185.000 tot € 275.000	€ 275.000 of meer
Made	72%	23%	5%	23%	49%	28%
Drimmelen	81%	19%	0%	12%	30%	58%
Terheijden	68%	29%	3%	32%	40%	28%
Wagenberg	81%	19%	0%	20%	42%	38%
Lage Zwaluwe	81%	16%	3%	33%	40%	27%
Hooge Zwaluwe	84%	15%	1%	25%	40%	35%
gemeente Drimmelen	74%	22%	4%	26%	44%	30%

Noot: prijspeil 2015

data: OZB-bestand gemeente Drimmelen

databewerking en tabel: © gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek

In de 'wensportefeuille' voor de gemeente Drimmelen is de gewenste toekomstbestendige woningvoorraad afgestemd op de wensen van de huidige en toekomstige bewoners. De wensportefeuille is vergeleken met de huidige woningvoorraad. Zo is een beeld verkregen van de zogenaamde mismatch, oftewel de veranderopgave.

Uit de Woonmonitor blijkt de onderstaande behoefte aan huur- en koopwoningen te bestaan, gebaseerd op bijna 14% van de bewoners die binnen 2 jaar willen verhuizen. Concrete verhuisplannen zijn erbij ongeveer 750 doorstromers en zo'n 200 nog thuiswonende jongeren. De overige 86% is overigens tevreden en blijft wonen. De wens van de verhuisgeneigden is:

Tabel 9. Voorkeur aan huur en koop bij verhuizing naar prijsklassen

geen voorkeur huur/koop (14%)	huurwoning (29%)			koopwoning (57%)		
	tot € 577	€ 577 tot € 711	€ 711 of meer	tot € 185.000	€ 185.000 tot € 275.000	€ 275.000 of meer
Made	40%	60%	*	3%	41%	56%
Drimmelen	0%	100%	*	0%	0%	100%
Terheijden	50%	50%	*	12%	47%	41%
Wagenberg	45%	55%	*	0%	60%	40%
Lage Zwaluwe	83%	17%	*	0%	40%	60%
Hooge Zwaluwe	0%	0%	*	20%	40%	40%
geen voorkeur voor woonkern	50%	50%	*	0%	100%	0%
gemeente Drimmelen	**47%**	**43%**	**10%**	**8%**	**43%**	**49%**

Noot: prijspeil 2015; * i.v.m. kleine aantallen

data: Woononderzoek Drimmelen 2015 databewerking en tabel: © gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek

Het bovenstaande geeft een richting voor de gewenste nieuwbouw per kern voor de volgende jaren. Door het geringe aantal starters wat de enquête heeft ingevuld, is het beeld van de vraag naar een goedkope woning nog niet volledig betrouwbaar. In overleg met diverse marktpartijen zijn deze uitkomsten verder geanalyseerd en uitgewerkt. Duidelijk is dat er meer behoefte is aan huurwoningen, minimaal 29% op basis van verhuiswensen ten opzichte van de huidige 23%.

We geven in dit hoofdstuk een indicatie naar de verwachte woningbehoefte naar prijsklasse. De cijfers betreffen een richtlijn die gebruikt wordt bij de woningprogrammering en het afsluiten van de anterieure overeenkomsten. Op deze wijze geven we sturing aan de juiste toevoeging van de woningvoorraad. Na 2030 zal de groei van het aantal woningen heel beperkt zijn. Het is dus van groot belang dat we de juiste woningvoorraad toe laten voegen. Uiteraard wordt er adequaat ingespeeld op markt- en maatschappelijke ontwikkelingen. Op basis van een vergelijking van de woningprognose vanuit de provincie en de gegevens uit de Woonmonitor lijkt er meer behoefte dan geprognotiseerd. Hierop dienen we waakzaam te blijven en tijdig op te anticiperen.

Op basis van het totale aantal huishoudens is de schatting dat 750 huishoudens binnen 2 jaar willen verhuizen en nog eens 1.100 huishoudens binnen 5 jaar. Daarnaast zijn er de thuiswonende starters, hier spreken wij over 200 respectievelijk 450 jongeren. In totaal een groep van 2.500 huishoudens die de komende jaren uit de eigen bevolking op de woningmarkt actief zal zijn. De provinciale groeiprognoses voor de periode 2016-2024 melden een benodigde groei in woningen van ongeveer 820 woningen. In deze woonvisie gaan wij voor de nieuwbouw uit van dezelfde groeiperiode, de segmentering naar prijs en locatie zal in deze paragraaf verder worden ingevuld. Dit is gebaseerd op de Woonmonitor, het woonberaad, gesprekken met Woonvizier, makelaars en andere betrokken partijen en daarnaast marktinformatie uit Funda en Klikvoorwonen. Zij bevestigen bovenstaande behoefte aan woningen over die jaren en benadrukken de behoefte aan met name levensloopbestendige woningen in de diverse prijssegmenten. Door de makelaars wordt een zekere behoefte aan goedkope koop en middeldure koop gemeld. Een beeld wat ook door diverse andere partijen wordt herkend. Daarnaast komt de groei van één- en tweepersoonshuishoudens naar voren, een segment wat ook middels geschikte nieuwbouw en aanpassing/ doorstroming van de bestaande voorraad bediend kan worden[3].

[3] Zie ook www.blijvendthuisineigenhuis.com

De grootste toevoeging zou echter moeten liggen in het betaalbare huursegment: 23% sociale huurwoningen is laag in vergelijking met de regio, ook gekeken naar de gewenste woningvoorraad uit de Woonmonitor is er een wens naar meer betaalbare huurwoningen. Daarnaast leidt de inkomenssituatie in gemeente Drimmelen tot een behoefte aan meer huurwoningen. De woningcorporaties delen dit beeld niet geheel, deze woonvisie moet daar voor hun meer duidelijkheid in brengen. Alle betrokken partijen zijn wel van mening dat er voldoende sociale huurwoningen moeten zijn. Voor Woonvizier is nieuwbouw met name noodzakelijk op basis van hun verkoopplannen van bestaand bezit en hun plannen om een beperkt aantal woningen te gaan vervangen. Voorlopig zijn de aantallen uit deze woonvisie de basis en in jaarlijks overleg tussen gemeente, Woonvizier en huurdersvereniging en de te maken prestatieafspraken, moet hier verder invulling aan worden gegeven, waarbij levensloopbestendigheid maar zeker ook betaalbaarheid de sleutelwoorden zijn. Voor de gewenste sociale nieuwbouw, zijn met name grondlocaties van de gemeente of van de woningcorporatie hiervoor het snelst inzetbaar. Hier zal de komende tijd verder invulling aan worden gegeven.

Inkomens in de gemeente Drimmelen

Belangrijk kengetal voor de vraag naar woningen is uiteraard het inkomen en bij koop de bijbehorende leencapaciteit. Voor sociale huur zijn er de bekende landelijke inkomenscategorieën welke met name zijn gekoppeld aan leeftijd en gezinssituatie. Gerelateerd aan de inkomens hebben wij in Nederland nu vier inkomensgroepen:

1. Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar inkomen en vermogen tot de grens voor huurtoeslag. (voor alleenstaanden geldt een inkomensgrens van € 22.100; voor meerpersoonshuishoudens een grens van € 30.050).
2. Secundaire doelgroep: huishoudens die niet meer in aanmerking komen voor huurtoeslag, met een belastbaar inkomen tot € 35.739,- oftewel een inkomen waarmee men “recht” heeft op een sociale huurwoning. De primaire en secundaire doelgroep samen zijn de zogenaamde doelgroep van beleid.
3. Middeninkomens: huishoudens met een belastbaar inkomen tussen € 35.739,- en € 45.718,-
4. Hogere inkomens: huishoudens met een belastbaar inkomen hoger dan € 45.718,-

In de gemeente Drimmelen is de verhouding als volgt:

Tabel 10. Inkomensgroepen gemeente Drimmelen (Bron: Woonmonitor 2015)

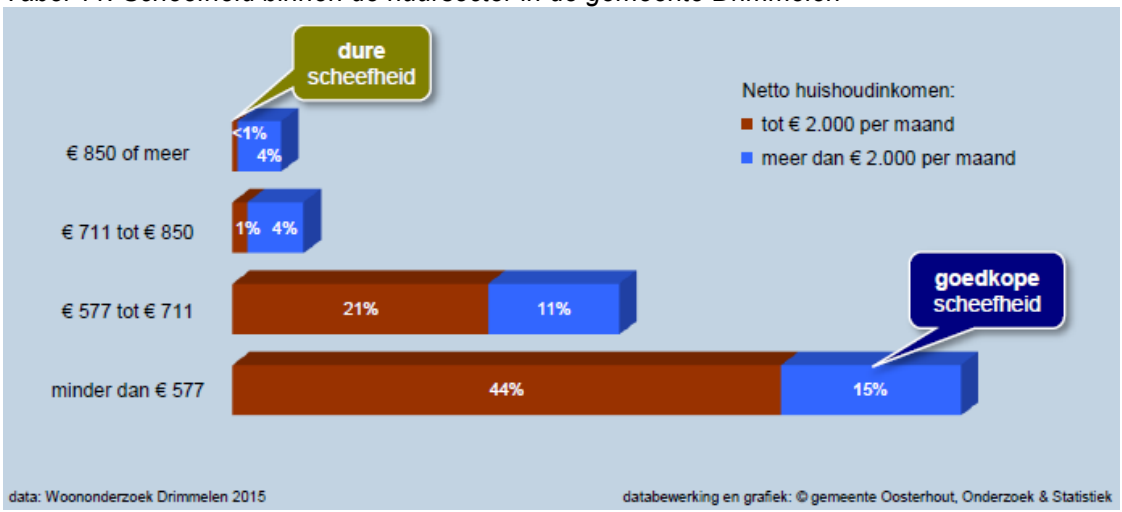
Inkomensgroep	**aandeel**
Primaire doelgroep (A)	**13%**
Secundaire doelgroep (B)	**17%**
Middeninkomens	**20%**
Hogere inkomens	**50%**
Totaal	**100%**
Doelgroep van beleid (A+B)	**30%**

Het gemiddelde inkomen in de gemeente Drimmelen ligt 10% boven het landelijk gemiddelde.

Wensportefeuille sociale huur

Doelgroep A en B vormen samen de zogenaamde doelgroep van beleid. Momenteel woont overigens slechts 47% van deze doelgroep van totaal 3.320 huishoudens in een Daeb[4] huurwoning. De overige wonen in met name goedkope en middeldure koopwoningen. Daarnaast worden de Daeb huurwoningen bewoond door de zogenaamde scheefwoners. De Woonmonitor meldt 26% scheefwoners, Woonvizier bevestigt dit percentage, aangezien dit overeenkomt met de inkomensafhankelijke huurverhoging van het afgelopen jaar. De verwachting voor de toekomst is dat de doelgroep van beleid beperkt gaat toenemen, door onder andere vergrijzing en toename van het aantal eenpersoonshuishoudens.

Tabel 11. Scheefheid binnen de huursector in de gemeente Drimmelen[5]



Woonvizier heeft geen actief beleid om goedkope scheefwoners te laten doorstromen. Een goede mix van inkomensgroepen is positief voor het woonklimaat wordt gesteld, daarnaast zal door passend toewijzen het percentage scheefheid toch wel licht gaan teruglopen. Woonvizier blijft zich naast de doelgroep van beleid ook inzetten voor de middengroepen en wil daar structureel twee keer 10% per jaar voor inzetten, hetgeen wettelijk ook is toegestaan[6]. Dit zet wel extra druk op de benodigde woningvoorraad aan Daeb huurwoningen, voor de doelgroep van beleid. Het leidt tot mogelijke extra scheefheid. Wanneer de druk op de sociale woningvoorraad hierdoor te veel gaat oplopen, is het bevorderen van doorstroming overigens wel een instrument om dit op te lossen. Dan moet er voor deze doelgroep uiteraard wel een geschikte andere woning zijn. Voorlopig is het actief stimuleren van doorstroming niet nodig, per jaar zal dit bij de prestatieafspraken verder worden gemonitord.

[4] Daeb is Dienst van algemeen economisch belang; Daeb huurwoning is een sociale huurwoning beneden € 710,68 per maand (prijspeil 1-7-2016)

[5] Woonvizier merkt op dat bij ongeveer 100 huishoudens in de sociale huur het inkomen van inwonende kinderen wordt meegeteld. Op moment dat deze kinderen zelfstandig gaan wonen, zal het inkomen van deze huurders waarschijnlijk niet meer onder de categorie 'scheefwoners' vallen.

[6] Woningcorporaties mogen 10% van de vrijgekomen sociale-huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een hoger jaarinkomen dan € 39.874 in 2016. Daarbij zijn zij wel verplicht urgentiecriteria te stellen. Corporaties mogen 10% van de woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874 in 2016. Woonvizier maakt gebruik van deze mogelijkheid om meer een mix aan inkomensverdeling binnen haar woningbezit te krijgen.

