



Thuis in Breda

Woonvisie 2024-2040



Thuis in Breda

Woonvisie 2024-2040



Voorwoord

Thuis in Breda

Een thuis is veel meer dan het hebben van een huis. Het is dé plek waar je jezelf kunt zijn, waar je kunt dansen alsof er niemand kijkt en kunt zingen alsof er niemand luistert.

Ik vind het ontzettend fijn om in Breda te mogen en kunnen wonen. Eerst in een appartement in het centrum van Breda, daarna een huurwoning in Teteringen en nu een koopwoning eveneens in Teteringen. Eerst de reuring van het centrum, heerlijk! En nu met heel veel plezier met mijn gezin en twee kinderen de ruimte en het groen in Teteringen. Een woning die past bij je levensfase; dat gun ik iedereen! Voor jongeren die in Breda op zichzelf willen wonen, voor Bredanaars die gaan scheiden en heel graag hier willen blijven wonen, voor senioren die willen doorstromen naar een ander huis, maar ook voor mensen van buiten Breda én nieuwkomers die Breda als favoriete woonplaats hebben.

Dat is nog niet zo makkelijk. Want er zijn heel veel mensen die graag in Breda willen wonen. Onze groene, gastvrije en grenzeloze stad, dorpen en wijken hebben nu eenmaal een grote aantrekkingskracht. Dat is mooi, maar zorgt tegelijkertijd voor extra druk op onze Bredase woningmarkt. Kortom, de vraag naar woningen is groter dan het aanbod. Met als resultaat hoge prijzen en overbieden als het "nieuwe normaal". Een doorn in mijn oog. Want ik wil dat mensen betaalbaar kunnen wonen én blijven wonen in Breda. Er is niet een simpele oplossing voor de problemen. Natuurlijk moeten we bijbouwen. Maar met alleen bijbouwen komen we er niet. We zien dat inmiddels steeds minder mensen op steeds meer vierkante meters wonen. We moeten ook woningen splitsen of zelfs woningen met elkaar gaan delen. En we moeten kijken of we woningen kunnen optoppen. Ook zien we dat we met zijn allen steeds ouder worden. Dat is natuurlijk mooi, maar brengt ook uitdagingen met zich mee. Daarom kijken we naar mogelijkheden om (pre)mantelzorgwoningen in eigen tuin toe te staan. Meer inzetten op vormen van collectief wonen, is ook zo'n mogelijke oplossing. Win-win omdat niet alleen ontwikkelingen op wonen, zorg en welzijn daar om vragen, maar ook omdat steeds meer inwoners hierom vragen en al met hun initiatieven klaarstaan.

Al deze keuzes zijn niet zonder consequenties. Het kan in onze bestaande dorpen en wijken drukker worden. Dat heeft impact op je leefomgeving. Daar kijken we niet voor weg, maar het eerlijke verhaal is dat deze stappen heel hard nodig zijn om ervoor te zorgen dat iedereen in Breda kan werken aan zijn of haar toekomst.

Het bovenstaande -en nog veel meer- lees je terug in deze visie. Een visie die tot stand is gekomen door gebruik te maken van feiten en cijfers, door onderzoeken te raadplegen en door te spreken met verschillende mensen en organisaties. Zo hebben we de afgelopen maanden gezamenlijk onderzocht wat er nodig is om een woningmarkt te ontwikkelen die aansluit bij de behoeftes van een groeiend aantal inwoners, rekening houdend met de vergrijzing én met een meer internationale samenstelling van onze inwoners. De gesprekken die ik heb gevoerd bij wijkgebouwen en op scholen met inwoners en toekomstige bewoners, maakten in ieder geval al heel snel duidelijk dat ook (onze) kinderen later fijn willen wonen en samenleven in Breda. En ook gaan voor gelijke kansen!

Ik ben dan ook enorm trots dat we met deze visie een stip op de horizon hebben voor onze huidige en toekomstige inwoners. Een stip waar we naar toe werken, met natuurlijk voldoende flexibiliteit om in te kunnen springen op de veranderingen in de maatschappij. Een uitdaging die ik graag samen met de stad, dorpen, wijken én u aanga!

Arjen van Drunen,
wethouder wonen



Inhoud

1. Thuis in Breda	8
2. Wonen begint bij mensen	12
3. Wonen in Breda in 2040	20
4. Toekomstbestendige woningvoorraad	25
5. Collectief wonen	35
6. Wonen met zorg	42
7. Regie in woonruimteverdeling	52
8. Gezond en duurzaam wonen	56
9. Geschikt wonen	64
10. Woonagenda	70
Participatie	72
Begrippenlijst	74



1. Thuis in Breda

Onze missie

Je thuis voelen in Breda, daar staan we voor. Of je nu al in Breda woont, wilt verhuizen binnen onze gemeente of hier wilt komen wonen. Maar wat maakt een huis een thuis? Dit is persoonlijk en daarmee voor iedereen anders. Wat voor iedereen geldt, is dat de buurtbewoners, woning en woonomgeving grotendeels bepalen of je je ergens thuis voelt. Wonen gaat uiteraard over woningen, maar ook over mensen en de omgeving waarin je woont.

