



13 mei 2025

Programma Wonen Alpen-Chaam

Inhoudsopgave

Introductie	1
1. Aanleiding	1
2. Kernboodschap	1
3. Wat is een Omgevingsprogramma wonen?	2
4. Samenwerking, participatie en evaluatie	3
5. ABG-Organisatie	3
6. Leeswijzer	4
H1 Wat zien we?	5
1.1 Rijk	5
1.2 Provincie Noord-Brabant	6
1.3 Stedelijke regio Breda-Tilburg (SRBT)	6
1.4 Gemeente Alphen-Chaam	7
H2 Wat willen we? & Wat gaan we hiervoor doen?	11
2.0 Meer regie én meer samenwerking	11
2.1 Subdoel 1: Vergrijzing als troefkaart	11
2.2 Subdoel 2: Naar een robuustere woningvoorraad	14
2.3 Subdoel 3: Versterken huisvestingsklimaat - wonen, werken en leven in balans	19
2.4 Subdoel 4: Versterken solidaire gemeenschap	21
Definitielijst	25
Colofon	26

Bijlage 1: Woningmarktonderzoek van In.Fact.Research

Introductie

1. Aanleiding

De laatste jaren is duidelijk geworden dat de opgaven op de woningmarkt groot zijn. De zelfregulering van het verleden is niet toereikend voor de huidige maatschappelijke opgaven. Ook niet voor de gemeente Alphen-Chaam. Diverse doelgroepen, waaronder starters op de woningmarkt, ouderen en aandachtsgroepen, kunnen op dit moment in Alphen-Chaam moeilijk een (passende) woning vinden. Ook is er nadrukkelijk een regionale woonopgave bepaald. De gemeente Alphen-Chaam heeft hierom met de regio en partners de eerste stappen gezet en dit verdient een vervolg: tijd voor verdere actie!

Het Rijk heeft met het aanstellen van een minister voor volkshuisvesting en zijn Nationale Bouw- en Woonagenda (NBWA) meer regie genomen. Ook is de wet- en regelgeving stevig in ontwikkeling. Op lokaal niveau betekent dit een nieuw speelveld dat kansen biedt om meer regie te nemen en keuzes te maken in het belang van de volkshuisvesting. In de gemeente Alphen-Chaam wordt die urgentie gevoeld. Daarom stellen we dit programma wonen vast, als opvolger van de woonvisie 2018-2023. In dit programma staan strategische en uitvoeringsgerichte keuzes in het belang van de volkshuisvesting, gericht op meer regie en meer samenwerking.

2. Kernboodschap

Nederland heeft meer woningen nodig; en dan vooral woningen die passen bij de behoefte van inwoners en woningzoekenden. Wonen is hierbij meer dan een dak boven het hoofd, het gaat om bestaanszekerheid. Met een (passend) dak boven het hoofd is er een stabiele basis voor persoonlijke ontwikkeling, van waaruit een bijdrage geleverd kan worden aan de maatschappij. Nu én in de toekomst.

Afbeelding 1: Schematische weergave van de kernboodschap uit het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen'



Om meer grip te krijgen op de volkshuisvesting is het de wens van de raad en het college om méér regie te pakken. Dit in lijn met de landelijke en regionale strategie, waarbij sprake is van een trendbreuk ten opzichte van de afgelopen 15 jaren. Naast de autonome groei wordt meer nadruk gelegd op de regionale- en maatschappelijke opgave. De gemeente doet dit niet alleen. Meer woningen voor de juiste doelgroepen is een taakstelling die we oppakken met de samenwerkingspartners. Meer overleg en afstemming is nodig om de juiste woningen toe te voegen die passen bij de behoefte van de verschillende kernen in de gemeente.

3. Wat is een Programma wonen?

Het 'programma' is een instrument uit de Omgevingswet. Deze wet is per 1 januari 2024 in werking getreden en hierin zijn alle regels rondom de fysieke leefomgeving samengevoegd. In het kerninstrument omgevingsvisie, dat de gemeenteraad vaststelt, legt de gemeente de hoofdlijn van het te voeren (integrale) beleid voor de fysieke leefomgeving vast. In een programma kan de gemeente beleid uit de omgevingsvisie concreter invullen voor specifieke gebieden, sectoren of onderwerpen. Waaronder het thema wonen. Het programma is daarmee de schakel tussen beleid en uitvoering. Een programma - en dus ook dit programma wonen - wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld (artikel 3.4 Omgevingswet).

Afbeelding 2: de beleidscyclus uit de Omgevingswet



De gemeente gebruikt het programma wonen bijvoorbeeld om woningbouwprojecten te kunnen toetsen en om inwoners, partners en initiatiefnemers te stimuleren om acties te ondernemen die bijdragen aan de doelstellingen uit de omgevingsvisie. Het programma wordt ook gebruikt als basis voor het maken van prestatieafspraken met de corporaties. Een programma kan daarnaast grondslag zijn voor de inzet van een wettelijk instrument. Zoals de vestiging van een voorkeursrecht (als bedoeld in art. 9.1, lid 1, onderdeel b Ow) of het sluiten van een overeenkomst over financiële bijdragen voor

ontwikkelingen in een gebied (als bedoeld in artikel 13.22 Ow). De gemeente kan het programma niet gebruiken om te handhaven. Het programma moet daarvoor vertaald worden naar regels in een omgevingsplan (voorheen het bestemmingsplan). In afbeelding 2 is de cyclische gedachte verbeeld, waarbij het de bedoeling is dat de deelinstrumenten elkaar versterken en er altijd aanpassingen mogelijk zijn bij veranderende omstandigheden.

4. Samenwerking, participatie en evaluatie

De woningmarkt is complex, omvat een breed speelveld aan partijen, concurreert met andere ruimtevragers en gaat over diverse besluitvormingsniveaus heen. Om positieve effecten te genereren is een constructieve samenwerking met inwoners, initiatiefnemers, corporaties, ontwikkelaars, verhuurders, bouwers en andere overheidslagen nodig. Door intensieve samenwerking tussen partners en het uitwisselen van kennis, hoeft het wiel niet steeds opnieuw uitgevonden te worden en ontstaat een efficiëntere werkwijze. Een goede samenwerking begint met heldere afspraken, bijvoorbeeld over rollen en verantwoordelijkheden. Bij de totstandkoming van deze afspraken is transparantie vereist. Deze afspraken zijn leidraad voor de gemeente in de verdere samenwerking. Een dergelijke samenwerking vergt vervolgens commitment van alle partijen.

Dit programma wonen is in een participatief proces tot stand gekomen. Er hebben diverse sessies met de ambtelijke organisatie, het college en de gemeenteraad plaatsgevonden. Daarnaast is aangehaakt bij het proces van de omgevingsvisie: in het kader hiervan is onder andere met inwoners

geparticipeerd over het thema wonen, door middel van een brede enquête en diverse bijeenkomsten. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de concept-omgevingsvisie en zijn ook meegenomen in dit programma. Ook is gesproken met partners als Laurentius en Leystromen en de lokale seniorenvereniging. De participatie is met de vaststelling van dit programma wonen niet af. Ook na vaststelling wordt doorlopend afgestemd met partners. Hiervoor worden concrete maatregelen benoemd. Indien nodig, bijvoorbeeld bij veranderende marktomstandigheden of wijzigende wet- en regelgeving, kan het programma worden gewijzigd. In ieder geval wordt het programma om de twee jaar geëvalueerd en indien nodig herijkt.

5. ABG-Organisatie

Alphen-Chaam maakt gebruik van de ambtelijke ABG-organisatie voor het opstellen van regelgeving, beleid en de uitvoering daarvan. Het betreft een omvangrijk pakket aan taken en verantwoordelijkheden dat binnen een sluitende begroting en met beperkte capaciteit moet worden ingevuld. Dit vraagt om slimme en passende keuzes. Ook voor wonen geldt: we kunnen niet alles. Wat doen we wel en wat doen we niet? Waarmee maken we de meeste impact voor onze bewoners? Waar pakken we een rol en waar laten we het aan de markt? In dit programma benoemen we beschikbare instrumentarium om de woningmarkt te beïnvloeden. Bij het opstellen van de uitvoeringsagenda worden zorgvuldige afwegingen gemaakt op basis van de inhoud, beschikbare ambtelijke capaciteit en vanuit een goede samenwerking met Gilze en Rijen en Baarle-Nassau. Hierdoor wordt de uitvoering haalbaar. Bij nieuwe

inzichten blijft het mogelijk om maatregelen te heroverwegen of toe te voegen. Een voorbeeld is een vereveningsfonds om sociale woningbouw te stimuleren. Met dit programma zetten we onze mensen en middelen bewust in op de plek waar we de meeste impact hebben.