De huursituatie naar prijsklasse in relatie tot het totaal is als volgt:

Tabel 12. Huurwoningen naar prijsklasse per 1-1-2016 (bron: gemeente Drimmelen)

huurklasse	< € 409,92	<€ 586,68	<€ 628,76	<€ 710,68	>€ 710,68	onbekend	totaal huur	tot. woning	%huur
Made	146	758	113	152	54	34	1.257	5.265	23,9%
Terheijden	42	333	84	54	14	53	580	2.538	22,9%
Lage Zwaluwe	33	338	39	25	7	2	444	1.707	26,0%
Wagenberg	24	77	16	4	-	1	122	843	14,5%
Hooge Zwaluwe	18	89	9	11	-	1	128	703	18,2%
Drimmelen	4	21	6	-	-	-	31	226	13,7%
totaal	267	1.616	267	246	75	91	2.562	11.282	22,7%

Het aantal huishoudens groeit in totaal van 2015 tot 2030 met ongeveer 1.000, waarvan de grootste groei tot 2024. Er is nu met name een tekort aan sociale huurwoningen voor senioren (levensloopbestendig). Nieuwbouw voor uitbreiding lijkt naast vervanging in dit segment dan ook nodig. Daarnaast is nieuwbouw nodig bij sloop van ouder Daeb bezit of verkoop van bestaande sociale huurwoningen. Bij sloop gaan wij er vanuit dat hetgeen wat verdwijnt ook minimaal met dezelfde hoeveelheid huurwoningen wordt aangevuld. Bij verkoop van Daeb huurwoningen (ongeveer 10 woningen per jaar); worden nieuwe sociale huurwoningen toegevoegd.

Bij nieuwbouw is met name de groep senioren en tevens jongere 1- en 2-persoonshuishoudens in beeld. Dit zal uiteraard in overleg met de woningcorporatie per jaar worden gemonitord en nader worden ingevuld. Op basis van wachttijden en evenredige slagingskansen voor doelgroepen, zullen afspraken worden gemaakt; de doelstelling hierbij is ongeveer 2.650 sociale huurwoningen. Dit is nog steeds laag in verhouding tot de regio, en de wens tot gedifferentieerde betaalbare kernen in gemeente Drimmelen uit Structuurvisie.

Een eerste scan uit Klik voor Wonen geeft het volgende beeld:

Tabel 13. Informatie woningzoekenden uit Klik voor Wonen (bron: Woonvizier)

Kern	***woningzoekenden***	***actief op zoek***	***wachttijd gemiddeld uit Klik***
Made	*1.187*	*286*	*4,8*
Terheijden	*338*	*178*	*5,8*
Lage Zwaluwe	*277*	*71*	*3*
Hooge Zwaluwe	*130*	*62*	*2,3*
Wagenberg	*180*	*54*	*2,5*
Drimmelen	*34*	*3*	*1,5*
totaal / gemiddeld	*2146*	*654*	*4,1*

Woonvizier is nog niet zo lang aangesloten bij Klik voor Wonen, daarom kunnen de wachttijden nog niet goed geanalyseerd worden. Wat wel opvalt, is dat er meer mensen staan ingeschreven voor een huurwoning, dan dat er daadwerkelijk actief op zoek zijn. Ongeveer 30% van de woningzoekenden is actief op zoek naar een huurwoning. Verder

worden de woningen toegewezen aan zowel woningzoekenden uit de gemeente, als aan woningzoekenden buiten de gemeente[7].

Voor de benodigde sociale woningvoorraad zal informatie uit Klik voor Wonen worden gehaald en daarnaast wordt aanvullend subregionaal marktonderzoek door Fakton opgesteld. Ook de huurdersvereniging vindt het cruciaal dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor de doelgroep; bij de jaarlijkse afspraken zal dit dan ook structureel worden besproken en worden passende afspraken gemaakt.



In totaal komen er 250 nieuwe Daeb huurwoningen (deels vervanging van bestaande sociale woningbouw), dit is besproken in overleg met Woonvizier en huurdersvereniging. Deze zijn als volgt verdeelt over de kernen:

- Made 125 woningen
- Terheijden 60 woningen
- Lage Zwaluwe 35 woningen
- Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen 30 woningen

Dure/ vrije sectorhuur

Uit de Woonmonitor en gesprekken met de makelaars blijkt dat er behoefte is aan geliberaliseerde huur en dan met name het segment tussen € 710,68 tot ongeveer € 900,-. Hiervoor zijn kwalitatief goede woningen op goede locaties nodig. Diverse doelgroepen zijn op zoek: senioren, maar ook ZZP'ers die een flexibele woon/ werkruimte zoeken, gezinnen met voorkeur voor huur, doorstromende huurders uit Daeb huurwoningen en personen die een (tijdelijke) woning zoeken na een echtscheiding. Senioren die vaak nog in eengezinswoningen wonen, zijn op zoek zijn naar meer geschikte woonruimte. Door actief te sturen op (mogelijke) doorstroming, kunnen we twee doelgroepen helpen: de senior op zoek naar die levensloopbestendige woning en het gezin wat op zoek is naar die vrijkomende eengezinswoning. In overleg met onder andere Woonvizier wordt bekeken, hoe dit te

[7] In Nederland geldt het recht op vrije vestiging voor zowel huur- als koopwoningen.

organiseren (opzetten doorstromingsbeleid) en hoe hiermee de woningmarkt voor iedereen aantrekkelijker te maken, op zoek naar de voor hem of haar geschikte woning.

In de gemeente Drimmelen is nog geen specifiek beleid voor de vrije sectorhuur. Er is een toenemende behoefte aan deze huurwoningen geconstateerd, mede als gevolg van de regels rondom passend toewijzen en de inkomensafhankelijke huurverhogingen van de afgelopen jaren. Afspraken met de woningcorporaties met betrekking tot het liberaliseren van hun woningbezit, bieden mogelijk kansen om hiermee deels te voorzien in de behoefte aan dure huur. Daarnaast is er specifiek actief (grond)beleid voor de komende jaren nodig, om te komen tot een goed aanbod. Zoals bij veel gemeenten, is ook in de gemeente Drimmelen extra kennis nodig om dit segment goed te (gaan) bedienen. Hiervoor zijn ook contacten met nieuwe partners nodig zoals beleggers, specifieke makelaars en particuliere investeerders. Woonvizier heeft slechts een heel beperkt aantal geliberaliseerde huurwoningen; gemeente Drimmelen heeft in zijn geheel nog geen 100 vrije sector huurwoningen.

Een exacte raming van de behoefte in dit segment is lastig, zeker in deze tijden waarbij koop steeds aantrekkelijker wordt gevonden. Momenteel is er dus slechts een heel beperkt aanbod. Uit de Woonmonitor (10% van de verhuisgeneigden die een huurwoning wensen) en vanuit de makelaars wordt een zekere (levensloopbestendige) behoefte gemeld. De overheid gaat het realiseren van vrije sector huurwoningen extra stimuleren. Zo kunnen gemeenten in bestemmingsplannen gebieden exclusief aanwijzen als plek voor huurwoningen in het middensegment (€ 711-900). De gemeenten kunnen straks voor genoemde gebieden ook maximumhuurprijzen vastleggen in verordeningen. Ze kunnen dus zelf bekijken hoeveel huurhuizen er binnen hun grenzen nodig zijn voor welke doelgroep. Wanneer wij dit zo strikt gaan doen, vindt dit wel plaats in nauwe samenwerking met de diverse marktpartijen; het is wel een behoefte die wij als gemeente zeker zien en waar momenteel amper aanbod aan is in onze gemeente. Wij zullen ontwikkeling dan ook zeker gaan stimuleren en faciliteren; waarbij transformatie van detailhandel naar wonen een kans is.

Voor met name de grotere kernen Made, Terheijden en Lage Zwaluwe ontstaat het volgende wensbeeld aan extra levensloopbestendige nieuwbouw (totaal 150 vrije sector huurwoningen), gebaseerd op de woonwensen, overleg met diverse marktpartijen en het huidige aantal woningen in deze kernen:

- Made 75 woningen
- Terheijden 40 woningen
- Lage Zwaluwe 20 woningen
- Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen 15 woningen



Goedkope koop
Uit de Woonmonitor volgt een zekere behoefte aan goedkope koop (tot € 185.000). Ook de makelaars zijn van mening dat er te weinig aanbod aan geschikte woningen is in dit segment. Dit sluit aan bij het beeld dat er al langer te weinig koopwoningen voor jongeren worden gerealiseerd in de gemeente. De behoefte aan goedkope koop bestaat met name bij de groeiende groep van een- en tweepersoonshuishoudens welke meestal een beperkte leencapaciteit heeft. Zij geven de voorkeur aan een woning met een prijs tot € 185.000,-. Door de huidige lage rentestand (2% voor 10 jaar vast annuïtair), zijn de financieringslasten heel laag. Als voorbeeld: een woning van € 180.000,- heeft momenteel een netto maandlast van € 600,- waarbij ongeveer 2/3 deel de aflossing (lees sparen voor eigen woning) bedraagt. Kortom kopen is momenteel financieel aantrekkelijk, hetgeen om uitbreiding van woningen in dit segment vraagt. Daarnaast willen wij in dit prijssegment specifiek voor jongeren meerdere CPO trajecten (zelfbouw) opzetten, zodat zij zelf invulling kunnen geven aan hun eigen woonwensen in hun eigen gemeente. Dit draagt zeker bij aan het tegen gaan van de ontgroening en verhogen van de leefbaarheid, in met name de kleinere kernen. Het F-veld in Terheijden is een goed voorbeeld gebleken. Voor de komende periode het is wel raadzaam een ervaren partij rondom CPO trajecten te selecteren. Kaders vanuit gemeente dienen bij aanvang helder te zijn en niet tijdens het proces te worden aangepast, dit kan namelijk leiden tot onzekerheid bij kopers met als gevolg dat ze afhaken. Aan projectmatige goedkope koop en CPO (goedkope) koop willen wij in totaal 120 woningen realiseren.

Goedkope koop per kern:
- Made 45 woningen
- Terheijden 30 woningen
- Lage Zwaluwe 30 woningen
- Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen 15 woningen



Middeldure koop
Een segment wat reeds fors aanwezig is betreft middeldure koop; maar ook uit de Woonmonitor komt een aanzienlijke wens naar voren. Tijdens de vervolggesprekken met de makelaars werd daar aan toegevoegd dat een splitsing van dit segment wenselijk is. Wij gaan het segment dan ook splitsen in twee prijsklassen:

- van € 185.000.- tot € 231.000,- (NHG grens 2016); wat wij Bereikbare koop gaan noemen
- van € 231.000.- tot € 275.000,-; wat wij Middeldure koop blijven noemen.

De splitsing zetten wij nog niet door in splitsing van de aantallen, maar in overleg met ontwikkelaars zal per locatie bekeken worden wat de wenselijke invulling is. De NHG-grens is hierbij relevant, dit bepaald namelijk mede de mogelijke keuze voor de klant. Voor de komende periode zijn in totaal 150 woningen gewenst, voor de twee prijsklassen ontstaat het volgende totaalbeeld per kern, gebaseerd op het huidige aantal woningen:

Bereikbare en middeldure koop:

- Made 75 woningen
- Terheijden 35 woningen
- Lage Zwaluwe 25 woningen
- Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen 15 woningen

Dure koop
Een segment wat het meest getroffen is door de crisis is de dure koop, de prijsklasse vanaf € 275.000,-. In zijn algemeenheid geldt, hoe duurder de koopwoning hoe groter de waardedaling in de afgelopen periode. Het is niet de verwachting dat dit de komende periode geheel gaat herstellen. Zeker de grote woningen met nog grotere percelen grond zitten in een lastige situatie, dit is met name de prijsklasse vanaf ongeveer € 400.000,-. De huidige jongere generatie zoekt met name woningen die luxe afgewerkt en instapklaar zijn met bij voorkeur een compacte tuin. Er is zeker nog wel behoefte aan uitbreiding in dit segment,

maar dan moet alles top zijn: goede locatie, rechthoekig en niet te groot perceel (gemiddeld 500m2), zelfbouw, welstandsvrij. Dit zal in nauw overleg met de ontwikkelaars en makelaars worden uitgevoerd en wordt een onderdeel van het te organiseren jaarlijks overleg met deze marktpartijen. Uiteindelijk ligt de besluitvorming bij de gemeente, maar bij voorkeur met instemming van genoemde partijen.
Voor de komende periode zijn in totaal 150 woningen gewenst, deze zullen met name liggen in de prijsklasse € 275.000 tot ongeveer € 400.000,-; als volgt verdeeld over de kernen:

Dure koop:
- Made 70 woningen
- Terheijden 30 woningen
- Lage Zwaluwe 25 woningen
- Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen 25 woningen

Bijzondere doelgroepen
Tenslotte aandacht voor enkele groepen die op de woningmarkt een aparte positie hebben: arbeidsmigranten en vergunninghouders. Aantallen zijn ten tijde van het schrijven van deze woonvisie continu wisselend, maar gezien de vraag en de regionale afspraken is het goed om met alle partijen tezamen tot goede oplossingen te komen.