Breda, de negende stad van Nederland, is met zijn historische binnenstad, karakteristieke dorpen en groene omgeving een aantrekkelijke plek om te wonen, werken en recreëren. Voor veel bewoners is het hier fantastisch wonen, maar net als in de rest van het land staat de woningmarkt in Breda de laatste jaren steeds meer onder druk. We zien dat deze op slot zit voor veel groepen bewoners, zoals jongeren en huishoudens met een middeninkomen. Ook voor hen moet wonen in Breda mogelijk en betaalbaar blijven. We hebben echt meer woningen nodig, vooral in betaalbare segmenten én meer verspreid over de gemeente. We willen meer, met name betaalbare, woningen bouwen en de bestaande woningvoorraad beter benutten. Ook gaan we ons meer richten op de realisatie van collectieve woonvormen. We willen dat bewoners waar mogelijk zelfstandig kunnen wonen, met ondersteuning waar nodig. En we nemen meer regie in wie welke woning toegewezen krijgt, de woonruimteverdeling. En dat bewoners wonen in een gezond en duurzaam Breda. De realiteit is ook dat we niet alles tegelijk en op korte termijn kunnen oplossen, zeker niet met alleen een nieuwe woonvisie.

“Stel grenzen aan wat de stad kan. Ben eerlijk als iets een keer niet kan. Wek geen verwachtingen die niet waargemaakt kunnen worden. Het is menselijk dat niet alles kan. Breda is een fijne stad, laten we dat waarderen.”

Inwoner, open uitvraag PlanBreda

Een deel van het werk vraagt verdere uitwerking, om meer en andere samenwerkingsverbanden. Een aanpak van de lange adem. En soms weten we onze aanpak ook gewoon nog niet helemaal. Omdat trends en ontwikkelingen op de woningmarkt snel gaan en we niet in een glazen bol kunnen kijken. Deze woonvisie is onze stip op de horizon, met de belangrijkste hoofdlijnen waarlangs we werken voor een grenzeloos, gastvrij en groen Breda. Een heel mooie uitdaging om aan te werken!

1.1 Woonopgaven

Vooruitkijkend naar 2040 zijn de woonopgaven complex en onze ambities groot. Zowel in aantallen, kwaliteit en toekomstbestendigheid van onze woningen en woonomgeving. Tegelijkertijd zien we grote opgaven op het vlak van wonen en zorg.

Een betaalbare woning

Voor lang niet iedereen is het hebben van een huis vanzelfsprekend. Woningzoekenden staan lang op een wachtlijst voor een huurwoning. Jongeren wonen noodgedwongen nog bij hun ouders of slapen bij een vriend op de bank na een stukgelopen relatie. Voor sommige inwoners gaat een huis gepaard met te hoge woonlasten. Starters, alleenstaanden en jonge gezinnen hebben onvoldoende keus voor een betaalbare woning en kiezen daardoor voor een andere gemeente. Groepen die we graag behouden als motor van onze samenleving.

Een thuis dat bij je past

We worden ouder, wonen vaker alleen of met z'n tweeën. Senioren wonen langer zelfstandig thuis. Ook zijn er inwoners die niet zonder zorg of begeleiding zelfstandig kunnen wonen. Veel inwoners zijn dan ook op zoek naar een alternatief; een thuis dat beter aansluit bij hun levensfase.

Wonen met zorg

De vraag van inwoners naar zorg en ondersteuning neemt toe, met name door vergrijzing. Maar dit moeten we beantwoorden met minder mensen. Daarbij wonen zij langer zelfstandig thuis. Dit brengt verschillende uitdagingen met zich mee: het ondersteunen van de zelfredzaamheid die hiervoor nodig is, het aanbieden van de juiste woonvormen en het doelmatig inrichten van de zorg. De druk op bestaande voorzieningen en op zorgverleners is hoog. Zo is het niet realistisch dat in 2040 één op de vier mensen in de zorg werkt, zeker niet in deze nu al krappe arbeidsmarkt. De opgaven worden dusdanig groot dat gemeenten het niet (meer) alleen kunnen. Het huidige zorgsysteem is niet houdbaar. Verandering is noodzakelijk, op basis van een integrale visie en samenwerking met zorgpartijen en corporaties.

Kansengelijkheid

In een aantal buurten staat de leefbaarheid onder druk. Tegelijkertijd zien we een groeiende ongelijkheid tussen inwoners en een tweedeling in Breda. Een groeiend deel van onze inwoners groeit op in armoede, kan niet de gewenste opleiding volgen of heeft het steeds lastiger met het betalen van rekeningen, zelfs wanneer zij er hard voor werken. Een van de opgaven is het verbeteren van de kansengelijkheid van bewoners, met het woonbeleid dragen we hieraan bij.