6. Leeswijzer

Dit programma wonen bevat twee delen, en is zo opgezet dat het ene deel logisch voortvloeit uit het andere. Het proces om te komen tot dit programma volgde dezelfde lijn. *Deel 1, "Wat zien we?"*, is het resultaat van onderzoek naar de feiten en interpretaties daarvan. Het bevat kort wat er op dit moment speelt op verschillende schaalniveaus: Rijk, provincie, regio en de gemeente. Zo is er landelijke en provinciale wet- en regelgeving en zijn er regionale afspraken gemaakt. Deel 1 besluit met het gemeentelijk schaalniveau. In bullets staat aangegeven wat de belangrijkste cijfers en trends zijn ten aanzien van de woningmarkt in Alphen-Chaam, zowel voor de vraagkant (wat is de woningbehoefte) als voor de aanbodkant (welke woningen hebben we al en wat zit er in de huidige plannen). Al deze feiten zijn geanalyseerd en meegenomen in de gesprekken die gevoerd zijn binnen en buiten de gemeente. Dit heeft geleid tot de visie op wonen zoals vastgelegd in *deel 2: "Wat willen we?"*.

In deel twee is de visie uitgewerkt in een viertal subdoelen per thema. Ze dragen alle vier bij aan het hoofddoel van de concept-omgevingsvisie, goed wonen. Vervolgens wordt per thema een aantal doelstellingen benoemd die in de toekomst gerealiseerd worden in Alphen-Chaam. Direct aansluitend

worden de mogelijke instrumenten en maatregelen benoemd die nodig zijn om de gestelde doelen van de visie te kunnen bereiken. Deze instrumenten en maatregelen worden in de op te stellen uitvoeringsagenda zorgvuldig in de tijd gezet, waarbij gekeken wordt naar bestuurlijke prioriteit, beschikbare middelen en benodigde capaciteit.

Schematisch ziet dit er als volgt uit:

Afbeelding 3: opbouw programma Wonen

Programma Wonen Alphen-Chaam

Deel 1: Wat zien we?

Deel 2: Wat willen we? & wat gaan we hiervoor doen?

Bijlage 1: Woningmarktonderzoek Alphen-Chaam

H1 | Wat zien we?

1.1 Rijk

In Nederland is een groot tekort aan woningen. De bevolking wordt steeds ouder en mensen blijven langer thuis wonen. Daarnaast neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe en is het voor starters zeer moeilijk om toe te treden tot de woningmarkt. Daarom neemt het Rijk meer regie. In de Nationale Bouw- en Woonagenda (NBWA) omschrijft ze doelstellingen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Tot en met 2030 wil het Rijk 981.000 woningen realiseren, met als streven daarvan tweederde in het betaalbaar segment (inclusief sociale huur) en voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen. Deze agenda is vertaald naar zes onderliggende programma's.

In een van deze rijksprogramma's, een thuis voor iedereen, is vastgelegd dat er voldoende betaalbare woningen moeten komen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Om dit te bereiken maken Rijk, provincies, gemeenten en corporaties afspraken, waarbij geldt dat de samenwerking tussen overheden intensiever wordt, met minder vrijblijvende afspraken dan voorheen.

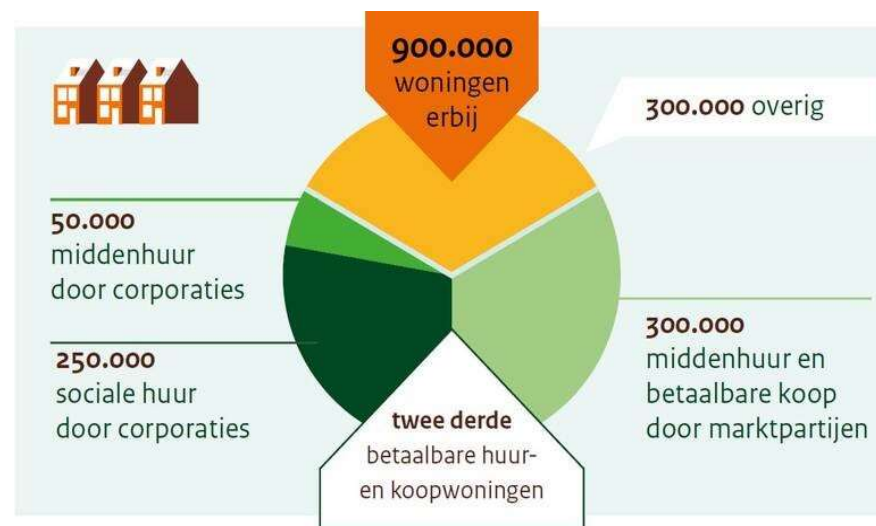
Specifiek gaat het om:

- Afspraken die ertoe leiden dat er tot en met 2030 in totaal 981.000 woningen worden gebouwd, waarvan 2/3 betaalbare woningen. Dit betreft circa 350.000 huur- en

koopwoningen voor mensen met een middeninkomen en 250.000 sociale huurwoningen: oftewel, 30-40-30 als nieuw uitgangspunt;

- Het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven per gemeente van 30% sociale huurwoningen. Dit betekent dat bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen, gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad extra moeten bijdragen;
- Prestatieafspraken om regionaal een betere balans in de woningvoorraad te krijgen, die gemonitord worden en waaraan gemeenten gehouden worden.

Afbeelding 4: de landelijke woningbouwopgave uit de NBWA



Bron: Nationale Woon- en Bouwagenda, 2022

Deze regie van het Rijk heeft onder andere geleid tot diverse woondeals in het land, waaronder die van de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT, zie 1.3). Daarnaast werkt het Rijk als resultante van de NBWA aan diverse wet- en regelgeving, waaronder de wet versterking regie volkshuisvesting. Doel hiervan is wederom meer overheidsregie op de woningmarkt. Als de wet wordt aangenomen, betekent dit voor gemeenten onder andere dat zij verplicht binnen twee jaar na inwerkingtreding van de wet een volkshuisvestelijk programma moeten hebben. Een woonzorgvisie is hier integraal onderdeel van. Dit programma loopt op deze verplichting vooruit en is opgesteld in de geest van deze context.

1.2 Provincie Noord-Brabant

Over de woningbouw in Noord-Brabant hebben Rijk en provincie in oktober 2022 bestuurlijke afspraken gemaakt die, zoals ook aangegeven in het Bestuursakkoord 2023-2027 van de provincie, de basis vormen voor de inzet in de komende jaren. Het streven is om tot en met 2030 ten minste 130.000 woningen te bouwen. Ook op provinciaal niveau is 30-40-30 het uitgangspunt. De afspraken tussen Rijk en provincie zijn doorvertaald in vier regionale woondeals (zie 1.3), die begin maart 2023 zijn ondertekend door de 56 gemeenten, 38 woningcorporaties, Rijk en provincie.

Vanuit het oogpunt duurzame verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik is het beleid van de provincie Noord-Brabant dat nieuwe woonruimte zo veel mogelijk wordt gerealiseerd op beschikbare binnenstedelijke (transformatie)locaties in de steden, dorpen en kernen óf in leegstaand vastgoed. De nadruk

ligt dus op inbreiding. Ook bestaat het besef dat uitbreidingslocaties nodig zijn voor een voldoende gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus. Wonen wordt gezien als een van de drijvende krachten achter tal van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-kwalitatieve (transitie) opgaven.

1.3 Stedelijke regio Breda-Tilburg (SRBT)

Voor Alphen-Chaam geldt de SRBT-woondeal, die op 9 maart 2023 is ondertekend door de betrokken gemeenten, woningcorporaties, Rijk en provincie. Hierin committeert Alphen-Chaam zich aan de regionaal gemaakte afspraken. Ook hier is een belangrijk onderdeel van de gemaakte afspraken het sturen op inkomensgroepen: de 30-40-30 is uitgangspunt. Daarbij is voor Alphen-Chaam een minimumaantal toe te voegen woningen vastgelegd van 195 woningen (netto, 2022 t/m 2026). Als we kijken naar de huidige plancapaciteit is de conclusie dat Alphen-Chaam deze minimale bouwproductie haalt (zie ook onder 1.4). De uitdaging voor de toekomst ligt dan ook met name in het bouwen van de juiste woningen voor doelgroepen.

Woondeal 2.0 Stedelijke Regio Breda-Tilburg

In 2025 worden de afspraken in de SRBT herijkt en verdiept. Hierin worden ook de nieuwste bevolkingsprognoses (oktober 2023) vanuit provincie Noord-Brabant meegenomen. Als voorbeeld van nadere uitwerking in de woondeal 2.0 is het bijvoorbeeld de bedoeling om in lijn met het programma wonen en zorg voor ouderen (2022) nadere afspraken te maken over aantallen specifieke woningen voor ouderen. Vanwege dit

parallele proces kan een resultaat van de woondeal 2.0 zijn dat (een deel van) dit programma wonen wijzigt of aangescherpt.

1.4 Gemeente Alphen-Chaam

In deze paragraaf wordt ingegaan op de identiteitskenmerken van Alphen-Chaam die relevant zijn voor het woondossier. Het bevat data over demografie, woonbehoefte en woningvoorraad. Deels is hierbij geput uit de 'Update toekomstverkenning Subregio Breda', bijlage bij het onderzoek 'Woningmarktonderzoek Subregio Breda', voor Alphen-Chaam maart 2024, zie bijlage 1. Een belangrijke opmerking bij de in dit rapport opgenomen cijfers uit het onderzoek is dat hierin wordt uitgegaan van actuele woonpatronen, terwijl de demografische en regionale opgave op langere termijn juist vraagt om andere woonpatronen. Daarmee hebben nieuwe of andere beleidskeuzes direct gevolgen voor de hier gepresenteerde cijfers.