Arbeidsmigranten
Uitgangspunt is dat elke gemeente zorg draagt voor het aantal arbeidsmigranten dat economisch gebonden is aan die gemeente. Regionaal onderzoek in 2013 gaf aan dat er 670 - 680 arbeidsmigranten werkzaam zouden zijn in onze gemeente. Regionale opgave voor onze gemeente was het realiseren van huisvesting voor 240 arbeidsmigranten en het legaliseren van 240 slaapplaatsen voor arbeidsmigranten tot 2020. In samenwerking met enkele agrarische ondernemers en Woonvizier, met ondersteuning van Platform31 zijn wij een pilot gestart om de mogelijkheden van gezamenlijke onzelfstandige woonruimte te onderzoeken. De pilot heeft geleid tot een financieel haalbaar model, maar door de lange periode waarvoor ondernemers zich moeten binden aan het project, is de pilot niet tot uitvoering gekomen. Bekend is dat een aantal werkgevers zelf woningen kopen en huren en verhuren aan hun medewerkers. Ook via de corporatie worden woningen aan arbeidsmigranten verhuurd, via het normale toewijzingssysteem. Hier zijn geen concrete aantallen van bekend. Er zijn vrijwel geen signalen van overlast of illegale bewoning.

Gemeentelijk beleid is in principe huisvesting in de bestaande woonwijken om integratie te bevorderen. Onder voorwaarden is het mogelijk om arbeidsmigranten te huisvesten in het Buitengebied. Zie http://www.drimmelen.nl/wonen/wonen_41511/item/beleid-logies-tijdelijke-werknemers-2016-gemeente-drimmelen_33442.html.

Vergunninghouders
Het aantal te huisvesten vluchtelingen is vanwege de onvoorspelbaarheid van de vluchtelingenstroom momenteel compleet onduidelijk en daar nemen wij dan nu ook niets voor op. De vergunninghouders (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. Hierover maken wij dan ook structureel afspraken met onze woningcorporatie en leggen deze vast bij de prestatieafspraken.

Ieder halfjaar maakt het ministerie van Binnenlandse zaken de taakstelling per gemeente bekend. Voor gemeente Drimmelen is dit in 2016 69 personen. Dit aantal is wel fors hoger dan de afgelopen jaren, in de periode 2010 t/m 2015 waren er gemiddeld 25-30

vergunninghouders per jaar. Voor de eerste helft van 2017 is de taakstelling vastgesteld op 21, voor de 2e helft volgt de taakstelling in april 2017. De verwachting is dat deze hoger zal zijn dan in de 1e helft van 2017. Dit maakt het realiseren vaak lastig, samen met de woningcorporatie moeten wij dan ook actief zijn in het zoeken naar en inzetten van andere manieren van huisvesting. Transformatie van leegkomende panden, kan daarbij een serieuze optie zijn. Verwachting is dat de taakstelling fors naar beneden wordt bijgesteld. Gemeente zal hierbij over het algemeen de opdracht van de provincie en regio volgen. Afhankelijk van de opdracht zal in overleg met Woonvizier worden bekeken hoe deze in te vullen. Hierbij wordt maximaal 10% van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen per jaar, toegewezen aan vergunninghouders. Mocht dit aantal niet voldoende zijn voor de taakstelling, dan zal in overleg met Woonvizier naar andere oplossingen worden gezocht (buiten de sociale huurvoorraad).

Doelstellingen speerpunt beschikbaarheid:
Gemeente Drimmelen heeft in mei 2016 haar notitie Woningbouwprogramma 2016-2024 vastgesteld. Deze notitie ging met name in op bestaande nieuwbouwlocaties en aantallen woningen. Met onderstaande tabel kunnen hier nu prijsklassen aan worden gekoppeld. In met name de kernen Made en Hooge Zwaluwe wordt nog gezocht naar locaties voor sociale woningbouw. Daarnaast zijn voorstellen van ontwikkelaars/ beleggers voor realisatie dure huurwoningen in bijna alle kernen bespreekbaar. Belangrijk is daarbij wel om de plannen vooraf te toetsen aan de kenmerken uit paragraaf 6.4 Woonkwaliteit nieuwbouw: levensloopbestendig, veilig wonen, flexibiliteit en duurzaamheid. Met name het thema Duurzaamheid neemt daarbij een prominente rol in.

Onderstaand de te realiseren 820 nieuwbouwwoningen voor 2016-2024 in gemeente Drimmelen naar kern en prijsklasse. Genoemde aantallen zijn richtinggevend voor de komende periode en zeker geen harde eisen; zeker in de kleine kernen is het denkbaar dat er verschuivingen plaatsvinden. Jaarlijks zal worden gemonitord en vinden mogelijke verdere bijstellingen plaats in overleg met marktpartijen:



Tabel 14. Te realiseren nieuwbouw naar kern en prijsklasse

Kern	Prijssegment	Aantal woningen
Made	Sociale huur	125
	Dure huur	75
	Goedkope koop	45
	Middeldure koop	75
	Dure koop	70
	Totaal Made	390
Terheijden	Sociale huur	60
	Dure huur	40
	Goedkope koop	30
	Middeldure koop	35
	Dure koop	30
	Totaal Terheijden	195
Lage Zwaluwe	Sociale huur	35
	Dure huur	20
	Goedkope koop	30
	Middeldure koop	25
	Dure koop	25
	Totaal Lage Zwaluwe	135
Hooge Zwaluwe	30 woningen	
Wagenberg	55 woningen	
Drimmelen	15 woningen	
Uitsplitsing naar categorie in Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen	Sociale huur	30
	Dure huur	15
	Goedkope koop	15
	Middeldure koop	15
	Dure koop	25
	Totaal Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen	*100*
Totalen gemeente Drimmelen	Sociale huur	250
	Dure huur	150
	Goedkope koop	120
	Middeldure koop	150
	Dure koop	150
	Totaal gemeente Drimmelen	*820*
Leegkomende gebouwen, herbestemming, transformatie: 150 woningen zijn reeds verwerkt in de diverse prijssegmenten	Alle kernen	

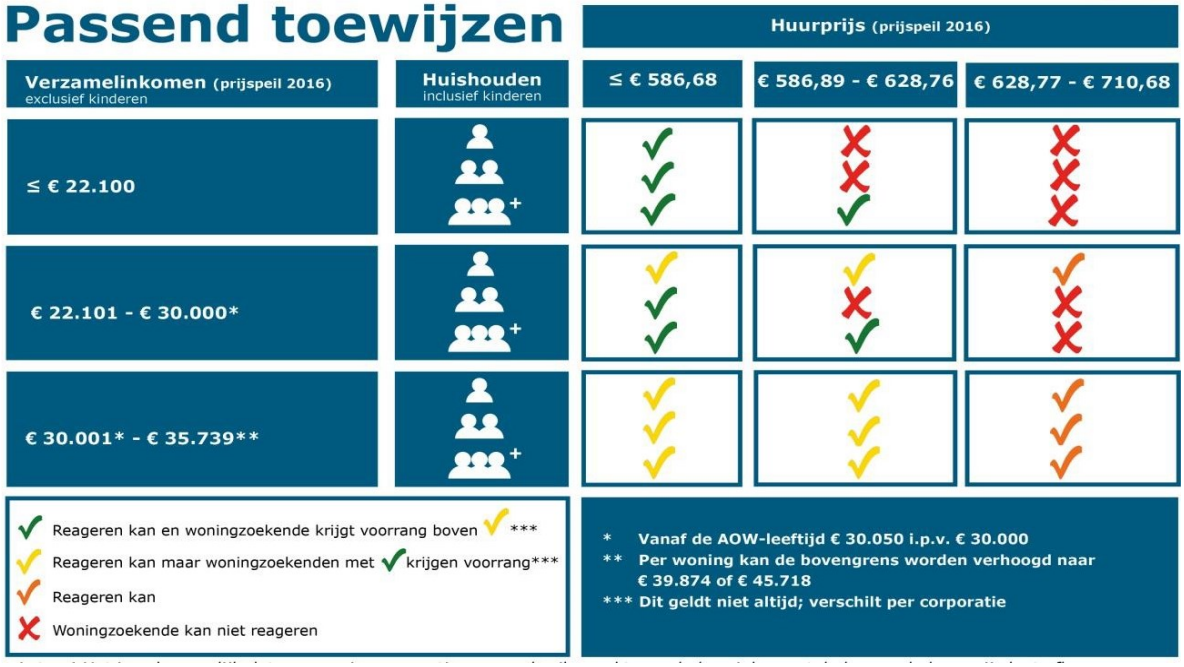
Tabel 15. Doelstellingen en rol gemeente speerpunt Beschikbaarheid

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Beschikbaarheid		
Versnellen realisatie betaalbare huurwoningen	2017-2021	Beschikbaar stellen gemeentelijke woningbouwlocaties; afspraken Woonvizier over hun grondposities; transparantietool Aedes hanteren
Opzetten dialoog met makelaars en projectontwikkelaars rondom o.a. invulling (middel)dure koopwoningen, gelijke slagingskansen	2017-2021	Organiseren jaarlijkse dialoog marktpartijen
Bevorderen doorstroming op de woningmarkt, minder goedkoop scheefwonen; aandacht voor inkomensmix in sociale huurwoningen	2017	Prestatieafspraken met Woonvizier, doorstroming stimuleren
Bewaken voldoende sociale huurwoningen	2017-2021	Prestatieafspraken met Woonvizier
Huisvesten vergunninghouders	2017-2021	Prestatieafspraken met Woonvizier
Gelijke slagingskansen doelgroepen (o.b.v. wachtduur)	2017-2021	Prestatieafspraken met Woonvizier
Mogelijkheden invulling vrije sector huur benutten	2017	Kennis verwerven en stimuleren realisatie vrije sector huur met marktpartijen

6.2. Betaalbaarheid

De relatie tussen inkomen en woonlasten dient zodanig te zijn dat het huishoudinkomen voldoende is om naast de maandelijkse woonlasten de meest basale uitgaven voor levensonderhoud te kunnen betalen. Het nationaal instituut voor de budgetvoorlichting (Nibud) heeft vele erkende kengetallen om dit te monitoren.
De rol en invloed van de gemeente op deze uitgaven is redelijk beperkt. De gemeente heeft soms een rol bij maandelijkse tekorten; zo heeft zij bijvoorbeeld haar armoedebeleid, schuldsanering en (bijzondere) bijstandsregeling. Door de passendheidsnorm zijn corporaties verplicht om minimaal 95% van alle huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden een financieel passende woning toe te wijzen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. In tabelvorm kan dit als volgt worden weergegeven:

Tabel 16. Passend toewijzen in Nederland naar inkomen, doelgroep en huurprijs



In deze woonvisie kijken wij met name naar de integrale woonlasten van de verschillende doelgroepen en de bijbehorende producten/ soort woningen. Als we het over betaalbaarheid hebben dan denken we niet alleen aan huurlasten en hypotheeklasten, maar zeker ook aan de energielasten. Deze samen vormen de woonlasten, zie verder bij het onderdeel Duurzaamheid. “Onze” woningcorporaties communiceren bij het verdelen van de huurwoningen (Klik voor wonen) overigens al met woonlasten, waarbij de klant naast de huurprijs van de woning een indicatie krijgt van de bijbehorende energielasten en zo krijgt men een indicatie van het totale woonkostenplaatje. Hier ligt een uitdaging om dit ook voor kopers en overige huurders op te zetten. De gemeente kan hierin voorlichting geven en makelaars stimuleren hier actief mee aan de slag te gaan. Dit alles om de betaalbaarheid in een breder perspectief te zien.

Lage inkomens-sociale huur

Het Rijk laat zich niet expliciet uit over wat een betaalbare huurquote is. Aan de berekening van de huurtoeslag ligt een huurquote ten grondslag, waarin het Rijk heeft bepaald wat zij maximaal aanvaardbaar vindt. De huurtoeslag is een inkomensafhankelijke, financiële bijdrage van het Rijk aan de maandelijkse huurlast voor huurders. De hoogte van de huurtoeslag hangt af van het inkomen, de huurprijs en de huishoudenssamenstelling. De betaalbaarheid in de sociale huursector wordt verder grotendeels bepaald door de woningcorporaties en hun huurprijsbeleid: Woonvizier streeft naar 70% van maximaal redelijk.

Starters/ jongeren en startersleningen

Een specifieke groep waar in elke woonvisie aandacht voor is, zijn de starters op de woningmarkt. Vaak de categorie met nog een laag inkomen, maar binnen dat segment duidelijk een aparte doelgroep op de woningmarkt. Het behoud van jongeren voor de gemeente Drimmelen is cruciaal voor de toekomstige leefbaarheid en dreigende “ontgroening”. Jongeren vinden momenteel het kopen van een woning financieel aantrekkelijk. Immers de maandlasten zijn vaak lager dan bij huren en men bouwt vermogen op, twee elementen die het kopen met name populair maken. Maar zoals eerder gemeld, is het krijgen van voldoende financiering vaak nog een probleem bij jongeren, een te laag

salaris of een ZZP baan maken het vaak onmogelijk. Voor een te laag salaris is de starterslening een ideaal instrument om het kopen van een gewenste woning mogelijk te maken. Het zou voor iedere jongere starter die in onze gemeente wil wonen mogelijk moeten zijn om een starterslening te krijgen. Dit instrument kan door de gemeente vrijwel kostenneutraal worden ingezet. Door borging en samenwerking met het SVN is zeker dat het geld altijd terug komt. Ongeveer 70% van de startersleningen wordt na ongeveer 3 jaar geheel afgelost. Hiermee kom je als het ware in een soort revolving fund terecht. Om de ontgroening tegen te gaan, wordt de huidige starterslening gecontinueerd.