Gezond & duurzaam

Samen met onze inwoners staan we voor gezond en duurzaam wonen. We zien uitdagingen door extreme weersomstandigheden, zoals hittestress en wateroverlast. Woningeigenaren kunnen hieraan een bijdrage leveren door hun woning te verduurzamen, zoals het isoleren en aardgasvrij maken. Zo verlagen ze ook de energiekosten. Genoeg capaciteit van het elektriciteitsnet is hiervoor een randvoorwaarde, om woningen te elektrificeren en nieuwe aan te sluiten. Tegelijkertijd moeten de bouw van woningen veel meer circulair, zowel bij nieuwbouw en onderhoud. Maar ook bij sloop.

1.2 Daarom een nieuwe woonvisie

De wereld om ons heen verandert in een razendsnel tempo, de opgaven zijn veranderd en we staan met elkaar voor nieuwe beleidsdoelen. Het opstellen van een nieuwe woonvisie is een belangrijk doel in ons bestuursakkoord 'Dichtbij doen, samen sterk vooruit 2022-2026'. Wat we nu doen, bepaalt immers in grote mate de leefwereld van later. Onze huidige woonvisie uit 2013, met een aanvulling hierop in 2016, is verouderd. Het is daarom de hoogste tijd voor een nieuwe visie op wonen in Breda.

Deze woonvisie doet recht aan de doelen in ons bestuursakkoord en aan de regionale afspraken, die we hebben gemaakt in de woondeal van de Stedelijke Regio Breda Tilburg 2022-2030 (hierna SRBT-woondeal). De visie borduurt ook voort op de Omgevingsvisie Breda 2040 (hierna Omgevingsvisie). De visie past bij de nieuwe wet- en regelgeving. En schetst een helder beeld waar we als gemeente voor staan en naartoe willen. Dit doen we niet alleen, maar in nauwe samenwerking met onze bewoners en onze partners, waaronder woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, onderwijsorganisaties, marktpartijen en medeoverheden.

Iedere gemeente is sinds 2024 verplicht een woonzorgvisie op te stellen. We kiezen ervoor die woonzorgvisie onderdeel te maken van deze woonvisie. In het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat in de Omgevingswet een verplichting komt voor het Rijk, provincies en gemeenten om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Met deze woonvisie sorteren we hierop voor. Aanvullende besluitvorming voor het volkshuisvestingsprogramma vindt door het college plaats binnen de kaders van deze woonvisie.

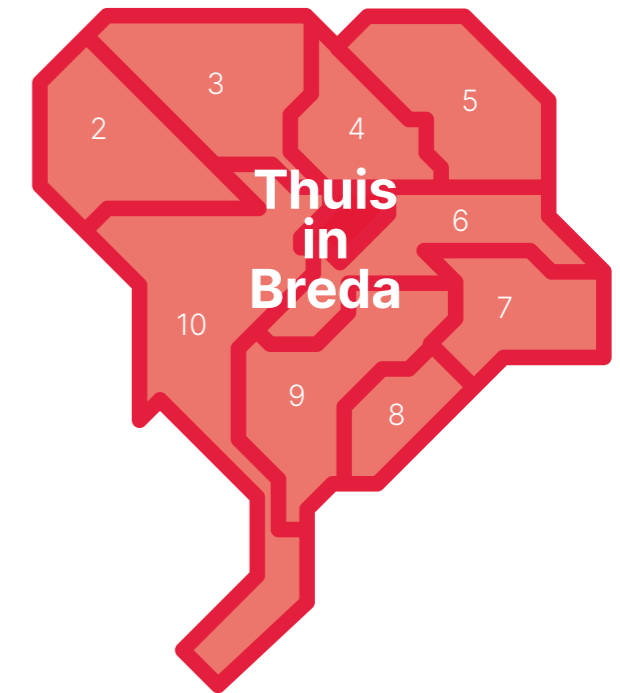
Breda brengt het samen

De woonvisie raakt uiteindelijk veel inwoners van Breda. Er is voor gekozen deze woonvisie in nauwe samenspraak met bewoners en partners op te stellen. We hebben de mening van Bredanaars opgehaald via stadsgesprekken en een enquête op PlanBreda. Ook hebben we met verschillende partners gesproken. De participatie is beschreven in de bijlage, net als de begrippenlijst.

Wonen houdt niet op bij gemeentegrenzen. Daarom werken we ook regionaal samen, vooral in de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT). We willen dat onze regio hoogwaardig, integraal en duurzaam ontwikkeld wordt, met ruimte voor wonen, werken, water, groen en natuur. Breda onderscheidt zich door een (hoog) stedelijk woonmilieu en heeft daarmee aantrekkingskracht binnen de regio. We werken samen aan het realiseren van de afspraken uit de SRBT-woondeal. Een deel van de ambities werken we ook nader uit binnen onze woningmarktregio de Baronie. Met onze inzet op nieuwbouw en transformatie dragen we zoveel mogelijk bij aan de integrale ontwikkelprincipes van de SRBT. Waaronder dat nieuwe woningen de bestaande stad en dorpen versterken.