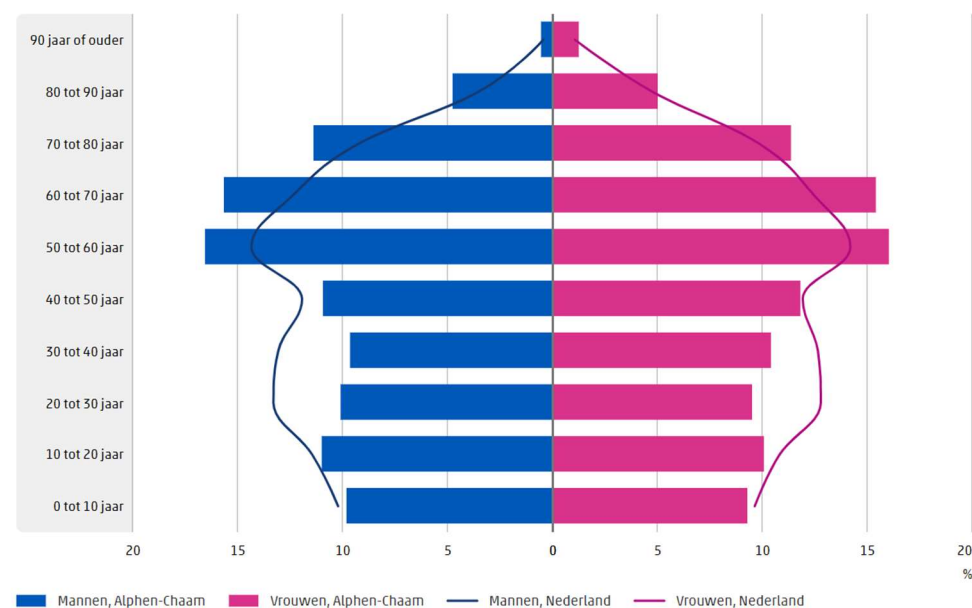
Alphen-Chaam als gemeente bestaat uit de Alphen, Bavel (AC) Chaam, Galder, Strijbeek (AC) en Ulvenhout. Kenmerken van de gemeente zijn de dorpen in het groen, een bloeiende cultuur en dito verenigingsleven, landschappelijke kwaliteiten met een mix van agrariërs, ruime woonkavels en veel aantrekkelijke mogelijkheden voor (fiets)recreatie. Mede hierom is Alphen-Chaam Cittaslow gecertificeerd. Het behoud van het dorpse karakter conform Cittaslow staat centraal, waarbij Alphen en Chaam de centrumdorpen vormen. In beide dorpen is een goed aanbod aan basisvoorzieningen. Aanvullend zijn grootstedelijke voorzieningen binnen een half uur aanwezig in Breda en Tilburg. De kern Galder (1.080

inwoners in 2023) en Strijbeek (335 inwoners in 2023) zijn dorps met beperkte voorzieningen.

Bevolkingssamenstelling

De demografische ontwikkeling speelt een cruciale rol in het vormgeven van de woonkansen en opgaven. Op dit moment is circa 32% van de bevolking ouder dan 60 jaar en de komende jaren vergrijst de bevolking verder. De overige leeftijdscategorieën nemen zonder ingrepen in relatieve zin af.

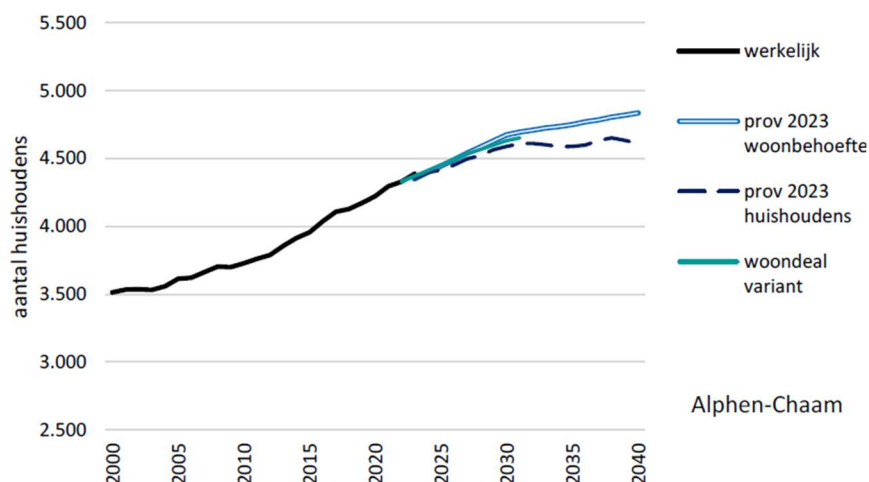
Afbeelding 5: leeftijdsopbouw Alphen-Chaam, 2023



Bron: CBS, 2023

- Op 1 januari 2023 telde de gemeente Alphen-Chaam 10.463 inwoners. In afbeelding 5 is de leeftijdsopbouw afgebeeld. Het aantal huishoudens in 2022 is 4.330.
- Volgens de laatste provinciale prognose uit 2023 groeit het aantal huishoudens tot 2030 met 260. Voor 2040 is voorspeld dat het aantal huishoudens nog slechts beperkt toeneemt ten opzichte van 2030, zie afbeelding 6.

Afbeelding 6: Ontwikkeling huishoudens, werkelijk in 2000 tot 2023 en in 2022 tot 2040 bij drie demografische prognosevarianten (inclusief onzelfstandig wonende huishoudens)



Bron: Update toekomstverkenning Subregio Breda, bijlage bij het onderzoek 'Woningmarktonderzoek Subregio Breda', maart 2024

- Alphen-Chaam is met bijna 36 % huishoudens van 65 jaar of ouder de op één na meest vergrijsde gemeente binnen de

subregio Breda. Tegelijkertijd ligt het aandeel gezinnen hoger ten opzichte van andere regiogemeenten.

- Het aandeel eigenwoningbezit in Alphen-Chaam ligt erg hoog (76%), zowel in vergelijking met regiogemeenten als met Nederland.
- We zien de wens om het huidige dorpse profiel van de gemeente te continueren. Echter neemt het aantal kleine (zelfstandige) winkels af. Om het voorzieningenniveau op peil te houden zijn nieuwe bewoners van belang. Daarbij is de wens een continue bouwstroom te realiseren, evenredig en naar draagkracht verspreid over de kernen.

Woningbehoefte

- Er is een relatief beperkte woningbehoefte in Alphen-Chaam: tot 2030 is er vraag naar 345 woningen. In de woningbehoefteprognose worden boven op de verwachte groei van het aantal huishoudens (zie hiervoor) woningen toegevoegd om het actuele woningtekort op te lossen. Tot 2030 groeit vooral de behoefte aan woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Waarbij de groep eenpersoonshuishoudens van boven de 65 jaar eruit springt. Na 2030 vlakt de woonbehoefte af: er is dan vooral nog een woningbehoefte voor 65+'ers. Het toevoegen van met name kleinere, betaalbare woningen en diverse typen seniorenwoningen sluit hier goed op aan.
- In de woondeal is vastgelegd dat we ondanks de beperkte woningbehoefte een bijdrage doen aan de woningbehoefte in de regio: voor zowel sociale huurwoningen als betaalbare woningen als geheel dragen we conform afspraak in de woondeal meer bij dan de eigen behoefte.

- De lagere inkomensgroep heeft de grootste woningbehoefte: meer dan de helft van de woningbehoefte tot 2030 zit bij de inkomensgroep die een woning mag huren bij de corporaties. Dit pleit voor het (extra) toevoegen van woningen in de betaalbare categorie.
- Qua woningtype is er volgens de prognose vooral behoefte aan grondgebonden koopwoningen: dit is ruim 70 % van de totale woningbehoefte tot 2030. In relatie tot de overspannen woningmarkt is zo'n grondgebonden koopwoning voor een deel van deze groep waarschijnlijk niet betaalbaar.
- In de categorie koopwoningen is dan ook de grootste behoefte, circa 40 %, aan betaalbare koopwoningen tot €355.000,-. Het is daarbij afhankelijk van marktomstandigheden in hoeverre de behoefte aan grondgebonden koopwoningen ook financieel haalbaar is voor de volledige groep die hier behoefte aan heeft.

Woningvoorraad

Het aanbod van woningen in Alphen-Chaam ziet er als volgt uit.