Middeninkomens
Alhoewel de eerste positieve signalen er zijn na de (vastgoed)crisis, is de uitdaging om betaalbaarheid te borgen actueel. Niet alleen voor de laagste inkomens, maar zeker ook voor de zogenaamde lage middeninkomens. Zij hebben te veel inkomsten voor een sociale huurwoning, maar vaak weer te weinig inkomsten voor een geschikte koopwoning. Vrije sector huur kan ook voor deze doelgroep een mogelijke oplossing zijn. Daarnaast is aandacht vereist voor huishoudens waarvan de woning “onder water staat” (meer hypotheekschuld dan de waarde van de woning). De banken hebben ondertussen een soort lening ontwikkeld, om huishoudens met restschuld te ondersteunen, hier ligt ook een mogelijke rol voor de gemeente. Gezien de onzekerheid en mogelijke grote financiële gevolgen, nemen wij als gemeente voorlopig nog geen standpunt in. Wij zijn wel bereid om hierin mee te denken en samen te onderzoeken, waar onze ondersteunende rol kan liggen, met name om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

Blijverslening
Onderdeel van betaalbaarheid vormt ook de kosten voor verbouwing om langer thuis te kunnen blijven wonen of om zorg te kunnen leveren aan huis. Mochten onze inwoners deze verbouwing niet kunnen betalen, dan kunnen zij een beroep doen om een Blijverslening. Zie verder paragraaf 6.7 en bijlage 3.

Tabel 17. Doelstellingen en rol gemeente speerpunt Betaalbaarheid

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Betaalbaarheid		
Betaalbaarheid wonen lage inkomens bewaken (bijstand en sociale huurders)	2017	Betaalbaarheidsstandaard ontwikkelen, Nibud normen
Bewaken betaalbaarheid voor lage inkomens	2017-2021	Prestatieafspraken woningcorporatie
Doorstroming woningmarkt bevorderen	2017-2021	Faciliteren waar mogelijk, meedenken
Opzetten Communicatietraject Woonlasten, zie ook duurzaamheid en communicatie	2018	Samen met woningcorporatie, makelaar
Ontgroening tegen gaan	2017-2021	Starterslening continueren

6.3. Duurzaamheid

Hoe duurzaam willen wij zijn, het leeft nog niet echt, ook nog niet in de gemeente Drimmelen. Maar liefst 88% van de huurders en 55% van de kopers kent zijn energielabel niet. Verduurzamen van (bestaande) woningen is (mogelijk) de grootste uitdaging voor de komende jaren/ decennia.

De volgende definitie licht het begrip duurzaamheid toe:
"Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen: people, planet, profit!"

Kortom, hoogste tijd om dit echt waar te gaan maken. Vele convenanten rondom duurzaamheid zijn immers getekend en liggen soms in de kast. Hoe kunnen wij dat voorkomen? Gemeente Drimmelen moet heel actief blijven en een voorbeeldrol bij dit onderwerp blijven houden! Een nog sterker voorbeeldgedrag op korte termijn van onze eigen gemeentelijke organisatie is dus een must. Acties rondom verduurzamen van bijvoorbeeld gemeentelijk vastgoed zijn dringend gewenst en gevraagd. Faciliteren, stimuleren en promoten van burgerinitiatieven (Duurzaam Drimmelen) is een must.

Uit de Visie duurzaamheid 2040 komt dat vanaf 2020 alle nieuwbouwwoningen energieleverend zijn: soort energiefabriekjes voor zichzelf en de nabije omgeving. Daarnaast worden nieuwbouwwoningen gebouwd met duurzame materialen zonder verlies aan bouwmaterialen en (sloop)afval. Ook wordt bij nieuwbouw het afvalwater gezuiverd en hergebruikt (zelfredzaamheid). Oudbouw (Bouwbesluit 2003: woningen gebouwd vóór 2003) is in 2040 energieneutraal door opwekking van duurzame energie en energiebesparende maatregelen. Bij een verbouwing of aanbouw worden duurzame materialen gebruikt. Oudbouw beschikt voor zover mogelijk over een gescheiden rioolsysteem en ook hier wordt waar mogelijk het afvalwater gezuiverd en hergebruikt bij de woning. Zowel bij nieuwbouw als bij oudbouw worden bouwmaterialen zoveel mogelijk hergebruikt (op locatie).

Alle woningen naar gemiddeld label B[8]
Als gemeente streven wij voor alle woningen naar gemiddeld label B oftewel een Energie-Index van 1,4. De woningcorporaties hebben dit streven in hun beleidsvisie vastliggen en zijn al druk doende met realiseren. Landelijk zijn er afspraken om dit in 2021 gerealiseerd te hebben, Woonvizier verwacht dit al in 2018 te hebben afgerond. Grootste uitdaging komt dan

[8] Energielabels werden tot 1 januari 2015 uitgedrukt in letters: A++ (zeer goed) tot G (slecht). Woningen die vanaf 2015 beoordeeld worden, krijgen geen letter meer, maar een getal: de Energie-Index, hoe lager hoe duurzamer. Alle labels van voor 1-1-2015 blijven nog 10 jaar geldig. Voor de leesbaarheid hanteren wij nog de letters.

te liggen bij de koopsector. Burgers bewust maken en uitdagen om voor energiezuinigheid te gaan (leven); de grote campagne van onze overheid opgestart in oktober 2016 (energie besparen doe je nu!) zal zeker gaan bijdragen. Ook regionaal is men actief, het digitaal energieloket van de regio is in oktober 2016 geopend. Samenwerking met ondernemers om bijvoorbeeld te komen met prestatiecontracten, waarbij de energieprestatie van de installatie/ verduurzaming wordt gegarandeerd en het energieverbruik wordt teruggebracht. Een soort woonlastenwaarborg, die in de woningcorporatiesector al menigmaal succesvol is toegepast.

Kortom wij gaan op zoek naar (bij voorkeur plaatselijke) leveranciers en installateurs die met onze burgers de uitdaging aan gaan. Wij zullen deze op verschillende manieren faciliteren en activeren; voldoende (communicatie)budget moet worden vrijgemaakt om deze doelstellingen uit de woonvisie te realiseren. Samenwerking met Duurzaam Drimmelen zullen wij structureel blijven doen. Samen gaan wij ook bekijken hoe extra isolatieprojecten kunnen bijdragen aan de ambitie. Dit alles met als doel dat gemeente Drimmelen eind 2021 integraal over een gemiddeld label B beschikt. Een ambitieuze uitdaging, maar wij gaan deze graag aan. Om dit in onze gemeente nog een extra boost te geven, gaan wij een mogelijke duurzaamheidslening introduceren, die burgers helpt om naar minimaal label B te komen. Een optie kan zijn om afhankelijk van het aantal labelstappen, deze duurzaamheidslening te verstrekken.

Daarnaast gaan wij graag in gesprek met een partij (woningcorporatie of projectontwikkelaar) of buurtinitiatief, om te komen tot een “Nul op de meter buurt” binnen de bestaande woningvoorraad. Wij zijn bereid om daarvoor expertise in te huren of partijen te verbinden die ervaring hebben. Expertise is genoeg aanwezig, bij voorkeur lokaal om tot duurzaamheidssuccessen te komen. De tijd van afwachten is voorbij.

Nieuwbouw en duurzaamheid
Bij alle nieuwbouw neemt het duurzaamheidsaspect een steeds voornamere rol in. Momenteel geeft het Bouwbesluit een minimale EPC (energie prestatie score) van 0,4 bij nieuwbouw. Vanaf 2020 moet alle nieuwbouw energieneutraal zijn oftewel EPC=0. Aangezien de woonvisie zich richt op de nieuwbouw van 2017-2021 ligt het aspect energieneutraal dus al wettelijk binnen deze scope. In gemeente Drimmelen wordt de nieuwbouw dan ook uiterlijk vanaf 1 januari 2018 energieneutraal. Of nog liever, alle nieuwbouw is vanaf 2018 Nul op de meter (NOM) of nog beter levert energie op! Dit betekent dat alle nieuwbouwprojecten die zich daar mee onderscheiden bij voorrang gefaciliteerd zullen worden en dat projecten die dat niet doen, mogelijk niet meer gerealiseerd gaan worden. In overleg met partijen zullen wij dit voortvarend gaan oppakken en daarbij accepteren dat projecten daarbij mogelijk een hogere verkoopprijs rechtvaardigen, mits zij voldoen aan het voorgaande. Daarnaast gaan wij onderzoeken of en hoe het mogelijk is om voor projecten korting te geven op RO-bijdragen, wanneer dit leidt tot de gewenste extra verduurzaming (extra is meer dan het Bouwbesluit eist). Een hogere investering bij aanvang, levert een lagere woonlast op termijn en is zeker beter voor het milieu. Diverse banken stellen reeds extra financiering beschikbaar voor duurzaamheid. Zo is er voor een A++ woning € 9.000,- extra beschikbaar en voor een NOM woning zelfs € 27.000,-. Daarnaast is het niet meer standaard dat bij nieuwbouw gasaansluitingen mogelijk zijn, bij voorkeur niet zelfs.

Wij gaan ook kaders opstellen voor de gewenste duurzame stedelijke ontwikkeling. Deze kaders gaan vooral in op een duurzame woonomgeving. Voorbeelden zijn: optimale oriëntatie voor zonnepanelen, groen invulling, waterberging, groene parkeervakken etc. Deze kaders gaan zeker bijdragen aan een verbetering van de woonkwaliteit en leefbaarheid.



Communicatie rondom duurzaamheid
Uitdaging van gemeente en andere betrokken partijen wordt om meer te gaan communiceren en bewoners bewuster te maken van hun mogelijke energetische besparingen. Door het vertalen van duurzaamheid in besparingen in euro's, wordt het plotseling voor velen interessant. Zoals bij betaalbaarheid gemeld, vormt de energielast een wezenlijk onderdeel van de totale woonlast (gemiddeld € 150,- per maand oftewel 20% van de woonlast). Het moet leuk en transparant voor de burger worden gebracht en vergelijkbaar worden gemaakt. Wat betaal jij of jouw buurman per maand, waarom betaal ik meer en hoe kan dit minder. Er dient een actieve houding bij onze burgers te worden gecreëerd en door het leuk(er) te maken, bijvoorbeeld het invoegen van een wedstrijdelement, kan dit. Er zijn enkele geschikte communicatietrajecten beschikbaar.

Duurzaamheid met als gevolg lagere woonlasten en een hogere vastgoedwaarde, wie wil dat nu niet?! Het is immers aangetoond dat een woning met een beter energielabel sneller verkoopt en een hogere vastgoedwaarde heeft, daarnaast is zo'n woning natuurlijk comfortabeler. Ook bij banken zijn er extra leningsmogelijkheden voor meer duurzame woningen, dit omdat de energielast lager is en er dus extra betalingsmogelijkheden zijn. Deze tijden zijn ook extra interessant: lage rente, meer concurrentie met hierdoor lagere investeringskosten, interessante terugverdientijden en sparen loont niet meer.

Pilotproject zonnepanelen gemeente Drimmelen
Wanneer gesproken wordt over het verduurzamen van vastgoed is vooral het onderwerp zonnepanelen hot. Hier zou de gevraagde voorbeeldrol van de gemeente extra kunnen opvallen of mogelijk de doorslag kunnen geven naar een meer duurzame samenleving. Gemeente Drimmelen gaat verder onderzoeken om op de gemeentelijke gebouwen zonnepanelen te plaatsen, waarbij burgers als coöperatie investeren in deze zonnepanelen, de zogenaamde postcoderoos. Resultaat: goed voor de plaatselijke economie, verduurzamen wordt echt hot, een boost aan de verduurzaming in het algemeen. En tenslotte het gevraagde voorbeeldgedrag van de gemeente Drimmelen. Dit traject zal in nauw overleg met Duurzaam Drimmelen worden opgezet, het geeft een extra stimulans aan deze samenwerking.