1.3 Zo vind je hier de weg

In deze woonvisie kijken we vooruit naar 2040. Allereerst gaan we in het onderdeel 'wonen begint bij mensen' in op de belangrijkste trends en ontwikkelingen. Vervolgens beschrijven we onze visie op wonen aan de hand van onderstaande hoofdlijnen. Hoe we dit gaan uitvoeren staat in de woonagenda, ons actieplan.



1. Thuis in Breda

2. Wonen begint bij mensen
3. Wonen in Breda in 2040
4. Toekomstbestendige woningvoorraad
5. Collectief wonen
6. Wonen met zorg
7. Regie in woonruimteverdeling
8. Gezond en duurzaam wonen
9. Geschikt wonen
10. Woonagenda

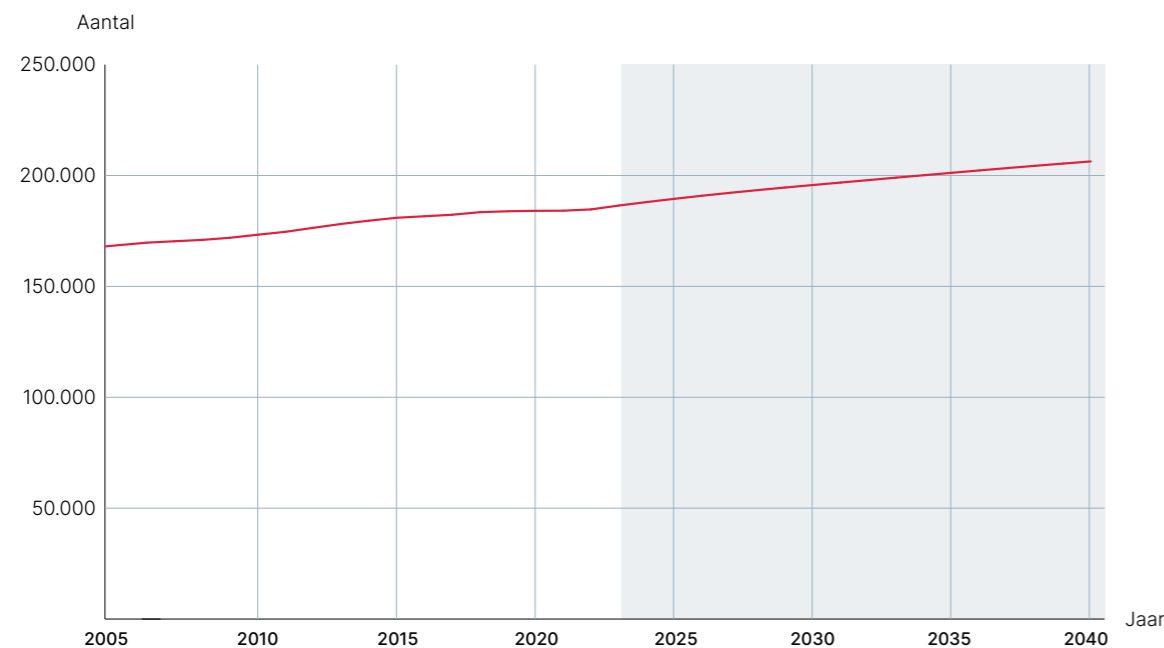
2 Wonen begint bij mensen

Wonen begint bij de behoefte van onze huidige en toekomstige bewoners. Maar hoe ziet de bevolking in Breda eruit in 2040? In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste bevolkingsontwikkelingen en wat dit betekent voor de ontwikkeling van de woningvoorraad in Breda. Wil je meer gedetailleerde informatie, dan is dit te vinden op [Breda in Cijfers](#).

2.1 Drukker, internationaler, grijs

De regio Baronie en de gemeente Breda in het bijzonder is gewild; veel mensen willen hier wonen, werken en recreëren. Al jaren groeit het aantal Bredanaars en naar verwachting neemt dit verder toe. De samenstelling van huishoudens verandert, we wonen vaker en langer alleen en we worden ouder. Het aantal Bredanaars met een zorg- en of ondersteuningsbehoefte neemt toe en omdat ze vaker zelfstandig wonen, vinden ze hun plek in reguliere (zelfstandige) woningen.