Tabel 1: woningvoorraad naar woningtype

	Alphen-Chaam, 2024
Vrijstaand	2.129 (46 %)
2-onder-1-kap	892 (19 %)
Hoek	488 (11 %)
Tussen	650 (14 %)
Appartement	460 (10 %)
Totaal	4.619 woningen

Bron: allecijfers.nl/gemeente/alphen-chaam/

Tabel 2: woningvoorraad naar woningcategorie

	Alphen-Chaam, 2023
Corporatiehuur	13%
Overige gereguleerde huur	5 - 8%
Vrije sector huur	4 - 6 %
Koop	76 %
Totaal	100 %

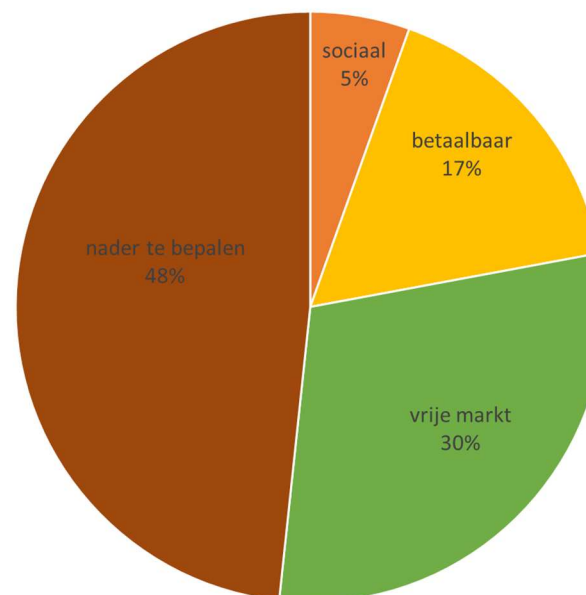
Bron: www.waarstaattjegemeente.nl/, lokale monitor wonen

Plancapaciteit

De gemeente heeft een overzicht van de lopende woningbouwplannen en de plannen die zijn aangevraagd. Deze 'woningbouwprogrammering' is een momentopname en voor veel plannen geldt ook dat het college en de raad nog geen besluit hebben genomen over de planvorming. Wel geeft dit een generiek beeld waar de gemeente staat.

Er is onderscheid gemaakt in harde en zachte plannen. Harde plannen zijn plannen die zijn gerealiseerd vanaf het jaar 2022, waarvan de bouw is gestart, plus de vastgestelde bestemmingsplannen en vastgestelde omgevingsvergunningen. Op zachte plannen is nog geen besluitvorming door het college en/raad genomen maar zijn wel door initiatiefnemers op ambtelijk niveau ingediend.

Afbeelding 7: woningbouwplannen naar woningcategorie



Bron: planmonitor gemeente Alphen-Chaam

Tabel 3: woningbouwprogrammering 2022-2026

	Aantal woningen
Harde plannen	202
Zachte plannen	183
Totaal	385 (waarvan 186 met een nog te bepalen programma)

Bron: planmonitor gemeente Alphen-Chaam

H2 | Wat willen we? & Wat gaan we hiervoor doen?

2.0 Meer regie én meer samenwerking

De koers die we inslaan op basis van hoofdstuk 1 is samen te vatten als een stap naar meer regie én meer samenwerking. Dit betekent nieuwe actiepunten en een nieuwe manier van werken, waarbij dit programma houvast biedt. De rolname van de gemeente verschilt per maatregel.

Het hoofddoel van de concept-omgevingsvisie is goed wonen. Om dit te bereiken gaan we aan de slag op vier thema's:

- **Demografie:** We spelen in op de veranderende bevolkingssamenstelling en de huisvestingsvraag die daarbij hoort.
- **Woningvoorraad:** We kijken naar ons woningaanbod: welke huizen hebben we al, welke zijn er (dus) aanvullend nodig en hoe kunnen we de bestaande woningen beter benutten en verduurzamen?
- **Omgeving:** Ten derde staat wonen niet op zichzelf: om goed te kunnen blijven wonen is een integrale benaderingswijze van ruimtelijke opgaven essentieel. Door ook voldoende ruimte te geven aan werken, voorzieningen, recreatie, groen en water blijven we een aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen. Zo blijven het voorzieningenniveau en het verenigingsleven in stand en borgen we de continuïteit van de kernen.

- **Sociaal:** Als laatste is het sociaal domein een belangrijk thema. Er is sprake van dubbele vergrijzing: er zijn steeds meer ouderen en zij worden ook ouder. De zorgkosten lopen op en het is een bijna onmogelijke uitdaging om aan iedereen (passende) zorg te kunnen blijven bieden. Dit betekent onder andere dat ouderen langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen en dat we meer voor elkaar moeten gaan zorgen.

Per thema is een subdoel opgesteld dat bijdraagt aan het hoofddoel goed wonen in Alphen-Chaam:

Thema	Subdoel
Demografie	Vergrijzing als troefkaart
Woningvoorraad	Naar een robuustere woningvoorraad
Omgeving	Versterken huisvestingsklimaat: wonen, werken en leven in balans
Sociaal	Versterken solidaire gemeenschap

De instrumenten en maatregelen die we in kunnen zetten om onze visie op wonen te bereiken dragen bij aan de subdoelen uit de tabel.

2.1 Subdoel 1: Vergrijzing als troefkaart

Cijfers wijzen uit dat in Alphen-Chaam sprake is van vergrijzing en deze trend zet zich voort. Er is zelfs sprake van dubbele vergrijzing: er zijn steeds meer ouderen in de gemeente en zij worden steeds ouder. Gezien de ontwikkelingen in het sociaal domein moeten zij langer zelfstandig thuis blijven wonen. Dit is de aanleiding voor het actuele rijksprogramma 'wonen en zorg voor ouderen' (onderdeel van de NBWA). Vanuit dit programma worden in de regio nadere afspraken gemaakt om deze uitdaging het hoofd te bieden. Voor Alphen-Chaam betekent vergrijzing dat er steeds meer vraag is naar geschikte (collectieve) woonvormen voor ouderen, al dan niet in combinatie met zorg. Hierdoor stijgt ook de vraag naar financiële ondersteuning vanuit het sociaal domein: een belangrijke reden om hier meer regie op te pakken. Daarnaast zijn er relatief minder jongeren en gezinnen, waardoor het voorzieningenniveau en het verenigingsleven, maar ook mantelzorg meer onder druk komen te staan. Indien ouderen doorstromen, liggen de komende jaren kansen in het delen, splitsen, transformeren of herbestemmen van grote grondgebonden koopwoningen.

Hierom willen we:

- Zorggeschikte (collectieve) woonvormen voor ouderen realiseren;
- Gezinnen en starters aantrekken, om zo het voorzieningenniveau en het verenigingsleven op peil te houden. Hiermee borgen we de continuïteit van de kernen;
- De doorstroming stimuleren van ouderen uit grote (zorg-ongeschikte) woningen naar kleinere, liefst zorggeschikte woningen;
- Ouderen die niet kunnen of willen doorstromen stimuleren woningaanpassingen te doen, zodat zij langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen;
- (Pré)mantelzorgwoningen gemakkelijker maken.

Wat kunnen we hiervoor doen?¹

1. We stellen een **toetsingskader nieuwbouw** op. De toelichting op deze maatregel is uitgewerkt in maatregel nummer 7. Voor het thema demografie - subdoel vergrijzing als troefkaart - is het toetsingskader van meerwaarde omdat we sturen op passende nieuwbouw voor ouderen en daarmee het faciliteren van de vergrijzing.
2. We maken **afspraken met woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen** in lijn met de regionale woonzorgvisie (zie ook 2.4, thema sociaal). De insteek is om afspraken te maken over het creëren van geschikte woonvormen voor senioren en zorgvragers en over langer zelfstandig thuis

¹ De vanaf hier gehanteerde nummering betreft de totale set aan mogelijke maatregelen welke in de op te stellen uitvoeringsagenda, afhankelijk van (bestuurlijke) prioriteit, capaciteit en budget in de tijd gezet worden.

wonen. Ook maken we afspraken over het stimuleren van een sterke sociale basis, gericht op het bevorderen van zelf- en samenredzaamheid. De gesprekken om hiertoe te komen lopen al voor een deel in het kader van de woonzorgvisie en worden dus verbreed.