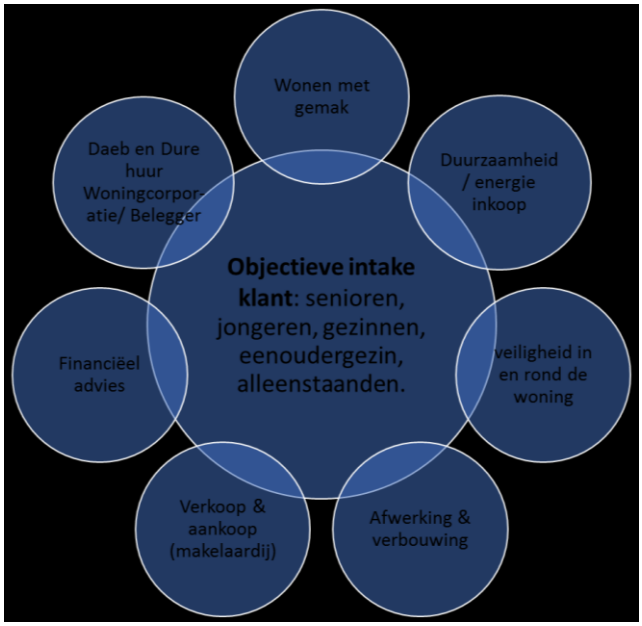
Tabel 18. Doelstellingen en rol gemeente speerpunt Duurzaamheid

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Duurzaamheid		
Actief EPA label promoten met energielast per label, verbinden duurzaamheid en woonlasten	2017	Communicatietraject opzetten met bijdragen woningcorporatie, makelaar, marktpartijen
Nieuwbouw minimaal EPC=0 (energieneutraal); maar bij voorkeur NOM en zonder gas	2018	Voorrang voor meest duurzame projecten. Een korting op bijdrage RO is te overwegen voor alles wat verder gaat dan energieneutraal.
Streven iedereen naar label B	2017-2021	Onderzoeken om duurzaamheidslening (bij bijvoorbeeld minimaal 2 labelstappen) beschikbaar te stellen. Met Duurzaam Drimmelen extra isolatieprojecten opstellen.
NOM project in bestaande woningvoorraad	2018	Faciliteren kennis en prestatieafspraak woningcorporatie, andere verhuurder of eigenaren
Stimuleren duurzaamheidsacties burgers/ marktpartijen	2017-2021	Duurzaamheidsplan
Plaatsing zonnepanelen op gemeentelijke gebouwen met investeringen door burgers (postcoderoos)	2017	Initiatief en voorbeeldrol, samenwerking met diverse partijen

6.4. Woonkwaliteit

Wat zijn onze woonwensen voor de toekomst en wat betekent dit voor realisatie nieuwbouw of aanpassing bestaande woningvoorraad? Oftewel hoe willen onze burgers gaan wonen en welke rol kan de gemeente op zich nemen? Wij gaan met de woningcorporatie, ontwikkelaars en makelaars in gesprek, om meer invulling te kunnen geven aan deze (individuele) woonwensen. Wij zijn bereid om het initiatief te nemen, om samen met deze marktpartijen te komen tot een “Centrum voor Wonen”, waar iedereen vrijblijvend terecht kan met allerlei woonvragen; zodat het wonen nog aangenamer wordt in de gemeente Drimmelen.

Doel van het Centrum voor wonen
Het idee is het realiseren van een “Centrum voor wonen” waar aandacht is voor allerlei specifieke doelgroepen en hun woonvragen. Iedereen is welkom: senioren, jongeren / starters, (eenouder)gezinnen en alleenstaanden. Het beoogde Centrum is dus een plek waar de complete dienstverlening rondom het wonen wordt geboden. Digitaal of via een persoonlijk gesprek.
Het is niet de bedoeling om een hele nieuwe afdeling of organisatie te bouwen, maar met name in te zetten op een effectievere en efficiëntere werkwijze met één (fysiek en digitaal) loket. Samenwerking met andere gemeenten wordt gezocht; Geertruidenberg heeft aangegeven hieraan mee te willen werken. Zodra het idee



verder is uitgewerkt, zal het voorgelegd worden aan de Raad.

Nieuwbouw
Nieuw toe te voegen woningen dienen zich te onderscheiden en iets toe te voegen waar het meest behoefte aan is. Klantwensen staan centraal, zo weinig mogelijk beklemmende regels om tot een gewenste woningvoorraad voor onze burgers te komen. Ook maatwerk voor de gewenste vormgeving voor de toekomstige bewoner, in onze welstandsvrije gemeente. Bij paragraaf 6.1 Beschikbaarheid is al richting gegeven aan de soort, aantallen per kern en prijsklassen. De volgende aspecten worden reguliere toetsingscriteria bij nieuwbouw:

1. Levensloopbestendig (met aandacht voor bijvoorbeeld slimme domotica)
2. Aandacht voor veilig wonen
3. Flexibel (woning is eenvoudig aanpasbaar)
4. Duurzaamheid: minimaal Energieneutraal
5. Ruimtelijke kwaliteit

Conform de Nota Woningbouwprogramma, zijn naast de bovengenoemde aspecten uiteraard ook algemene beleidszaken van belang. Bij een overschot aan projecten zal het onderdeel duurzaamheid, een van de meest bepalende factoren zijn bij een noodzakelijke prioritering. Bij herbestemming van panden of grootschalige woningverbetering, verdient het de voorkeur om dezelfde afwegingsaspecten als bij nieuwbouw mee te nemen.

De praktische bruikbaarheid van nieuwbouwwoningen krijgt niet altijd genoeg aandacht, terwijl dat voor de toekomstige gebruikers mede hun woongenot bepaalt. Wij willen graag een Woonadviescommissie oprichten voor het behartigen van de belangen van de woonconsument en de bevordering van de kwaliteit van het wonen. Het is een vrijwilligersorganisatie, die aansluiting gaat vinden bij het op te richten ‘centrum voor wonen’. Deze zal tijdens het bouwproces betrokken partijen gaan adviseren over een optimale gebruikskwaliteit, zij overleggen regelmatig met ouderenbonden en gehandicaptenplatforms.



Nieuwbouw en CPO
Nieuwe woningen vragen om nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, zoals particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), actief

burgerschap, integraal werken en mede-opdrachtgeverschap (MO). Er is sprake van toename van persoonlijke woonwensen. Die vraag staat steeds meer centraal op de woningmarkt. Dit is het gevolg van de crisis én de wens van woonconsumenten om meer zeggenschap over de woning en de directe woonomgeving te krijgen. Daarnaast is CPO aantrekkelijk want door zelfwerkzaamheid en gezamenlijke inkopen, zijn dergelijke trajecten zeker ook financieel interessant voor de jongeren. Tevens ontstaat tijdens een dergelijk traject een onderlinge binding die goed is voor het toekomstige woonklimaat. Op deze wijze kan Drimmelen voor de toekomstige jongere heel aantrekkelijk zijn en blijven. Kortom maatwerk voor de jongeren die in Drimmelen willen wonen, hier gaan wij actief op inzetten!

Daarnaast staan wij zeker ook open voor pilots van groepen van senioren, die iets gezamenlijks in een CPO vorm of anderszins willen realiseren. Meergeneratiewoningen, kangoeroewoningen, meegroeiwoningen[9] zijn items die wij graag met onze burgers willen oppakken; het mogelijk maken van langer zelfstandig thuis wonen zie wij als onze gezamenlijke uitdaging.

Bestaande woningvoorraad
Grootste opgave voor onze toekomstige woningvoorraad is deze levensloopbestendig te maken, gezien de vergrijzing die er aan komt. Uit de Woonmonitor blijkt dat deze vergrijzing met name plaatsvindt bij de koopwoningen. De groep senioren zullen of hun eigen woning moeten aanpassen of op zoek gaan naar een andere geschikte woning. Naast actieve voorlichting zijn instrumenten nodig om de voorraad levensloopbestendig te maken. Wonen met gemak is een goed hulpmiddel. Door een uit te voeren woonscan wordt helder in kaart gebracht wat de (toekomstige) verbeterpunten zijn.

Daarnaast gaat slimme domotica (woningautomatisering) extra aandacht krijgen. Dit is uitermate geschikt om bijvoorbeeld het langer zelfstandig thuis blijven wonen mogelijk te maken, iets wat de wens is van de vergrijzende senior. De gemeente wil hier een proactieve rol in gaan oppakken, om de burgers te ondersteunen. Meedenken met de burgers hoe hun woningen toekomstproof te maken zijn. Het al eerdergenoemde centrum voor wonen kan hier een verbindende rol in vervullen. In het overleg met de woningcorporatie zullen wij ook bekijken hoe de woningvoorraad in het algemeen levensloopbestendiger te maken is. Zij hebben veel ervaring in het planmatig aanpassen van woningcomplexen, mogelijk dat zij bij de koopwoningen ook een rol kunnen vervullen. Bij die grotere planmatige onderhoudsactiviteiten gaan wij ook afspraken maken met betrekking tot de woonomgeving, waarmee wijken een kwaliteitsimpuls krijgen. Dit gaan wij trachten te koppelen aan de planmatige aanpak van de openbare omgeving door de gemeente.

De gemeente gaat het financieel aantrekkelijk maken om te investeren in onderhoud en verbetering van de woning. Op deze manier stimuleren wij inwoners om vroeg na te denken over 'later' en hun woonsituatie. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) heeft op verzoek van het 'Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen' de Blijverslening ontwikkeld. Ouderen kunnen hierdoor wat gemakkelijker geld lenen om in hun eigen huis te blijven wonen en hebben zo wat middelen voor woningaanpassingen. Met de Blijverslening biedt SVn gemeenten een aantrekkelijk financieel instrument, om eigenaar-bewoners te faciliteren bij het levensloopbestendig maken van hun woning. In deze woonvisie zal de Blijverslening verder worden uitgewerkt (zie ook paragraaf 6.7).

[9] Bron: Companen: Nieuwe woonvormen voor de ouder wordende samenleving

Tabel 19. Doelstellingen en rol gemeente speerpunt Woonkwaliteit

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Woonkwaliteit		
Klantgericht bouwen en maatwerk stimuleren	2017-2021	CPO stimuleren en faciliteren
Verbeteren woonomgeving/ kwaliteitsimpuls bestaande wijken	2017-2021	Prestatie afspraken woningcorporaties, planning openbare werken koppelen aan wonen
Nieuwbouw onderscheidend maken	2017-2021	Uitgangspunten bij nieuwbouwplannen: levensloopbestendig, veilig wonen, flexibel, minimaal energieneutraal en ruimtelijke kwaliteit
Actieve voorlichting diverse woonvraagstukken	2017	Onderzoek naar opzetten van “centrum voor wonen” met marktpartijen
Bestaande woningvoorraad levensloopbestendiger maken	2017-2021	Prestatie afspraken woningcorporaties, kennis domotica organiseren, Blijverslening verstrekken

6.5. Transformatie

Gemeente Drimmelen is actief bij leegstand van commercieel vastgoed, als gemeente moeten wij hier nog proactiever op inspelen. Als gemeente zijn wij bereid om actief mee te denken bij het herbestemmen of anders gebruiken van structureel leegstaande panden. Herbestemmen mits passend bij toekomstige gewenste voorzieningen of woningbouw zijn serieuze opties. In overleg met de eigenaar en exploitanten van deze panden gaan wij samen in overleg met de omgeving om draagvlak te vinden voor een mogelijke nieuwe bestemming.



In de Nota Woningbouwprogramma 2016-2024 wordt nadrukkelijk ingezet op herstructurering, inbreiding en transformatie. Voor de periode tot en met 2024 zijn voor incidentele transformatie- en herstructureringsverzoeken 150 woningen gereserveerd. Deze aantallen kunnen worden ingezet binnen alle kernen van de gemeente.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee in afwijking van het bestemmingsplan aan leegstaande panden een andere functie kan worden toegekend. Het college heeft beleidsregels vastgesteld om nader invulling te geven aan deze afwijkingsbevoegdheid. Op basis van deze beleidsregels kunnen gebouwen binnen de bebouwde kom onder voorwaarden worden omgevormd naar een woonfunctie. Overigens bieden de geactualiseerde bestemmingsplannen nu reeds de

mogelijkheid om na beëindiging van de bestemmingen Horeca, Kantoor, Detailhandel en Maatschappelijk om te schakelen naar wonen (maximaal 1 woning), als er nog geen woning aanwezig is. Voor het merendeel van de panden die vrijkomen geldt dat deze panden gelegen zijn in een woonomgeving. Omschakeling naar wonen ligt in de meeste gevallen dan ook voor de hand. Een uitzondering hierop vormen de in de Detailhandelsvisie vastgelegde concentratiegebieden, waar omschakeling naar wonen niet wenselijk is. Ook is omschakeling naar wonen in gebouwen op bedrijventerreinen niet toegestaan.

Naast de mogelijkheid om gebouwen intern te verbouwen naar een meer passende functie, waaronder wonen, zijn er binnen de kernen ook locaties waar bedrijvigheid binnen een woonomgeving is gelegen. Voor deze locaties moet ook de mogelijkheid worden geboden om omvorming naar een woonfunctie te onderzoeken. In geval de bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt en er woningbouw voor in de plaats komt, is sprake van herstructurering.

Bij herbestemmen naar wonen zal getoetst worden of dit wonen past in de geschetste wensportefeuille en beleid. Bij transformatie ontstaan vaak extra kansen voor de groeiende doelgroep één- en tweepersoonshuishoudens, met name de senioren; dit is een van de prioriteiten bij onze wensportefeuille.

Dus in onze woningmarkt gaan wij naast ruimte voor uitbreiding ook ruimte voor transformatie maken. Transformatie van bestaande locaties noodzaakt tot een verdergaande flexibiliteit. Wat daarbij meer voor gaat komen zijn kleinschalige ingrepen in de bestaande woningvoorraad met een combinatie van ingrepen: renovatie/ levensduurverlenging, sloop/nieuwbouw, transformatie van bestaand vastgoed en kleinschalige herontwikkeling. Iets wat mogelijk ook bij de woningcorporatie meer naar voren gaat komen, wij willen hier graag onze medewerking aan verlenen.