(Verwachte) ontwikkeling bevolking - Breda



Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2023)

Drukker

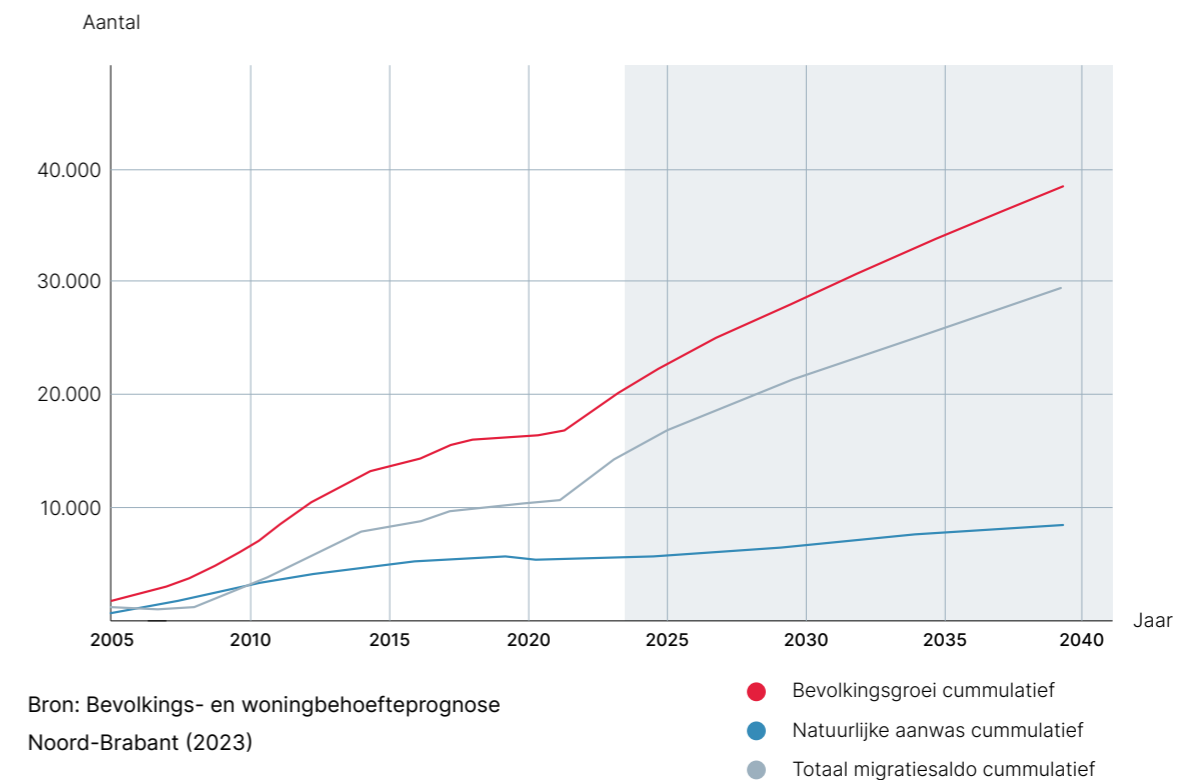
De Bredase bevolking telt inmiddels ruim 188.000 inwoners (2024) en groeit naar verwachting verder door naar rond de 205.000 inwoners in 2040.

De verwachting is dat het aantal huishoudens groeit van 90.000 (2024) naar 103.000 in 2040. Een groei van 14%. Het aantal huishoudens neemt naar verhouding meer toe dan het aantal inwoners. Vooral het aantal alleenstaanden groeit, dit noemen we huishoudensverdunning.

Internationaler

Van onze inwoners heeft 93% de Nederlandse nationaliteit. Er wonen in onze gemeente 150 andere nationaliteiten. De groei van de bevolking is steeds minder het gevolg van natuurlijke bevolkingsontwikkeling. Ofwel, het verschil tussen geboorte en sterfte. De groei komt met name buitenlandse migratie. Dit zijn arbeidsmigranten en expats, internationale studenten en statushouders. Recent ook vluchtelingen uit Oekraïne. En gezinsleden die overkomen en hier komen wonen. De omvang en samenstelling van migratie is lastig te voorspellen, omdat dit mede afhankelijk is van de economie en ontwikkelingen in de wereld. Hoe dan ook, de verwachting is dat de bevolkingssamenstelling veel internationaler zal zijn in 2040.

(Verwachte) ontwikkeling bevolking uitgesplitst naar demografische componenten - Breda



Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2023)