3. We houden een periodieke **marktconsultatie** met lokale makelaars, ontwikkelaars, corporaties en de grotere particuliere verhuurders. Met deze partijen stellen we vast wat de bewegingen in de markt zijn en wat aantrekkelijke woonproducten zijn voor starters en gezinnen, nu en in de toekomst. Met als doel de aanwezige starters te accommoderen en nieuwe starters en gezinnen naar Alphen-Chaam te trekken en te behouden. Geschikte, gewenste woonproducten nemen we op in het toetsingskader nieuwbouwprojecten (zie maatregel 1 en 7). Naast het aantrekken van starters en gezinnen is een ander onderwerp van gesprek de monitoring, evaluatie en eventueel bijstelling van het toetsingskader nieuwbouwprojecten. Het toetsingskader wordt erg beïnvloed door marktomstandigheden en dient dus periodiek te worden herzien. De marktconsultatie helpt hierbij.
4. We intensiveren bestaande **overlegstructuren** met de **ouderenverenigingen** en stellen **met corporaties een communicatiestrategie op om ouderen te bereiken**. Doelstelling is de verwachtingen en zorgen over 'ouder worden' bespreekbaar te maken. Ouder worden brengt uitdagingen met zich mee, zowel voor inwoners zelf als voor de gemeente. In gesprek maken we inwoners bewust van de keuzes die eraan komen: (de risico's van) niets doen, het aanpassen van de woning, het delen of splitsen van de woning of doorstromen naar een beter passende woning. In gesprek worden ervaringsdeskundigen met goede voorbeelden betrokken. Ook een onafhankelijke coach (maatregel 5) kan een rol hierin hebben.
5. We verkennen met corporaties, ouderenverenigingen en zorg- en welzijnspartijen de mogelijkheid voor het opzetten van de rol **seniorencoach**. Deze persoon helpt ouderen op individueel niveau met het bewustzijn dat er woonkeuzes te maken zijn, en adviseert en ontzorgt daarbij. Ook na het maken van een keuze. Doelstellingen voor de seniorencoach zijn zowel doorstroming bevorderen als langer veilig en zelfstandig thuis blijven wonen. Ten aanzien van **doorstroming** maken we nadere **afspraken** met woningcorporaties, bijvoorbeeld over een voorrangsregeling en/of een financiële tegemoetkoming bij doorstroming.
6. We **herijken de beleidsregel (pre)mantel(zorg)woningen**. Doel is deze te vergemakkelijken zodat er meer (pre)mantelzorgwoningen aan huis kunnen komen. Dit kan ook een mantelwoning zijn, zonder zorg component. Dit is wenselijk vanwege de woningcrisis, het afnemende zorgaanbod waardoor ouderen meer op zichzelf en op elkaar zijn aangewezen én het belangrijke sociale aspect van wonen en zorg bij huis (door een mantelzorger). Onderzocht wordt waar de mogelijkheden tot verruiming van de regelgeving liggen en hoe dit vertaald moet worden in het omgevingsplan. Gemeente Bernheze en gemeente Heusden zijn voorbeelden

van Brabantse gemeenten die nu al relatief soepel zijn. Een aantal mogelijkheden zijn het loslaten van de vereiste gediagnosticeerde zorgbehoefte, het verlagen van de leeftijdsgrens en het toestaan van mantelwoningen bij meer soorten relaties dan familierelaties. Met een herijkte, soepelere beleidsregel kunnen straks bijvoorbeeld meer ouders bij kinderen in de tuin wonen en vice versa. We stellen daarna een communicatiestrategie op om de mogelijkheden kenbaar te maken en hopen zo het aantal mantelzorgwoningen te verhogen.

2.2 Subdoel 2: Naar een robuustere woningvoorraad

Het subdoel 'naar een robuustere woningvoorraad' is opgedeeld in:

- beschikbaarheid en betaalbaarheid;
- bestaande woningvoorraad;
- duurzaamheid;
- creatieve woonvormen.

2.2.1 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Het thema 'beschikbaarheid en betaalbaarheid' heeft prioriteit. De regionaal gemaakte afspraken in de SRBT-woondeal vormen de basis voor het vergroten van het aantal (betaalbare) woningen, maar we doen meer: met onze huidige harde bouwplannen bouwen we al meer dan het minimum uit de SRBT-woondeal. Een versnelling om onze harde én zachte bouwplannen te gaan effectueren is ook gewenst. Parallel daaraan dienen de woningen betaalbaar te zijn en te blijven

voor huidige en toekomstige inwoners. In het bijzonder is aandacht vereist voor de lage- en middeninkomens, die momenteel door landelijke, regionale en lokale schaarste moeten concurreren met elkaar en een steeds groter deel van hun besteedbaar inkomen kwijt zijn aan huisvesting. Daarbij zien we dat starters in Alphen-Chaam moeite hebben om aan een betaalbare koopwoning te komen. Om dit op te lossen bieden we in dit programma wonen een aantal maatregelen om actief te sturen op een volkshuisvestelijke oplossing: betaalbaar wonen voor iedereen. Afspraken over beschikbaarheid en betaalbaarheid, bijvoorbeeld met Laurentius en Leystromen, marktpartijen, beleggers en de regio, leggen we zo veel mogelijk vast in prestatieafspraken en overeenkomsten.

Hierom willen we:

- Onze ruime nieuwbouwproductie (in relatie tot de afspraken uit de SRBT-woondeal) vasthouden, door de vaart in lopende projecten te houden én nieuwe locaties aan te kopen of aan te wijzen;
- In aansluiting op de SRBT-woondeal bij nieuwbouw inzetten op in totaal tweederde betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur;
- Meer inzetten op middenhuurwoningen;
- De betaalbaarheid voor starters verhogen.

Wat kunnen we hiervoor doen?

7. We stellen een **toetsingskader nieuwbouw** op (zie ook maatregel 1). Het toetsingskader stelt eisen aan het woningbouwprogramma voor nieuwbouwprojecten en wordt toegevoegd aan het programma wonen. Het toetsingskader draagt bij aan het omgaan met vergrijzing en het

aantrekken van starters en gezinnen (thema demografie). Ook draagt het bij aan betaalbaarheid (thema woningvoorraad) en draagt bij aan het huisvesten van bijzondere doelgroepen (thema versterken solidaire gemeenschap). Het toetsingskader biedt houvast voor alle betrokkenen: grondeigenaren, bouwers en de gemeente zelf weten waar behoefte aan is en waaraan een bouwplan wordt getoetst.

De minimale bouwstenen van het toetsingskader zijn:

- a. Uitgangspunt 30-40-30: de vereiste percentages zijn 30% sociale huurwoningen, 40% middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen en 30% duurdere koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen. De te hanteren prijsgrenzen worden bepaald door het Rijk;
- b. De 30-40-30 regel geldt voor bestaand stedelijk gebied, transformatiegebieden en uitbreidingsgebieden;
- c. Bij plannen vanaf 5 woningen geldt de inspanningsverplichting om met de corporaties te bespreken of sociale woningbouw kansrijk is. Dit in een vroeg stadium van de planvorming. Ook bij kleine locaties kan een corporatie namelijk een rol spelen om te streven naar de 30-40-30 regel. Daarom is overleg met corporaties (zie ad d.) belangrijk;
- d. De initiatiefnemer van het plan initieert overleg met de woningcorporaties of een aandeel sociale woningbouw mogelijk is. Elke locatie kent eigen kwaliteiten en kansen en zo is maatwerk mogelijk. Bij voorkeur worden sociale huurwoningen door de corporatie gerealiseerd. De corporatie geeft een schriftelijke reactie over het al dan niet participeren in de planvorming;
- e. Het toetsingskader bevat voorbeelden van geschikte en gewenste woningtypen waar vraag naar is onder diverse doelgroepen en aandachtsgroepen, waaronder specifiek voor ouderen;
- f. De afspraken over het te bouwen woningbouwprogramma, de percentages per woningbouwcategorie en de bijbehorende prijsgrenzen leggen we inclusief indexatie privaatrechtelijk vast in anterieure ontwikkelovereenkomsten;
- g. Het toetsingskader is niet rigide: er is en blijft ruimte voor het college om af te wijken (hardheidsclausule). Dit levert de vereiste ruimte op voor projecten die moeilijk haalbaar zijn en/of een bijzondere meerwaarde leveren voor de gemeente. Uiteraard moet de reden om af te wijken uitvoerig onderbouwd worden door zowel de initiatiefnemer als het college;
- h. Gebiedsgerichte verschillen binnen de gemeente zijn mogelijk en wenselijk. Denk hierbij aan het bouwen voor specifieke doelgroepen (met een specifiek programma), zodat aangesloten wordt bij de maat en schaal van de aanwezige stedenbouwkundige structuur of bij de identiteit en lokale woningbehoefte van een specifieke kern.
- i. Het plan wordt getoetst aan de waarden van Cittaslow.

Voorbeeld: Hoe zwaarwegend de bouwstenen zijn, is afhankelijk van het project. Zo kan het bij een kleinschalig woningbouwproject in het centrum van Alphen wenselijk zijn om vol in te zetten op levensloopbestendige koopappartementen voor ouderen, dicht bij voorzieningen (bouwen naar behoefte). Terwijl het toevoegen van

(hoofdzakelijk) levensloopbestendige woningen voor ouderen in een wijk ver van het centrum minder wenselijk is vanwege de afstand tot voorzieningen (apotheek, arts en supermarkt). Hier is meer behoefte aan ruime woningen voor gezinnen. Kortom: per project wordt een specifiek programma bepaald dat aansluit bij de locatie en de ambitie.

8. We zetten meer in op **strategische grondpolitiek**. Door een strategische grondpolitiek te bedrijven hebben gemeenten meer invloed op sleutellocaties en staat de gemeente sterker in de planvorming bij een samenwerking met een of meerdere ontwikkelaars. Deze samenwerking kan zien op de planvorming in brede zin als voor de realisatie van woningen in het sociale en betaalbare segment. Indien het buitengebied betreft, dient dit in overleg te gebeuren met de provincie. Bij actieve grondpolitiek is het gebruik van de 'wet voorkeursrecht gemeenten' een aanvullend instrument om als eerste aan tafel te komen met grondeigenaren van strategische gronden. Indien nodig, wordt dit ingezet. Daarnaast kan lokale kennis aanleiding zijn voor strategische grondaankopen, met name in relatie tot maatschappelijk vastgoed (verplaatsen scholen, sportvelden). Maatwerk is hierbij vereist, gezien de risico's die verbonden zijn aan strategische grondpolitiek. Daarnaast wordt van de woningcorporaties een actievere rol verwacht: we maken afspraken over het doen van grondaankopen.