Bij het Woonberaad, kwam de wens voor meer flexibiliteit en ruimte voor ‘het experiment’ naar voren. Laat de markt zijn werk doen en laat je verrassen. Door een gedeelte van onze plancapaciteit beschikbaar te houden (150 woningen), houden we voldoende ruimte voor deze initiatieven vanuit de markt. In de Nota Woningbouwprogramma 2016-2024 wordt nadrukkelijk ingezet op herstructurering, inbreiding en transformatie. Door goed te monitoren wat er in de bestaande voorraad bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouw gebeurt, kunnen we ook bijsturen en bijvoorbeeld ruimte bieden voor segmenten die in Drimmelen nog ondervertegenwoordigd zijn, terwijl deze wel passen in onze ambitie en de vraag.

Tabel 20. Doelstellingen en rol gemeente speerpunt Transformatie

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Transformatie		
Transformatie bij leegstand faciliteren	2017-2021	Snelle medewerking aan verzoeken verlenen. Bouwvolume van 150 woningen beschikbaar voor herontwikkeling in alle prijsklassen
Faciliteren met herbestemmen bij leegstand algemeen (indien passend bij wens gemeente)	2017-2021	Zoeken naar de meest optimale procedures

6.6. Leefbaarheid

Niet alleen de woning is belangrijk, maar de locatie en zijn omgeving nog veel meer. Behoud van diverse noodzakelijke voorzieningen is wenselijk: buurtsuper, goede busverbindingen, zorgsteunpunten. Gemeente Drimmelen blijft het behoud van een buurthuis per kern faciliteren. Daarnaast is aandacht nodig voor de fysieke inrichting van de openbare ruimte en de sociale samenhang.

Veiligheid
Een geconstateerd gevoel van onveiligheid vraagt aandacht en actief reageren van partijen. Stimulerende maatregelen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) kunnen worden ingezet. Hierbij is beveiliging van, in en rondom de woning van belang, maar een veilige woonomgeving is zeker zo belangrijk. Denk hierbij aan openbare verlichting van brandgangen, goed (openbaar) straatwerk en onderhoud van de omgeving. Het is zeker niet het doel om de regels van het PKVW stringent toe te passen, maar het gaat erom dat een veilige woning en omgeving worden gecreëerd, hier kunnen onderdelen uit het PKVW zeker aan bijdragen.

Sociale cohesie en vereenzaming
Daarnaast is in de bijeenkomsten met de bewoners en woonpartners extra aandacht gevraagd voor de sociale cohesie en het voorkomen van vereenzaming. Dit kan door het organiseren/ faciliteren van inlooppunten en uiteraard de buurthuizen, het geven van voorlichting aan inwoners en het oppikken van signalen en door inwoners uit de woning te halen voor een activiteit. Hierover zal overleg worden gevoerd met de woningcorporatie, zorg- en welzijnspartijen en wijk- en buurtverenigingen. De bijdrage van de gemeente aan het behoud van een goede leefbaarheid is hierbij onmisbaar.

Samenwerking onderling
Er is een nauwe samenwerking van wijkbewoners, gemeente, politie, jongerenwerk, woningcorporatie, huurdersvereniging en overige partijen om de leefbaarheid in de wijken te verbeteren en de betrokkenheid van de inwoners bij de leefomgeving binnen de wijk te vergroten. Dit loopt sinds 2015 en de eerste signalen zijn positief. Om burgers te betrekken worden er landelijk bij dergelijke trajecten soms aandeelhouderschappen in buurten uitgegeven. Met een aandeel heb je rechtstreeks invloed op beslissingen tot investeren in de buurt. Daarnaast is de gemeente reeds intensief bezig om per kern speerpunten te benoemden middels Meet and match bijeenkomsten en met de onlangs geïntroduceerde koerskaart.

De centrale doelstellingen bij al deze activiteiten zijn:
1. Betere leefomgeving
2. Vraaggericht werken
3. Integraal werken
4. Actief burgerschap



Kortom termen die bijna op de gehele woonvisie van toepassing zijn, met name het actief burgerschap is een continu aandachtspunt. Een vorm van aandeelhouderschap zou dit kunnen bevorderen.

Specifiek bij dit onderdeel blijft de wettelijke samenwerking met de woningcorporaties. De nieuwe Woningwet 2015 geeft woningcorporaties de opdracht om hun taken op het gebied van Leefbaarheid vorm te geven. Met de komst van de nieuwe Woningwet zijn de inspanningen die corporaties kunnen doen op het gebied van leefbaarheid ingekaderd. Inspanningen zullen enkel geleverd worden daar waar het niet-commerciële diensten (DAEB) in de directe woonomgeving van huurders betreft. De doelen voor de woningcorporaties zijn: basisbeheer woningen en woonomgeving, bevorderen zelfredzaamheid van huurders en van goed verhuurderschap.

Dit geeft de gemeente voldoende (wettelijk) kader om op dit terrein tot passende afspraken te komen, waarbij de woningcorporatie namens de huurders spreekt en wij meer vanuit de overige bewoners; maar samen vormen wij de gemeente.

Tabel 21. Doelstellingen en rol gemeente speerpunt Leefbaarheid

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Leefbaarheid		
Investeren fysieke buurtverbetering, woonomgeving veiliger maken met onderdelen PKVW	2017-2021	Extra opnemen in jaarlijkse begroting openbare werken en planning koppelen aan meerjarenplanning Woonvizier
Bevorderen leefbaarheid bij huurwoningen	2017-2021	Prestatieafspraken woningcorporatie
Betrokkenheid bewoners bij buurten vergroten	2019	Aandeelhouderschap buurten ontwikkelen indien nodig

6.7. Langer thuis wonen

Voor de jongeren een zegen: hotel mama of toch niet? De behoefte om zelfstandig te gaan wonen in gemeente Drimmelen is nog beperkt: slechts 21% wil binnen 5 jaar uitvliegen. Dit onderwerp zoomt echter met name in op senioren en ja de meesten willen gewoon thuis ouder worden. Maar hoe doen zij dat: Wonen met gemak in mijn eigen vertrouwde omgeving / woning?

Uit de Woonmonitor blijkt dat 95% van de senioren graag thuis oud wil worden oftewel slechts 5% heeft verhuisplannen binnen 5 jaar. Met woningaanpassing is veel mogelijk om thuis te blijven wonen. Hiervoor is de Blijverslening een extra instrument om dit te realiseren. In de bijlage is de Verordening Blijverslening opgenomen[10]. Het is goed om dit actief in de markt te zetten. Rondom de woningaanpassingen is actieve voorlichting nodig.

Wonen met Gemak is een organisatie die in onze gemeente, als een van de eerste in de regio, woonscans maakt en bewoners adviseert hoe de woning levensloopbestendiger te maken. Samen met de woningcorporatie gaan wij bekijken, hoe dit proces ook bij huurwoningen te organiseren.

[10] De Blijverslening is apart in de Opinieronde van 19 januari 2017 aangeboden aan de Raad, waarna het voorstel integraal in de woonvisie wordt opgenomen ter vaststelling.



Uiteraard is de wens om langer thuis te wonen niet altijd zelfstandig mogelijk. Zorgpartijen zijn gespecialiseerd om hierop in te spelen. De gemeente heeft een rol bij het opzetten van zorgsteunpunten in de omgeving. Samen met zorgpartijen en woningcorporatie zal dit actief worden opgepakt. De 'inclusieve samenleving' houdt in dat 'beschermd wonen' in 2020 in de gewone buurt moet plaatsvinden. Per kern zal de behoefte exacter in beeld brengen, zodat daarna een passend programma tussen partijen kan worden opgezet.

Het verhuizen naar een geschikte "normale" woning is voor senioren vaak een lastig proces. Steun van de gemeente en woningcorporaties kan hier voor diverse bewoners een oplossing bieden. Niet alleen voor de senioren maar ook voor zijn "opvolger" kan op deze wijze een geschikte woning worden gevonden, onder andere door het actief ondersteunen van doorstroming. Uiteraard is dit niet voor iedereen geschikt, nogal eens heeft het "verkassen" van ouderen naar bijvoorbeeld een andere kern het gevolg dat de oudere zijn sociale netwerk verliest. De WMO gaat er weer vanuit dat het directe sociale netwerk mantelzorg en ondersteuning levert, zodat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Daarom is maatwerk voor eenieder nodig en dat kunnen wij zeker niet alleen. Er is in onze gemeente een flinke behoefte aan levensloopbestendige woningen, samen met woningcorporatie, zorgpartijen en overige partijen willen wij hier actief op gaan inzetten. Hierbij speelt ook het aanbod voor intramuraal verblijf een belangrijke rol.

De verwachting is dat rond 2020 de groepen ZZP t/m ZZP 3 volledig uit de zorginstellingen zijn verdwenen en dat dit in het algemeen zelfs mogelijk tot (tijdelijke) leegstand kan gaan leiden. Ook het aantal ZZP 4 neemt momenteel af, dit door aangescherpte acceptatiecriteria. Daarnaast blijkt dat ongeveer 20% van het de hoge categorie ZZP, bij de klant thuis wordt ingevuld. Marktpartijen schatten in dat het risico van leegstand beperkt is, uiteraard is dit wel afhankelijk van diverse (economische) ontwikkelingen. Er zijn op dit moment de volgende intramurale zorgwoningen gericht op senioren in de gemeente Drimmelen:

- De Ganshoek Lage Zwaluwe
- De Wijngaerd, Made
- Antoniusabt, Terheijden

Uit provinciale kengetallen en onderzoek ontstaat het volgende beeld[11]:

[11] Bron Fortuna 2014 van ABF Research

Tabel 22. Vraag geschikte huisvestiging voor wonen met zorg. Drimmelen, 2013-2040 (bron: Fortuna 2014)
In de tabel staat in de eerste kolom het in 2013 aanwezige aantal personen en diverse type zorgwoningen. In de overige kolommen staat per 5 jaar de cumulatieve toename of soms de afname per categorie of doelgroep.

	Huidige aantal					Huidige aantal
	2013	2015	2020	2025	2030	2040
Bevolking						
Personen 55+	9.100	400	1.590	2.510	3.010	2.850
Personen 75+	1.900	100	670	1.490	2.030	3.100
Vraag naar wonen met zorg						
Beschut wonen	90	-20	-40	-30	-20	10
Beschermd wonen	140	10	40	70	110	210
Intramuraal overig	30	0	10	10	20	30
Verzorgd wonen						
Minimumvariant	270	10	50	80	110	150
Maximumvariant	270	20	70	100	130	190
Overige geschikte woningen						
Minimumvariant	2.970	100	330	530	670	800
Maximumvariant	2.970	90	320	510	640	760
Totaal	**3.510**	**100**	**390**	**650**	**880**	**1.200**

Voor de periode van de woonvisie met name inzet voor “Overige geschikte woningen”, dit zijn levensloopbestendige zelfstandige woningen die geschikt zijn voor ouderen en andere hulpbehoevenden. Daarnaast inzet voor “Verzorgd wonen”, dit is een woning voor senioren, waarbij gebruikt kan worden gemaakt van verpleging of verzorging vanuit een nabij gelegen zorgsteunpunt.

Van belang is verder dat voor cliënten die gebruik maken van verzorgd en geschikt wonen er mogelijkheden zijn om laagdrempelig gebruik te kunnen maken van maatschappelijke accommodaties om de gewenste zorg te krijgen. Gemeente Drimmelen heeft per kern een accommodatie aangewezen, waar dit plaats vindt.

Doelstelling gebiedsgerichte aanpak
Bij deze aanpak moet de gemeente de voortrekkersrol innemen en strategisch regisseur zijn (sturing) bij de uitwerking van deze ambitie: vraag en aanbod van wonen, zorg/welzijn en buitenruimte zodanig op elkaar af te stemmen dat ouderen, licht verstandelijk beperkten en inwoners met GGZ-problematiek zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven (wonen). Het gaat hier om de meest kwetsbare groepen in de lokale samenleving, die vaak niet op eigen kracht de juiste oplossingen vinden voor hun huisvestings- en zorgbehoefte.

Door nu proactief in te zetten op deze gebiedsgerichte aanpak willen we bereiken dat:
• er een goed integraal overzicht van huidige en toekomstige vraag en aanbod ontstaat waarop gezamenlijk gestuurd kan worden. Er is behoefte aan meer inzicht in de woningbehoefte van kwetsbare groepen en de mate waarin we hier met de huidige (sociale) woningvoorraad in kunnen voorzien;

• zelfstandig wonen en eigen regie en participatie van kwetsbare inwoners wordt behouden en/of bevorderd;

• wonen, zorg/ welzijn en toegankelijkheid en bereikbaarheid van de buitenruimte ten behoeve van deze kwetsbare inwoners in samenhang wordt bezien;

• er qua woonvormen zorggedragen wordt voor een continuüm van hoge naar lage zorgbehoefte: intramuraal verblijf, beschermde woonvormen (clusterwonen), verzorgd wonen en verspreid zelfstandig wonen (in daartoe aangepaste woningen);

• eigenaar-bewoners met allerlei instrumenten worden uitgenodigd tot tijdige aanpassing van hun eigen woning en met de woningcorporaties zodanige prestatieafspraken worden gemaakt dat voldoende geschikte en aangepaste huurwoningen voorradig zijn;

• noodzakelijke voorzieningen (zoals apotheek, huisarts, bank en supermarkt) bereikbaar en toegankelijk zijn;

• er qua welzijnsdiensten voldoende steunsystemen in de nabijheid zijn, uitgewerkt in informatie en advies, sociale participatie, activering hulpverlening en begeleiding gericht op zelfstandigheid en zelfredzaamheid én ondersteuning gericht op versterken van zelfzorg en ondersteuning van personen met afnemende competenties;

• er qua zorg beschikt wordt over voldoende planbare en onplanbare haal- en brengdiensten aan huis en 24-uurs zorg.