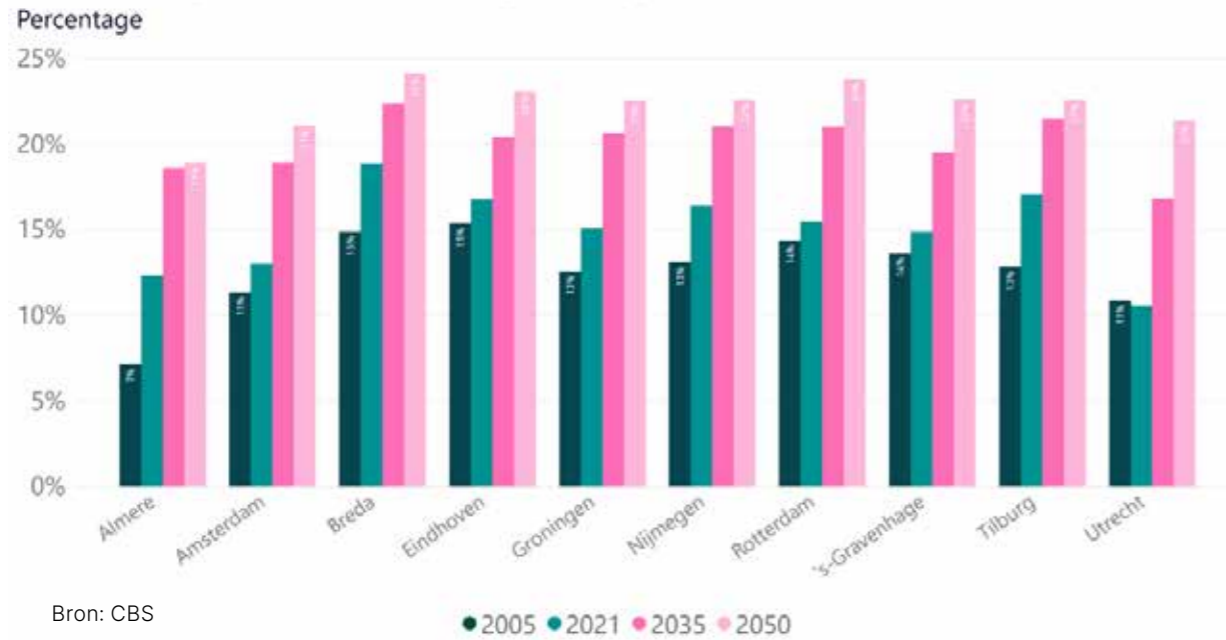
- Bevolkingsgroei cumulatief
- Natuurlijke aanwas cumulatief
- Totaal migratiesaldo cumulatief

Grijs

Het aantal jongere huishoudens blijft vrijwel gelijk. Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie daarboven van 23-44 jaar neemt toe. Deze groei vlakt naar verwachting af vanaf 2035. De groep met een leeftijd van 45-64 jaar neemt naar verwachting wat af.

De grootste groei is te zien bij het aantal senioren. Net als hun aandeel binnen de totale bevolking. Ook worden senioren gemiddeld ouder. De bevolking in Breda vergrijsd sterker dan in de andere grootste gemeenten, maar minder hard dan in de regiogemeenten. Deze (toekomstige) senioren wonen grotendeels al hier. Het verder vergrijzen van de bevolking gaat met de jaren vanzelf.

Aandeel 65-plussers voor de tien grootste gemeenten



Bron: CBS

Met name de groep bewoners met een leeftijd van 75+ neemt de komende jaren toe. Dit is ook de leeftijd waarop mensen vaker zorgbehoeften krijgen. Het overheidsbeleid is erop gericht dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. De meeste senioren willen dit ook.

Een groeiende groep aandachtsgroepen

Het Rijk hanteert in het programma 'Een thuis voor iedereen' de term aandachtsgroepen. Voor welke groepen bewoners hieronder vallen, sluiten we aan bij landelijke wetgeving.

Zo zijn er aandachtsgroepen, met een specifieke woonwens. Dit zijn studenten, senioren, woonwagenbewoners en arbeidsmigranten. Een deel van de senioren heeft ook een zorg- of ondersteuningsbehoefte. Ook zijn statushouders een aandachtsgroep. De taakstelling hiervoor wordt wettelijk bepaald. Wettelijke urgentiegroepen zijn mantelzorgers en -ontvangers, medisch en sociaal urgenten, bewoners die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, klinische GGZ, vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel, accommodatie jeugdhulp, (jeugd)detentie, forensische zorg en uitstappende sekswerkers. Daarnaast kunnen we als gemeente samen met de woningcorporaties lokale urgentiegroepen aanwijzen, zoals herstructureringskandidaten. Dit zijn bewoners van een corporatiewoning, die verhuizen omdat de woning gesloopt of gerenoveerd wordt.

Het aantal bewoners met een zorg- en of ondersteuningsbehoefte neemt toe. Daarmee groeien ook de urgentiegroepen op de woningmarkt. Ook voorzien we een toenemende groep zorgbehoevende senioren. De vraag naar zorg wordt dan naar verwachting groter dan het beschikbare aanbod. Het personeelstekort in

de zorg is groot en stijgt. De houdbaarheid en betaalbaarheid van het huidige zorgsysteem staan om deze redenen onder druk.

De opgaven worden dusdanig groot dat we dit als gemeente niet alleen kunnen. Daarom werken we aan spreiding van aandachts- en urgentiegroepen over de regio: voldoende passende woningen, op de juiste plek, met de juiste zorg en ondersteuning zodat bewoners (zo lang mogelijk) zelfstandig kunnen wonen.