9. We **overleggen** met Laurentius en Leystromen over de haalbaarheid van de realisatie van **middenhuurwoningen** door de corporaties. Dit moet bijdragen aan het vergroten van een categorie woningen die er nu (te) weinig is in Alphen-Chaam. Deze categorie biedt tevens een uitweg voor starters die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar geen betaalbare koopwoning kunnen vinden of financieren.
10. We **continueren de starterslening**. De regeling starterslening is in 2023/2024 herijkt en door de gemeente vastgesteld. Hieruit blijkt draagvlak om de komende jaren starters een extra financieel steuntje (door middel van een lening) in de rug te geven bij de aankoop van hun eerste koopwoning.

2.2.2. Bestaande woningvoorraad

Nieuwbouw is niet de enige oplossing voor de woningcrisis. De bouwproductie en de afgifte van vergunningen nemen landelijk af en nieuwbouw blijft onzeker door bijvoorbeeld stikstof, de Omgevingswet, netcongestie en hoge bouw- en personeelskosten. Een andere oplossing is het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. De meeste woningen staan er immers al, maar er kunnen meer mensen in wonen. In Alphen-Chaam hebben we veel grote woningen waar slechts 1 of 2 mensen wonen. Potentie genoeg. Daarom gaan we aan de slag in de bestaande woningvoorraad, waarbij de doelstelling is om meer mensen in bestaande woningen te huisvesten. Dit kan door doorstroming te stimuleren (zie maatregel 5), waardoor het aantal mensen in een woning stijgt (ouderen zonder

kinderen maken plaats voor een gezin). Maar ook door bepaalde vormen van woningdelen en woningsplitsen mogelijk te maken en/of te stimuleren. Tot slot is het in de bestaande woningvoorraad van belang om deze te verduurzamen (zie onder 2.2.3, duurzaamheid) en de kwaliteit van de openbare ruimte op peil te houden. Eventuele plannen in bestaande wijken worden afgewogen tegen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit zodat onze bestaande wijken ook in de toekomst aantrekkelijke woonlocaties blijven (zie onder 3, thema omgeving).

Hierom willen we:

- Bepaalde vormen van woningdelen en woningsplitsing vergemakkelijken én stimuleren;
- Doorstroming stimuleren (zie maatregel 5).

Wat kunnen we hiervoor doen?

11. We stellen een **afwegingskader** op voor **woningsplitsing en verkamering**. Doel is het stimuleren van de omvorming van (het toekomstig overschot aan) ruime grondgebonden koopwoningen naar kleinere, betaalbaardere woonruimten. Hierdoor stijgt het aantal (betaalbare) woningen en sluiten vraag en aanbod beter op elkaar aan. Op dit moment stranden veel dergelijke initiatieven vanwege de eis om het parkeren op eigen terrein op te lossen en/of de eis om verharding niet (te veel) toe te laten nemen. Het zwaarder laten wegen van de volkshuisvesting, en in het verlengde daarvan het sociaal domein (zie thema sociaal - iedereen het recht op huisvesting) ten opzichte van andere beleidsvelden (parkeren, stedenbouw) is bij deze maatregel dan ook essentieel. Tegelijkertijd willen we ongebreidelde

wildgroei van splitsing en verkamering voorkomen. Daarom geldt voor de uitvoering van deze maatregel dat in het omgevingsplan een (verwijzing naar een) afwegingskader c.q. beleidsregel opgenomen wordt. Hiermee kan gemotiveerd worden afgeweken, zodat er vaker vergunningen worden verstrekt, zonder dat daarbij de leefbaarheid te veel in het geding komt. Zodra het nieuwe beleid is vastgesteld, stellen we een communicatiestrategie op om dit beleid bekend te maken en zo het aantal aanvragen te stimuleren.

12. We maken met Leystromen en Laurentius nadere **afspraken** over **woningdelen**. Zo is er een concept-hospitaregeling van Leystromen en doet Laurentius mee aan het woningdeelinitiatief 'Onder de pannen'. Met woningdelen komen er meer mensen in bestaande woningen. Dit brengt sociale (samenwonen, meer omkijken naar elkaar en minder eenzaamheid) en ruimtelijke voordelen (minder nieuwbouw nodig) met zich mee.

2.2.3 Duurzaamheid

Voor het thema duurzaamheid in het programma wonen geldt dat in de basis wordt verwezen naar de strategie duurzaamheid van de gemeente. In deze strategie zijn doelstellingen opgenomen voor de thema's energietransitie, klimaatadaptatie en biodiversiteit, circulariteit en duurzame mobiliteit. Daarnaast is er een handreiking voor duurzaam bouwen opgesteld, met kaders en inspiratie voor duurzame nieuwbouw. In lijn met de Strategie duurzaamheid benoemen we een aantal concrete maatregelen die bijdragen aan duurzaam wonen, met als doel aan onze partners te verduidelijken wat de kaders van Alphen-Chaam zijn op dit onderwerp:

13. We **hanteren** de **handreiking duurzaam bouwen** bij nieuwe ontwikkelingen.
14. We **concretiseren** de **prestatieafspraken** met Laurentius en Leystromen op het thema **duurzaamheid**.
15. We **continueren** de **duurzaamheidslening** en de **klimaatsubsidie** ten behoeve van de verduurzaming van woningen van particuliere woningeigenaren. Als aanvulling daarop ondersteunen we woningeigenaren met slecht geïsoleerde woningen aan de hand van de Lokale Aanpak Isolatie.
16. We **borgen** aspecten van **duurzaamheid** (klimaatadaptief, natuurinclusief, circulair) **juridisch** in grondverkoopovereenkomsten en anterieure ontwikkelovereenkomsten.

2.2.4 Creatieve woonvormen

Om de grote krapte op de woningmarkt te verlichten is het toevoegen van creatieve woonvormen voor verschillende doelgroepen een kans. Het betreft dan niet-reguliere woningtypen voor een niet-reguliere woningbehoefte. Voorbeelden hiervan zijn tiny houses en knarrenhofjes. Creatieve woonvormen zijn geschikt voor het huisvesten van regulier woningzoekenden als starters en ouderen. De realisatie van creatieve woonvormen is voor de gemeente wenselijk, maar hierbij geldt nadrukkelijk een faciliterende houding. Bewoners- en marktinitiatieven voor de realisatie van creatieve woonvormen worden in behandeling genomen, maar de gemeente heeft in principe geen gronden in eigendom of financiële middelen beschikbaar om de realisatie van creatieve woonvormen te ondersteunen. Uitzonderingen zijn woonzorginitiatieven en flexwonen.

Hierom willen we:

- Benadrukken dat creatieve woonvormen welkom en wenselijk zijn, maar dat de gemeente een faciliterende houding aanneemt ten opzichte van initiatieven uit de samenleving;
- Als uitzondering hierop (creatieve woonvormen voor) wonen met zorg en flexwonen stimuleren. We bieden een kader voor dit soort initiatieven en de gemeente stelt capaciteit beschikbaar en/of is beschikbaar voor overleg over de aanpak.

Wat kunnen we hiervoor doen:

17. We herijken het **afwegingskader woonzorglocaties** en laten deze vaststellen. Op regionaal niveau wordt dit geïnitieerd. Doel is de wenselijkheid van initiatieven voor woonzorglocaties te beoordelen: de maatschappelijke meerwaarde van initiatieven moet worden aangetoond. Met het vastgestelde afwegingskader willen we de markt (zorg- en welzijnspartijen) inspireren en sturen naar een passend plan. De grondhouding ten aanzien van de beoordeling van dergelijke plannen betreft "ja, mits". De gemeente heeft in principe geen gronden in eigendom om dergelijke initiatieven actief op te pakken. Juist daarom is een afwegingskader voor particuliere initiatieven welkom: het stuurt net als bij het toetsingskader nieuwbouw (maatregel 1,7) niet alleen op de eigen behoeften van de gemeente, het biedt ook helderheid aan initiatiefnemers. Dit komt de snelheid ten goede.
18. We onderzoeken met Leystromen of het haalbaar is een aantal **flexwoningen** te bouwen voor diverse doelgroepen. De primaire doelgroep voor flexwonen betreft de 'aandachtsgroepen' zoals gedefinieerd in het rijksprogramma een thuis voor iedereen. Niet-aandachtsgroepen als ouderen, jongeren en starters zijn aanvullend een geschikte groep voor flexwoningen. Op deze manier kunnen diverse doelgroepen een fijn tijdelijk thuis vinden in een flexwoning. In de SRBT-woondeal en in de prestatieafspraken met Leystromen zijn doelstellingen voor flexwonen opgenomen. De eerste vervolgstap is het formuleren van een bestuursopdracht.