Tabel 23. Doelstellingen en rol gemeente speerpunt Langer thuis wonen

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Langer thuis wonen		
Levensloopbestendiger maken (bestaande) woningvoorraad (330 woningen)	2017-2021	Woonscans via Wonen met Gemak inschakelen; prestatieafspraken met woningcorporatie; Blijverslening aanbieden
Verzorgd wonen voor 50 woningen mogelijk maken	2017-2021	Afspraken met zorgpartijen en/ of woningcorporaties
Terugdringen vereenzaming in de woning	2018	Organiseren bijeenkomsten in samenwerking met o.a. woningcorporatie en zorgpartij en SWO (www.swodrimmelen.nl/node/720) (www.langerthuisineigenhuis.com)
Geschikt wonen in juiste woning bevorderen	2017-2021	Doorstroming bevorderen, indien passend bij bewoner
Gebiedsgericht samenwerken	2017-2018	Samenwerking met diverse partijen organiseren

7. Samenvatting: keuzes voor onze woontoekomst

In hoofdstuk 6 zijn de speerpunten uit deze woonvisie ruim behandeld, in dit hoofdstuk sommen wij de keuzes per speerpunt op. U kunt dit hoofdstuk zien als de samenvatting met de speerpunten en keuzes uit deze Woonvisie. Gemeente Drimmelen heeft vele woonambities en wil deze de komende periode waar gaan maken. Dit kan zij echter niet alleen, zoals al gezegd Wonen doen wij Samen in Drimmelen.



Onderstaand de te realiseren 820 nieuwbouwwoningen voor 2016-2024 in gemeente Drimmelen naar kern en prijsklasse. Genoemde aantallen zijn richtinggevend voor de komende periode en zeker geen harde eisen; zeker in de kleine kernen is het denkbaar dat er verschuivingen plaatsvinden. Jaarlijks zal worden gemonitord en vinden mogelijke verdere bijstellingen plaats in overleg met marktpartijen:

Kern	Prijssegment	Aantal woningen
Made	Sociale huur	125
	Dure huur	75
	Goedkope koop	45
	Middeldure koop	75
	Dure koop	70
	Totaal Made	390
Terheijden	Sociale huur	60
	Dure huur	40
	Goedkope koop	30
	Middeldure koop	35
	Dure koop	30
	Totaal Terheijden	195
Lage Zwaluwe	Sociale huur	35
	Dure huur	20
	Goedkope koop	30
	Middeldure koop	25
	Dure koop	25
	Totaal Lage Zwaluwe	135
Hooge Zwaluwe	30 woningen	
Wagenberg	55 woningen	
Drimmelen	15 woningen	
Uitsplitsing naar categorie in Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen	Sociale huur	30
	Dure huur	15
	Goedkope koop	15
	Middeldure koop	15
	Dure koop	25
	Totaal Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen	*100*
Totalen gemeente Drimmelen	Sociale huur	250
	Dure huur	150
	Goedkope koop	120
	Middeldure koop	150
	Dure koop	150
	Totaal gemeente Drimmelen	*820*
Leegkomende gebouwen, herbestemming, transformatie: 150 woningen zijn reeds verwerkt in de diverse prijssegmenten	Alle kernen	

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Beschikbaarheid		
Versnellen realisatie betaalbare huurwoningen	2017-2021	Beschikbaar stellen gemeentelijke woningbouwlocaties; afspraken Woonvizier over hun grondposities; transparantietool Aedes hanteren
Opzetten dialoog met makelaars en projectontwikkelaars rondom o.a. invulling (middel)dure koopwoningen, gelijke slagingskansen	2017-2021	Organiseren jaarlijkse dialoog marktpartijen
Bevorderen doorstroming op de woningmarkt, minder goedkoop scheefwonen; aandacht voor inkomensmix in sociale huurwoningen	2017	Prestatieafspraken met Woonvizier, doorstroming stimuleren
Bewaken voldoende sociale huurwoningen	2017-2021	Prestatieafspraken met Woonvizier
Huisvesten vergunninghouders	2017-2021	Prestatieafspraken met Woonvizier
Gelijke slagingskansen doelgroepen (o.b.v. wachtduur)	2017-2021	Prestatieafspraken met Woonvizier
Mogelijkheden invulling vrije sector huur benutten	2017	Kennis verwerven en stimuleren realisatie vrije sector huur met marktpartijen

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Betaalbaarheid		
Betaalbaarheid wonen lage inkomens bewaken (bijstand en sociale huurders)	2017	Betaalbaarheidsstandaard ontwikkelen, Nibud normen
Bewaken betaalbaarheid voor lage inkomens	2017-2021	Prestatieafspraken woningcorporatie
Doorstroming woningmarkt bevorderen	2017-2021	Faciliteren waar mogelijk, meedenken
Opzetten Communicatietraject Woonlasten, zie ook duurzaamheid en communicatie	2018	Samen met woningcorporatie, makelaar
Ontgroening tegen gaan	2017-2021	Starterslening continueren

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Duurzaamheid		
Actief EPA label promoten met energielast per label, verbinden duurzaamheid en woonlasten	2017	Communicatietraject opzetten met bijdragen woningcorporatie, makelaar, marktpartijen
Nieuwbouw minimaal EPC=0 (energieneutraal); maar bij voorkeur NOM en zonder gas	2017-2021	Voorrang voor meest duurzame projecten. Een korting op bijdrage RO is te overwegen voor alles wat verder gaat dan energieneutraal.
Streven iedereen naar label B	2018	Onderzoeken om duurzaamheidslening (bij bijvoorbeeld minimaal 2 labelstappen) beschikbaar te stellen. Met Duurzaam Drimmelen extra isolatieprojecten opstellen.
NOM project in bestaande woningvoorraad	2018	Faciliteren kennis en prestatieafspraak woningcorporatie, andere verhuurder of eigenaren
Stimuleren duurzaamheidsacties burgers/ marktpartijen	2017-2021	Duurzaamheidsplan
Plaatsing zonnepanelen op gemeentelijke gebouwen met investeringen door burgers (postcoderoos)	2017	Initiatief en voorbeeldrol, samenwerking met diverse partijen

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Woonkwaliteit		
Klantgericht bouwen en maatwerk stimuleren	2017-2021	CPO stimuleren en faciliteren
Verbeteren woonomgeving/ kwaliteitsimpuls bestaande wijken	2017-2021	Prestatie afspraken woningcorporaties, planning openbare werken koppelen aan wonen
Nieuwbouw onderscheidend maken	2017-2021	Uitgangspunten bij nieuwbouwplannen: levensloopbestendig, veilig wonen, flexibel, minimaal energieneutraal en ruimtelijke kwaliteit
Actieve voorlichting diverse woonvraagstukken	2017	Onderzoek naar opzetten “centrum voor wonen” met marktpartijen
Bestaande woningvoorraad levensloopbestendiger maken	2017-2021	Prestatie afspraken woningcorporaties, kennis domotica organiseren, Blijverslening verstrekken

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Transformatie		
Transformatie bij leegstand faciliteren	2017-2021	Snelle medewerking aan verzoeken verlenen. Bouwvolume van 150 woningen beschikbaar voor herontwikkeling in alle prijsklassen
Faciliteren met herbestemmen bij leegstand algemeen (indien passend bij wens gemeente)	2017-2021	Zoeken naar de meest optimale procedures

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Leefbaarheid		
Investeren fysieke buurtverbetering, woonomgeving veiliger maken met onderdelen PKVW	2017-2021	Extra opnemen in jaarlijkse begroting openbare werken en planning koppelen aan meerjarenplanning Woonvizier
Bevorderen leefbaarheid bij huurwoningen	2017-2021	Prestatieafspraken woningcorporatie
Betrokkenheid bewoners bij buurten vergroten	2019	Aandeelhouderschap buurten ontwikkelen indien nodig

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Langer thuis wonen		
Levensloopbestendiger maken (bestaande) woningvoorraad (330 woningen)	2017-2021	Woonscans via Wonen met Gemak inschakelen; prestatieafspraken met woningcorporatie; Blijverslening aanbieden
Verzorgd wonen voor 50 woningen mogelijk maken	2017-2021	Afspraken met zorgpartijen en/ of woningcorporaties
Terugdringen vereenzaming in de woning	2018	Organiseren bijeenkomsten in samenwerking met o.a. woningcorporatie en zorgpartij en SWO (www.swodrimmelen.nl/node/720) (www.langerthuisineigenhuis.com)
Geschikt wonen in juiste woning bevorderen	2017-2021	Doorstroming bevorderen, indien passend bij bewoner
Gebiedsgericht samenwerken	2017-2018	Samenwerking met diverse partijen organiseren

Bijlagen

Bronnen voor opstellen woonvisie:

1. Woonmonitor 2015
2. Structuurvisie 2033
3. Woningbouwprogramma 2016-2024
4. Coalitieakkoord 2014-2018
5. Visie duurzaamheid 2040
6. Nota grondbeleid
7. Woonzorgvisie
8. Woonperspectief Regio West-Brabant
9. Woonberaad 12 juli 2016

Bijlage 1 Definities

Levensloopbestendige / Geschikte woning: woning met alle voorzieningen (woonkamer, badkamer, toilet, keuken en minimaal één slaapkamer) bereikbaar zonder traplopen. Ook wel levensloopbestendige woning genoemd. De woning is door de ligging, de mogelijkheden voor begeleiding, door technologische en ICT-voorzieningen (domotica) of kleine dan wel grote aanpassingen geschikt voor bewoning door senioren, gehandicapten en mensen met een psychische beperking.

Nultredenwoning wordt ook vaak gehanteerd bij *levensloopbestendige woning*: dit geldt indien de woning zowel extern toegankelijk (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste 1 slaapkamer te bereiken) is.

Verzorgd wonen: dit is een woning voor senioren, waarbij gebruikt kan worden gemaakt van verpleging of verzorging vanuit een nabij gelegen zorgsteunpunt.

Beschut wonen: omvat alle plaatsen in intramurale instellingen voor zover bewoond door personen met een ZZP1-4. Er wordt uitgegaan van een dalende vraag.

Beschermd wonen: betreft woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en bescherming. Met 'nabij' wordt gedoeld op zorg die permanent aanwezig is. In het algemeen betreft het onzelfstandig wonen. Concreet betekent dit dat alle plaatsen in intramurale instellingen voor zover bewoond door personen met een ZZP5-8 tot het beschermd wonen worden gerekend.

Senioren: mensen van 55 of ouder

Starters: meerderjarige personen die op zoek zijn naar een zelfstandige koop- of huurwoning, na verhuizing geen koopwoning achterlaten en ook niet binnen de huursector doorstromen.

Vergunninghouders: Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen ('vergunninghouders') verhuizen naar eigen woonruimte. De taak om deze vergunninghouders te huisvesten ligt bij de gemeenten. Een vergunninghouder verhuist in principe binnen 14 weken na het krijgen van een verblijfsvergunning.

Arbeidsmigranten: Een economische of arbeidsmigrant verlaat zijn land, streek of stad, doorgaans op vrijwillige basis, vaak voor een beperkte duur om elders (beter betaald) werk te vinden. Indien hij dit wil, kan hij veilig terugkeren.

EPC: Energie Prestatie Coëfficiënt, cijfer dat aangeeft hoe energiezuinig is, wat gerealiseerd wordt door isolatie van de woning, energiezuinige installatie, warmteterugwinunits en andere energieterugdringende maatregelen. De EPC-norm bedraagt momenteel 0,4. Woningen met een EPC boven 0,4 zijn minder energiezuinig dan woningen onder 0,4.

Nul op de meter: Bij een Nul op de Meter woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (o.a. ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater gebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur op jaarbasis per saldo nul, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij gemiddeld gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpuitgangspunten en onderbouwd door Nederlandse normen.

Energieneutraal: Bij een energieneutrale woning is de in- en uitgaande energiestroom voor gebouwgebonden energie (o.a. ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater gebruik) per saldo nul, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij gemiddeld gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpuitgangspunten en onderbouwd door Nederlandse normen.

PKVW: Politiekeurmerk veilig wonen; keurmerk van de politie waarin is vastgelegd aan welke eisen de woning en zijn omgeving moet voldoen om hiervoor in aanmerking te komen.

Klik voor Wonen: een regionaal woonruimteverdelingsmodel van diverse West Brabantse woningcorporaties.