Bron: wonen en zorg in het volkshuisvestingsprogramma, Platform 31

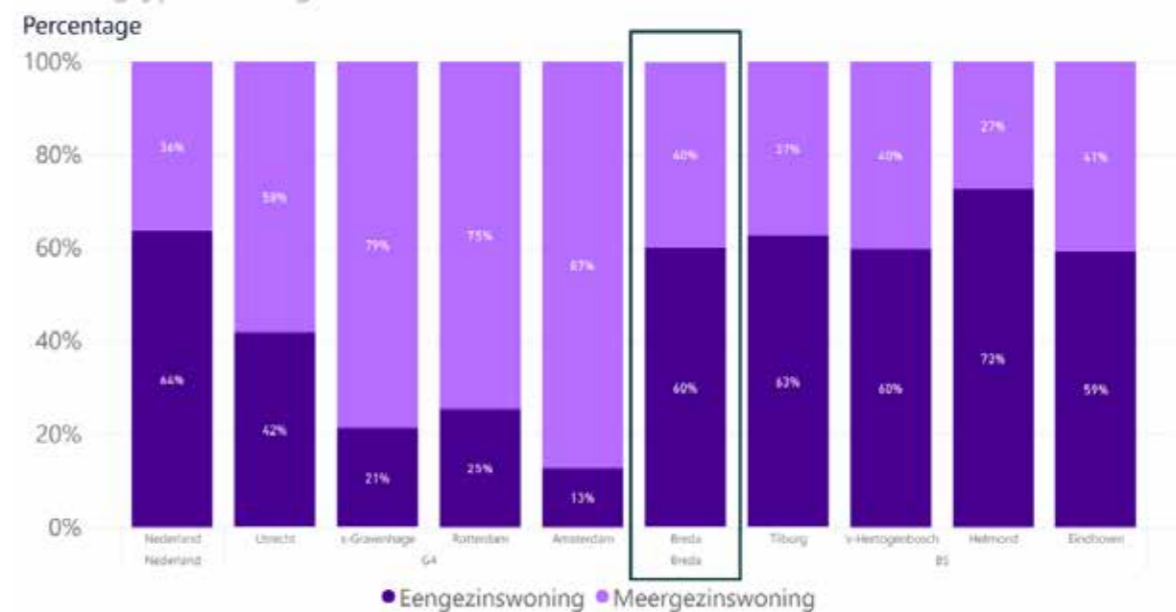
2.2 Woningvoorraad

Woningtype

In de figuur hieronder is de samenstelling van de woningvoorraad naar type weergegeven, voor heel Nederland, de vier grootste steden van het land (G4) én de vijf grootste steden in Brabant (B5), waaronder Breda.

Breda telde op 1 januari 2024 ruim 87.000 woningen. Hiervan zijn 60% eengezinswoningen en 40% appartementen. Breda heeft ten opzichte van de G4 steden een kleiner aandeel appartementen. Wel is dit aandeel vergelijkbaar met de andere B5 steden, behalve Helmond.

Woningtype naar regio



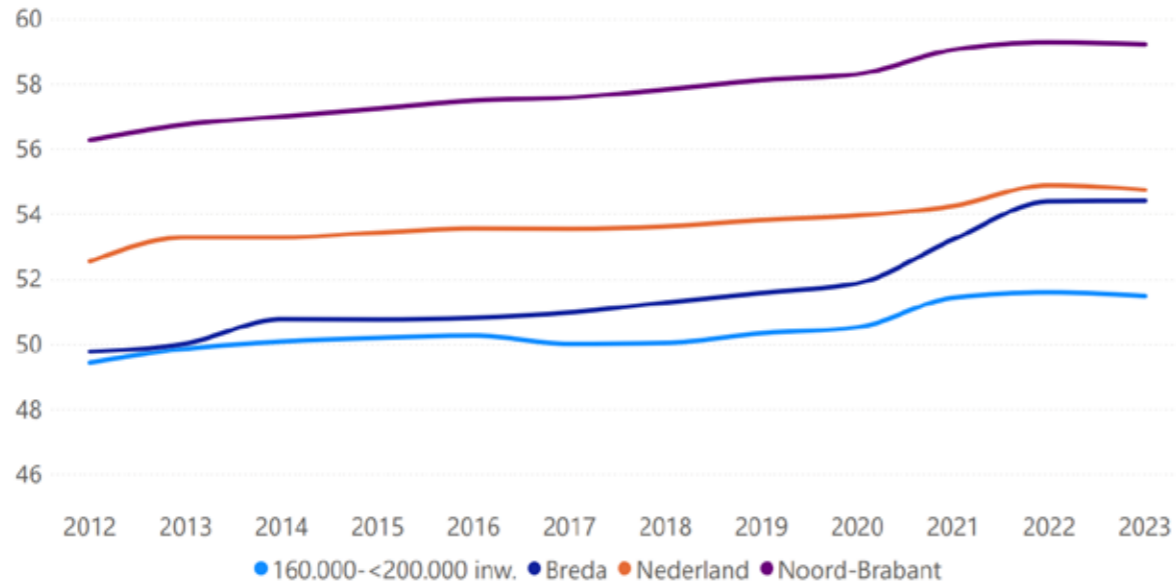
Bron: CBS



Het gemiddelde woonoppervlak per bewoner in Breda is toegenomen van 49,8 m² in 2012 tot 54,4 m² in 2023. Deze ontwikkeling is ook landelijk te zien. Dit is het gevolg van het afnemen van het gemiddeld aantal bewoners per woning en de bouw van grotere gezinswoningen na 2000. Overigens worden er de laatste jaren juist weer kleinere woningen gebouwd.