2.3 Subdoel 3: Versterken huisvestingsklimaat - wonen, werken en leven in balans

2.3.1 Integraliteit als randvoorwaarde

De benoemde ambities, wensen en maatregelen vragen om integraliteit binnen het programma wonen, waarin ontwikkelingen vanuit wonen, sociaal domein (zorg/gezondheid), economie, mobiliteit, duurzaamheid en recreatie op elkaar zijn afgestemd. Met andere woorden, wonen en de volkshuisvesting zijn als thema ontzettend belangrijk, maar kunnen nooit op zichzelf worden beschouwd als het over ontwikkelingen gaat. Zoals vastgelegd in de SRBT-woondeal ligt de focus op brede welvaart. In de concept-omgevingsvisie wordt deze integraliteit op een hoger abstractieniveau gemaakt. De concept-omgevingsvisie is dan ook leidraad voor ontwikkelingen op het gebied van wonen. In dit programma wonen is één specifieke maatregel lastig te benoemen. Integraal aanvliegen van ruimtelijke opgaven vraagt vooral om het juiste cultureel besef. De wil moet er zijn bij bestuur, ambtelijke organisatie en raad om vraagstukken integraal aan te pakken en naast de 'stenen' voldoende aandacht te schenken aan het zijn van een aantrekkelijke gemeente in brede zin. Door integraal te denken en werken blijft er naast wonen ook voldoende ruimte voor werklocaties, voorzieningen en recreatie. Daarbij wordt een beroep gedaan op verantwoord ondernemen: ondernemen met zorg voor inwoners en medewerkers. Dit zijn allen randvoorwaarden voor het instandhouden en bevorderen van sociale cohesie, ontmoeting en het verenigingsleven. Zo blijft het Alphen-Chaam van nu ook het Alphen-Chaam van de toekomst.

Een belangrijke randvoorwaarde voor ontwikkelingen is de 'Cittaslow' gedachte van Alphen-Chaam. Bij de afweging van plannen en bewustwordingstrajecten biedt Cittaslow een kader voor de toekomst, mét behoud van de historie. Karaktereigenschappen van Alphen-Chaam binnen Cittaslow zijn de rust en ruimte, waarin inwoners en gasten genieten van de natuur en het landschap. Er zijn veel wandel- en fietspaden van uiteenlopende lengte en verschillende dagrecreatieterreinen en picknickplaatsen. Het buitengebied van Alphen-Chaam leent zich uitstekend voor een mooie wandeling over zandpaden: 'een ommetje'. Deze zandpaden zijn vaak erg waardevol, zowel uit cultuurhistorisch, landschappelijk als recreatief oogpunt.

2.3.2. Sociale structuur

Het omzien naar elkaar, het verenigingsleven, de familiestructuren en het vermogen om nieuwe inwoners te verwelkomen is de basis voor de dorpse cultuur. Tegelijkertijd staan deze sociale verbanden onder druk door de versoering van de zorg, minder vrijwilligers, meer eenzaamheid, demografische ontwikkeling, krapte op de arbeidsmarkt en de kostbare instandhouding van maatschappelijk vastgoed. Om de sociale basis sterk te houden is een set van maatregelen niet de belangrijkste oplossing. Het gaat vooral om het creëren van de juiste randvoorwaarden voor het bevorderen van sociale interactie, zodat we de leefkwaliteit van kwetsbaren vergroten. Deze overtuiging moet leidend zijn bij de vorming van beleid, maatregelen en het verbinden van verschillende thema's.

Hierom willen we:

- Integraal denken en werken bevorderen bij de aanpak van ruimtelijke en sociale opgaven, om zo het huisvestingsklimaat te versterken;
- Als handvat hiervoor integraliteit als uitgangspunt hanteren voor het opstellen of herijken van de omgevingsvisie, programma's en uitvoeringsverordeningen die bijdragen aan goed wonen in gemeente Alphen-Chaam.

Wat kunnen we hiervoor doen?

19. We stellen een **gebiedsvisie per kern** op, zoals nu voor Chaam in ontwikkeling is. Basis hiervoor is de concept-omgevingsvisie, die uit een thematische uitwerking en een gebiedsgerichte uitwerking bestaat. Op hoofdlijnen geeft de omgevingsvisie de ambities, uitdagingen, uitgangspunten en randvoorwaarden weer per thema en per gebied. Dit biedt de mogelijkheid om, waar nodig, vanuit het abstracte niveau van de omgevingsvisie nader in te zoomen op het niveau van kernen. Integraliteit is het uitgangspunt, met aandacht voor de borging van de continuïteit van elke kern. In gebiedsvisies per kern kunnen concrete ruimtelijke keuzes landen, zoals waar hoger bouwen acceptabel is, maar ook de zachtere aspecten zoals de behoeften vanuit het verenigingsleven.

In de gebiedsvisies per kern wordt aandacht besteed aan specifieke karakteristieken van de kern (geografisch, sociaal, economisch etc.) die van invloed zijn op de (on)mogelijkheden om (specifieke) aandachtsgroepen te huisvesten. Hierbij worden sociale aspecten als leefbaarheid en draagkracht in kernen en buurten meegenomen.

20. We werken verder aan een **strategie** voor het **landelijk gebied** en vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's). Dit wordt de komende jaren steeds relevanter vanwege de toenemende druk op de ruimte en door stoppende boeren. Op hoofdlijnen worden gewenste ontwikkelingsrichtingen in de concept-omgevingsvisie en in de gebiedsgerichte uitwerkingen daarvan opgenomen. Dit vormt een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, waaronder die voor 'wonen'. In geval van een aanvraag voor herbestemming (naar wonen) is een acceptabel, gezond woon- en leefklimaat een uitgangspunt. Op basis van de omgevingsvisie kan er net als bij maatregel 19 een gebiedsvisie voor het landelijk gebied worden opgesteld. Hier kunnen concrete ruimtelijke keuzes voor het landelijk gebied in worden opgenomen en er kan concretere participatie met belanghebbenden in het landelijk gebied plaatsvinden.
21. We stellen, in vervolg op het vitaliteitsonderzoek, een visie op de **langetermijnontwikkeling recreatieparken** op. Uitgangspunt is dat recreatieparken er zijn om te recreëren.
22. We onderzoeken de mogelijkheden van de **nieuwe Huisvestingswet**. Hieruit komt voort dat het onder andere mogelijk wordt om onder voorwaarden eigen inwoners voorrang te geven bij het toewijzen van (bestaande en nieuwe) woningen. Om deze wettelijke mogelijkheid te kunnen benutten is een huisvestingsverordening nodig. Een huisvestingsverordening vereist het onderbouwen van schaarste (in juridische zin). Vanuit de regio wordt een

onderzoek uitgevoerd naar de nieuwe en aangepaste wetgeving en het instrumentarium daarbij. De regio is dus leidend bij deze maatregel. Afhankelijk van de uitkomsten is het idee om als gezamenlijke gemeenten in de regio één koers te varen over de lokale inzet van een huisvestingsverordening. Los hiervan wordt de huisvestingsverordening voor elke gemeente verplicht op het moment dat de wet versterking regie volkshuisvesting van kracht wordt.

2.4 Subdoel 4: Versterken solidaire gemeenschap

Aanleiding

Onder andere door de woningcrisis, personeelstekorten en de vergrijzing zijn de uitdagingen op de domeinen wonen, zorg en welzijn groot. De komende jaren blijven de (zorg)kosten oplopen. Het hebben van een (passend) dak boven het hoofd is essentieel om deze oplopende zorgkosten het hoofd te blijven bieden en (extra) sociaal-maatschappelijke problematiek te voorkomen. Naast de bestaande lokale autonome opgave voor woningzoekenden heeft het Rijk om deze redenen de programma's 'een thuis voor iedereen' en 'wonen en zorg voor ouderen' vastgesteld. Als uitwerking van deze programma's hebben de gemeenten in de regio Hart van Brabant voor Alphen-Chaam de regionale woonzorgvisie opgesteld. Deze woonzorgvisie is in 2024 vastgesteld en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met partners op dit thema. Doel is om tot een toekomstbestendige aanpak te komen voor wonen en zorg op langere termijn, passend bij de schaal en mogelijkheden van elke gemeente.

Voor wie?

De regionale woonzorgvisie en dit programma wonen hebben betrekking op onderstaande aandachtsgroepen, die ook de krapte op de woningmarkt ervaren:

- ouderen;
- woningzoekenden die uitstromen uit beschermd wonen, GGZ, opvang, detentie, jeugdhulp met verblijf en pleegzorg;
- (dreigend) dakloze mensen;
- stoppende sekswerkers;
- mantelzorgers en -ontvangers;
- mensen met een lichamelijke beperking, verstandelijke beperking of psychische kwetsbaarheid;
- overige aandachtsgroepen (statushouders, studenten, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners).