Prijscategorieën:

- Goedkope huur: huur tot aftoppingsgrens 1 of 2-persoonshuishoudens (zijnde € 592,55 prijspeil 2017) of huur tot aftoppingsgrens 3+-persoonshuishoudens (zijnde € 635,05 prijspeil 2017)
- Betaalbare huur: vanaf grens goedkope huur tot € 710,68
- Dure huur: huur boven € 710,68 de zogenaamde liberalisatiegrens
- Goedkope koop: verkoopprijs woning tot € 185.000
- Betaalbare koop: verkoopprijs woning tussen € 185.000 en € 275.000
- Dure koop: verkoopprijs woning vanaf € 275.000

Bijlage 2 Woonmonitor

Zie http://www.drimmelen.nl/wonen/wonen_41511/item/woonmonitor-2015_33994.html

Bijlage 3 Verordening Blijverslening gemeente Drimmelen

De raad van de gemeente Drimmelen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 februari 2017;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:
Verordening Blijverslening gemeente Drimmelen

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

a) *Aanvrager:* een eigenaar-bewoner, die een aanvraag voor een Blijverslening doet. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
b) *Blijverslening:* een hypothecair verstrekte lening die, na toewijzing door het college, door SVn kan worden verstrekt aan een aanvrager ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen, die worden getroffen in de woning.
c) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen.
d) *Maatregelen:* maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 3.
e) *Werkelijke kosten*: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen, eventueel vermeerderd met de bijkomende kosten voor het verkrijgen van de Blijverslening en de kosten van door een deskundig vakbedrijf terzake van deze maatregelen in rekening gebrachte arbeidsuren en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten.
f) *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken.
g) *Levensloopbestendig*: Het zodanig bouwen/inrichten van woningen dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven in kunnen (blijven) wonen. Dit kan bereikt worden door onder meer vrije indeelbaarheid en flexibiliteit, het voldoen aan woningeisen voor senioren, gebruiksgemak voor alle doelgroepen en ook bewoonbaar in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Dit kan gaan om een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de zgn. 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Drimmelen heeft een gemeenterekening Blijverslening ingericht waaruit aan aanvrager, die blijkens zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Blijverslening kan worden toegekend. De gemeenterekening Blijverslening is ondergebracht bij SVn.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen voor een Blijverslening die hypothecair wordt verstrekt.
3. De doelgroep van de Blijverslening bestaat uit:
    - Eigenaren-bewoners die hun woning levensloopbestendig willen maken.
    - Eigenaren-bewoners met een zorgvraag die aanpassing van de woning vereist.
4. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen voor het treffen van maatregelen in nieuwbouw en/of bestaande woningen in de gemeente Drimmelen.
5. De aanvrager moet de woning waarvoor de Blijverslening wordt verstrekt zelf bewonen.

Artikel 3 Maatregelen

1. Tot de maatregelen worden gerekend de maatregelen zoals opgesomd en omschreven op de Inspiratielijst woningaanpassingen, die als bijlage is bijgevoegd bij deze verordening.

2. Het college kan de in het eerste lid vermelde lijst uitbreiden en/of inkorten.

Artikel 4 Beleidsdoelen

Het college besluit aanvrager een Blijverslening toe te kennen, indien uit de aanvraag blijkt dat met het treffen van de maatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de hiernavolgende beleidsdoelen:

a. Mensen langer zelfstandig thuis laten wonen;
b. Zorg leveren aan familielid met een zorgvraag / zorg kunnen ontvangen door een mantelzorger;
c. Een toename van de woningvoorraad levensloopbestendige woningen.

Artikel 5 Budget

1. De raad van de gemeente Drimmelen kan een krediet ter beschikking stellen en bijbehorende budgetten voor het toewijzen van Blijversleningen.
2. Blijversleningen worden alleen toegekend voor zover het vastgesteld krediet hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

Artikel 6 Deelnemingsovereenkomst

Op deze verordening is van toepassing de Deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Drimmelen en SVn.

Artikel 7 Bevoegdheid college

1. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een Blijverslening toe te wijzen.
2. Het college stelt de hoogte van de Blijverslening vast, met een minimum van € 2.500,- en een maximum van € 30.000,-.
3. Het college bepaalt dat bij de Blijverslening geen aflossingsvrij deel is toegestaan.

Artikel 8 Procedure aanvraag en toewijzing

Een aanvraag voor een Blijverslening wordt schriftelijk bij het college ingediend door gebruikmaking van een volledig ingevuld en door de gemeente beschikbaar gesteld formulier dat te downloaden is via www.drimmelen.nl en gaat onder opgave van:

a. De te treffen maatregelen.
b. Een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, bijvoorbeeld offertes.
c. Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.

2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, dan wel niet is gedateerd en/of ondertekend, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

Artikel 9 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit Blijverslening in, indien:

a. Het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren.
b. Er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
c. De Blijverslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
d. De te treffen maatregelen minder bedragen dan € 2.500,-.
e. SVn een negatieve krediettoets uitbrengt.
f. De aanvraag wordt ingediend ná het treffen van de maatregelen.

Artikel 10 Krediettoets, verstrekken en beheer Blijverslening

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Blijverslening onder voorbehoud van een positieve krediettoets van SVn.
2. Bij een positieve krediettoets brengt SVn een offerte uit. SVn kan alleen een offerte uitbrengen als de aanvraag volledig is.
3. SVn verstrekt en beheert een toegewezen Blijverslening.

Artikel 11 Voorwaarden SVn

Op een Blijverslening zijn van toepassing: 'Algemene bepalingen voor geldleningen', de 'Productspecificaties Blijverslening', 'Procedures Blijverslening', 'Uitvoeringsregels Blijverslening' en 'Toelichting op een Blijverslening', zoals die op het moment van offreren zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Drimmelen en SVn, danwel door SVn worden uitgereikt aan de aanvrager voor het sluiten van de overeenkomst van geldlening.

Artikel 12 Kenmerken Blijverslening

	Hypothecair
Verstrekking	SVn verstrekt de lening na toewijzing door de gemeente.
Looptijd	- Tot en met € 10.000,- bedraagt de looptijd 10 jaar. - Vanaf € 10.001,- bedraagt de looptijd 20 jaar.
Rentepercentage	De rente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen bij SVn en is gebaseerd op een door SVn vastgestelde rente voor 10 jaar bij een hoofdsom tot en met € 10.000,- en een rente voor 20 jaar bij hogere bedragen. De rente is gedurende de gehele looptijd vast.
Betaling van rente en aflossing	- De lening moet op basis van maandannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te voldoen per het einde van elke maand. - De maandelijkse betalingen worden valutair per de laatste dag van iedere maand met de restschuld verrekend. - Automatische incasso is verplicht.
Vervroegde aflossing	Vervroegde aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan met een minimum bedrag van € 250,-.

Kosten	- Vast bedrag voor afsluitkosten voor rekening van de aanvrager. - Notariskosten zijn voor rekening van de aanvrager. - Indien van toepassing komen de kosten van een advies door een erkend financieel adviseur voor rekening van de aanvrager. SVn geeft geen advies.
Akte	Van de lening wordt een hypothecaire akte opgemaakt.
Zekerheden	Hypothecaire zekerheid.
Overige voorwaarden	- Indien van toepassing kunnen eventuele subsidies ten gunste van het bouwkrediet geboekt worden. - Indien van toepassing kan eigen geld in het bouwkrediet gestort worden. - Op het moment van aanvragen van de lening bij de gemeente mogen de werkzaamheden nog niet zijn aangevangen. - De totale financiering van de woning (de bestaande hypotheek + de Blijverslening) mag maximaal 80% van de WOZ-waarde van de woning bedragen (eenmalige vaststelling voorafgaand aan het (toekennings-)besluit.
Uitbetaling van de lening	De lening wordt via een bouwkrediet verstrekt.

Artikel 13 Bouwkrediet

1. De Blijverslening wordt door middel van een bouwkrediet beschikbaar gesteld. Betaling van rente en aflossing start na het passeren van de hypotheekakte.
2. Facturen van de aannemer of installateur die het project uitvoeren dient de aanvrager, samen met het SVn declaratieformulier, in bij de gemeente Drimmelen. Na akkoord van de gemeente zorgt SVn voor de betaling van de facturen.

Artikel 14 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 15 Hardheidsclausule

1. Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.
2. Het college wijkt niet af van het bepaalde in deze verordening voor zover dit strijd oplevert met de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en/of de Tijdelijke regeling hypothecair krediet en/of de Gedragscode consumptief krediet.

Artikel 16 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 april 2017.

Artikel 17 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening Blijverslening gemeente Drimmelen”.

Aldus vastgesteld te Made op 9 maart 2017.

Bijlage: Inspiratielijst woningaanpassingen

Bouwkundige aanpassingen

- Slaapkamer + badkamer op de begane grond
- Badkamer gelijkvloers met slaapkamer
- Geschikt maken van de badkamer voor verzorging
- Verstelbaar keukenblok
- Inductie koken ipv gas of electra
- Verbreden deuren
- Aanbrengen traplift
- Automatische opener garage
- Automatische raamopener voor hoog klep-, val- of uitzetraam (met afstandsbediening)
- Gemotoriseerde (rol)gordijnen met afstandsbediening
- Extra lichtpunt (optioneel met sensor) voor looppadverlichting 's nachts naar toilet*
- Hang- en sluitwerk conform politiekeurmerk
- Voldoende wandcontactdozen op bereikbare plaatsen
- Optische rookmelder op slaapverdieping (op lichtnet)
- Koolmonoxidemelder
- Gasmelder
- Gasafsluiter
- Waterdetector
- Teruggebogen deurklinken
- Drempels weg of verlagen
- Vervangen voordeur met dorpel en driepuntsluiting met comfortslot
- Deurbel met geluidsversterking / lichtsignaal
- Wandbeugel bij deur (binnenzijde)
- Wandbeugel bij de deur (buitenzijde)
- Toegangspad opgehoogd of hellingbaan om niveauverschillente compenseren
- Stalen drempeloploop voor oplossen hoogteverschil (buiten)
- Buitenlamp (optioneel bewegingsmelder of schemerschakelaar)
- Verlicht huisnummer zonder extra stroomaansluiting
- Elektronisch slot per stuk Sleutelkluisje voor thuiszorg
- Tweede trapleuning
- Beugel aan of vlak naast spil van de trap
- Trapleuning verlengen
- Lichtpunt met hotelschakelaar in trapgat
- Infreezen antislip randen in traptreden
- Verwijderen oude tegels en antisliptegels aanbrengen
- Anti-sliplaag op bestaande tegels
- Beugels naast de douche
- Opklapbaar douchezitje met armleggers
- Thermostatische badmengkraan
- Thermostatische douchemengkraan
- Verdiepen douchevloer in verband met afwatering (bij cabine)
- Bad vervangen door douche inclusief leiding- en tegelwerk
- Tweede toilet realiseren in bestaande doucheruimte
- Toilet op verdieping
- Verhoogde toiletpot plaatsen (> 46 cm)
- Opklapbare beugel aanbrengen naast het toilet
- Geschikt maken/vergroten badkamer voor verzorging
- TL-verlichting boven kookplaat en/of aanrecht
- Eénhendelmengkraan keuken
- Inloopdouche aanbrengen

Domotica Aanpassingen

- Apparaten aan informatiesystemen koppelen
- Mobiliteitsbewaking met behulp van bewegingssensoren en/of camera's
- Voorprogrammeren van oven, koffiezetapparaat, magnetron etc.
- Temperatuursensors bedienen de verwarming / airconditioning per plaats al naargelang het uur van de dag en de aanwezigheid van personen en of dieren
- Openen van deuren via mobiele telefoon
- Verwarming automatisch op nachtstand bij verlaten woning
- De ramen automatisch laten sluiten (na ingestelde tijd, afstandsbediening, temperatuur enz.)
- Parlofonie met camera en beeldscherm die doorschakelt naar de gsm
- Inbraakalarm per telefoon of SMS naar bewakingscentrale of politie
- Bewakingscamera's voor particulier gebruik
- Waterkranen die openen bij nabijheid van handen en sluiten bij wegtrekken ervan
- Automatisch doorspoelen van toilet of urinoir en reiniging van de toiletbril als de gebruiker is opgestaan
- Digitaal spiekoog
- Draadloze video-deurintercom
- Automatisch doorspoelen van waterkranen ter voorkoming van legionellabesmetting
- Ramen automatisch laten openen bij CO-alarm
- Temperatuursensors bedienen de verwarming / airconditioning/zonneschermen/rolluiken

Verlichting

- Sensoren ontsteken de verlichting als een persoon in de buurt komt en doven ze als er niemand meer is
- Elektronische dimmers om de sterkte van de verlichting aan te passen aan de behoefte
- Eén schakelaar voor alle verlichting bij naar bed gaan of weggaan

Beveiliging

- Het openen en sluiten van sloten door personen met de gepaste sleutel, bijvoorbeeld met een speciale tag
- Brand of rookalarm met geluid of telefoon naar brandweer of bewakingscentrale of in werking stellen van sprinkler op basis van rookmelders
- Bewakingscamera's voor particulier gebruik

Telecommunicatie

- Vlakke wandschermen waarop televisie, video, dvd, internet, computer, videoconferentie te zien zijn
- Audio: geluidsboxen waarop radio, televisie, video, dvd, internet, computer, videoconferentie, telefoon te horen zijn
- Koppeling van het domotica systeem aan het internet
- GPS verbinden aan een persoon met een functiestoornis