Relatie sociale woningbouwvoorraad

De huisvesting van deze aandachtsgroepen landt voor een groot deel in de corporatiesector. In veel gevallen kunnen zij gebruikmaken van urgentie voor versnelde huisvesting in een sociale huurwoning. Voor statushouders geldt een wettelijke taakstelling. In de praktijk blijkt dat er desondanks een tekort is aan sociale huurwoningen in Alphen-Chaam: er is een wachtlijst. Hierdoor kunnen niet alle aandachtsgroepen, urgente gevallen en statushouders die wettelijk recht hebben op een woning (passend) worden gehuisvest. Ook heeft dit effect op 'niet-urgente' groepen die ook op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning en zich gepasseerd kunnen voelen door de urgente aandachtsgroepen. Dit veroorzaakt onder andere menselijk leed, een verhoogde druk op de zorg en stijgende kosten. Hierin ligt de noodzaak voor het opnemen van minimaal 30% sociale woningbouw in

nieuwbouwprojecten. En de noodzaak om kritisch af te wegen voor welke doelgroepen (en aandachtsgroepen!) er gebouwd wordt.

Gezamenlijke opgave vraagt om wederkerigheid

De regiogemeenten zien de huisvesting van aandachtsgroepen als een gezamenlijke opgave. Deze wordt samen met partners (woningcorporaties, zorgaanbieders, marktpartijen) opgepakt. Dit betekent dat we aan onze partners wederkerigheid vragen om gezamenlijk deze (bouw)opgave aan te gaan. De uitwerking hiervan is niet direct in een maatregel te gieten. Het gaat om het vergroten van het solidaire besef, dat wonen een grondrecht is en dat we tijdig afspraken moeten maken over het beschikbaar maken van woningen voor deze aandachtsgroepen.

Regionale woonzorgvisie, programma wonen en lokale woonzorgvisie

Dit programma sluit aan bij de regionale woonzorgvisie. Dit betekent dat relevante aspecten uit de regionale woonzorgvisie - en vooral de urgentie die daarin doorklinkt - landen in de maatregelen zoals benoemd in dit programma. De doelen en acties uit de regionale woonzorgvisie staan daarin benoemd en worden in dit programma niet herhaald.

De regionale woonzorgvisie is in 2024 voor Alphen-Chaam vastgesteld. Aansluitend volgt het opstellen van een regionaal uitvoeringsprogramma met een jaarcyclus, zodat de voortgang kan worden gemonitord en indien nodig bijgesteld. Aspecten van de regionale woonzorgvisie worden in de tweede helft van 2024 uitgewerkt in bijvoorbeeld convenanten en

prestatieafspraken. Hierin komt de verdeling per doelgroep per gemeente en er worden afspraken gemaakt met de zorgpartners in de regio.

Hierom willen we:

- Het besef vergroten van de noodzaak voor een solidaire benadering van het thema wonen: solidariteit met groepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt;
- Actief deelnemen aan de overleggen over de uitwerking van de maatregelen uit de regionale woonzorgvisie;
- Naast de aandachtsgroepen uit de woonzorgvisie voor de 'overige' aandachtsgroepen woonwageneigenaren en arbeidsmigranten aan de slag met het opstellen en/of uitvoeren van (regionaal) beleid.

Wat kunnen we hiervoor doen?

23. De regionale woonzorgvisie en de lokale vertaling/uitwerking worden uitgewerkt in convenanten en prestatieafspraken. Daarna worden deze **woonzorg afspraken als addendum** toegevoegd aan dit programma wonen. Met deze aanpak wordt voorzien in het opstellen van een 'gemeentelijke woonzorgvisie'.

24. We spannen ons in voor de **regionale samenwerking** op het gebied van wonen, zorg en welzijn met de partners die betrokken zijn bij de regionale woonzorgvisie. Waar mogelijk versterken we deze samenwerking door hierover afspraken te maken in convenanten en prestatieafspraken.

25. Er geldt een wettelijke plicht voor het voorzien in huisvesting voor geldig geregistreerde woonwageneigenaren. Indien van toepassing sluiten we qua beleid hiervoor aan bij het regionaal handelingsperspectief woonwageneigenaren- en standplaatsenbeleid van de regio Hart van Brabant. Wanneer de behoefte ontstaat en aantoonbaar is, zoeken we in overleg met Leystromen naar **geschikte locatie(s)** voor **woonwagenstandplaatsen**. Het aanbod en de toewijzing geschiedt via het woningruimteverdeelsysteem Woning in Zicht. In principe worden de woonwagenstandplaatsen in de sociale huursector gerealiseerd, mits de aspirant-eigenaar tot de primaire doelgroep van de corporaties behoort. De behoefte is op dit moment zeer beperkt en wordt gemonitord.

26. We stellen **beleid** op voor de **huisvesting** van **arbeidsmigranten**. Het kader hiervoor is het regionaal afsprakenkader arbeidsmigranten West-Brabant. Het beleid betreft een lokale doorvertaling hiervan. Doel is dat er passende, veilige en kwalitatieve huisvesting gerealiseerd wordt in lijn met het lokale vraag en aanbod. Het beleid wordt benut voor het stimuleren en beoordelen van aanvragen (omgevingsvergunning) voor de realisatie van huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente heeft nadrukkelijk een faciliterende, toetsende rol bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Primair zijn werkgevers verantwoordelijk hiervoor.

De uitvoeringsagenda

De in het programma benoemde maatregelen worden, afhankelijk van de (bestuurlijke) prioriteit, beschikbare middelen en capaciteit vertaald naar de uitvoeringsagenda wonen voor de gemeente Alphen-Chaam.

Op de raadsvergadering van 17 april 2025 is via het amendement Regie op Wonen: Jong en Oud in evenwicht (A01-11-25) als wens de volgende prioriteiten meegegeven:

- Doelgroepenbeleid: focus op starters en jonge gezinnen
- Doelgroepenbeleid: focus op zorggeschikte en levensloopbestendige seniorenwoningen
- Uitvoeren van maatregel 11: opstellen van een afwegingskader voor woningsplitsing en verkamering
- Aan de slag gaan met maatregel 1: ontwikkeling van het toetsingskader voor nieuwbouw

Definitielijst

Aandachtsgroepen	Tot aandachtsgroepen behoren mensen met sociale en/of medische urgentie, onder wie dreigend dak- en thuislozen, statushouders, uitstroom van mensen uit een intramurale instelling, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners, ouderen. (Bron: Programma een thuis voor iedereen, min BZK)
Betaalbare woning	Een betaalbare woning is een sociale huur of middenhuur woning door corporaties en een middenhuur woning of betaalbare koopwoning door marktpartijen. Betaalbare huurwoningen zijn sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen die gereguleerd worden door WWS-puntenstelsel; betaalbare koopwoningen zijn woningen tot aan de jaarlijks door het Rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens. (Bron: definitielijst regionale woondeal SRBT)
Flexwoningen	Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: 1. De woning zelf 2. De bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten) of 3. De locatie (Bron: RVO expertteam woningbouw flexwonen)

Hart van Brabant	Hart van Brabant is een samenwerkingsverband met gemeenten Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk (Bron: definitielijst regionale woondeal SRBT)
Huisvesting arbeidsmigranten	Met huisvesting arbeidsmigranten bedoelen we (grootschalige)logiesvoorzieningen (geen zelfstandige woningen). De plekken maken geen onderdeel van de woningbouwopgave of plancapaciteit. (Bron: definitielijst regionale woondeal SRBT)
(Pre)mantelzorgwoning	Dit is een woning op eigen terrein of op het terrein van een naaste die zorg nodig heeft. (Bron: Rijksoverheid)
Middenhuur	Middenhuur gaat over huurwoningen met een kale huurprijs tussen de €879,66 en €1.157,96 p.m. en tussen de 143 en 186 punten volgens het puntensysteem heeft (prijsspeil 1-7-2024) (Bron: Rijksoverheid)
Regio SRBT	De Stedelijke Regio Breda - Tilburg (SRBT) is de regionale samenwerking tussen de gemeenten Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Moerdijk, Oosterhout, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk en Zundert, de Waterschappen Brabantse Delta, Dommel, Aa en Maas, Rivierenland en de Provincie Noord-Brabant. (Bron: regionale woondeal SRBT)

Sociale huur	Sociale huur gaat over huurwoningen met een beginhuurprijs van maximaal €879,66 p.m. (prijsspeil 2024) (Bron: Rijksoverheid)
Woningdelen	Woningdelen is als er meerdere huishoudens in een woning wonen. Voorbeelden zijn inwonen, hospitaverhuur, kamergewijze verhuur, friends-contracten. (Bron: Aedes)
Woningsplitsen	Er is sprake van woningsplitsing wanneer een bestaande woning wordt omgebouwd tot meerdere zelfstandige woningen. (Bron: Aedes)
Woonwagenstandplaatsen	Een woonwagenstandplaats is een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten (Bron: Rijksoverheid, Volksuinvestingnederland.nl)
Zorggeschikte woning	Zorggeschikte woningen zijn woningen met extra voorzieningen zodat deze beter zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. (Bron: Programma wonen en zorg voor ouderen, min BZK)

BMC

Databankweg 26D
3821 AL Amersfoort

Postbus 490
3800 AL Amersfoort

(033) 496 52 00
info@bmc.nl
www.bmc.nl

KvK BMC Advies 32078667
IBAN NL91ABNA0504035754
BTW NL80.86.63.598 B.01

Colofon

13 mei 2025

Classificatie : Intern gebruik door opdrachtgever

Namen :

- Dirk Willems
- Frank de Vries

adviseurs

Project : PO035126
nummer