Gemiddeld woonoppervlak per persoon - Breda

Vierkante meter per persoon



Bron: CBS

Koopwoningen

In de volgende figuur is de samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom weergegeven. In Breda is ruim 55% een koopwoning. Dit ligt hoger dan in de G4-steden, maar is enigszins vergelijkbaar met de andere B5-steden. In de afgelopen vijf jaar nam de gemiddelde koopprijs van een woning in Breda fors toe van ongeveer €305.000 in 2019 tot ruim €435.000 in 2023 (Kadaster). Breda is van de B5-steden gemiddeld het duurst om een woning te kopen. Ook liggen de prijzen in Breda gemiddeld hoger dan in andere gemeenten in onze regio. Hierdoor zijn de mogelijkheden op de woningmarkt voor veel huishoudens met een lager en middeninkomen beperkt in Breda. Tegelijkertijd zien we huishoudens uit de Randstad uitwijken naar deze regio. Ook voor gezinnen met hogere inkomens is er relatief weinig keuze. Veel een- en tweepersoonshuishoudens (vaak senioren) wonen in een eengezinswoning in Breda, waardoor deze slechts beperkt beschikbaar komen voor gezinnen. Gezinnen wijken door het relatief dure en beperkte woningaanbod in Breda dan ook regelmatig uit naar regiogemeenten.

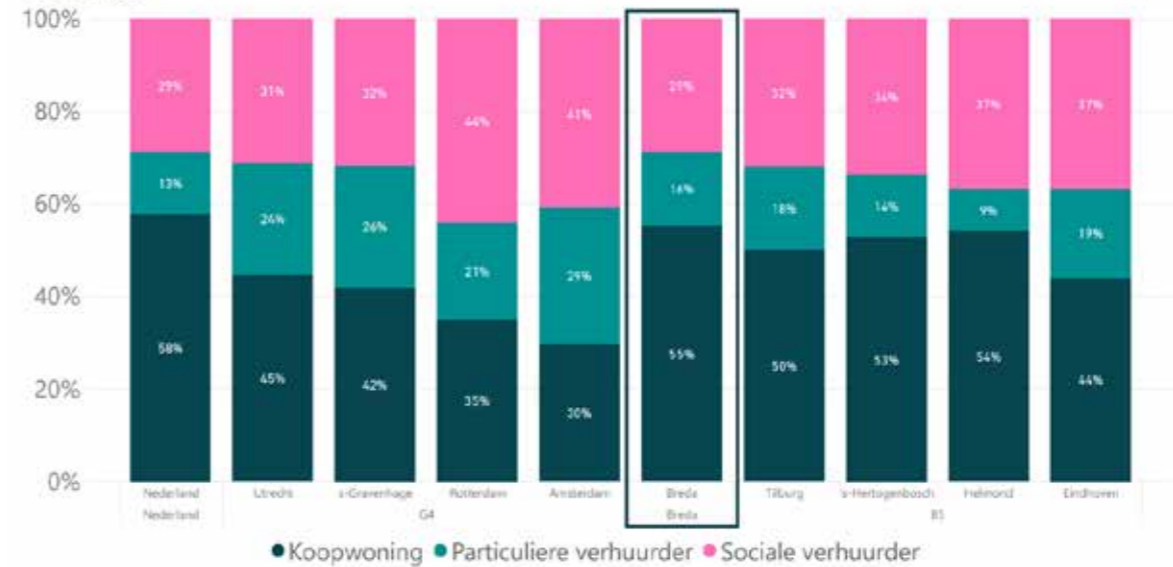
Huurwoningen

In Breda is 45% van de woningen een huurwoning, dit is lager dan in de andere grote steden. Hiervan is 16% van een particuliere verhuurder. Het exacte prijs-

segment van deze woningen is beperkt inzichtelijk, omdat deze huurprijzen niet landelijk geregistreerd worden. Op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS) wordt de maximale huurprijs vastgesteld en bepaald of een huurwoning in de vrije sector valt. Daarnaast is 29% van de woningvoorraad in bezit van een woningcorporatie. Dit zijn overwegend sociale huurwoningen en voor een klein deel middeldure huurwoningen. Het aandeel corporatiewoningen is in Breda lager dan in de andere grote steden. Dit aandeel daalde van 31,7% in 2015 naar 29% in 2024, door beperkte bouw én als gevolg van herstructurering, onder andere in Heuvel.

Bewoonde woningen naar eigendom

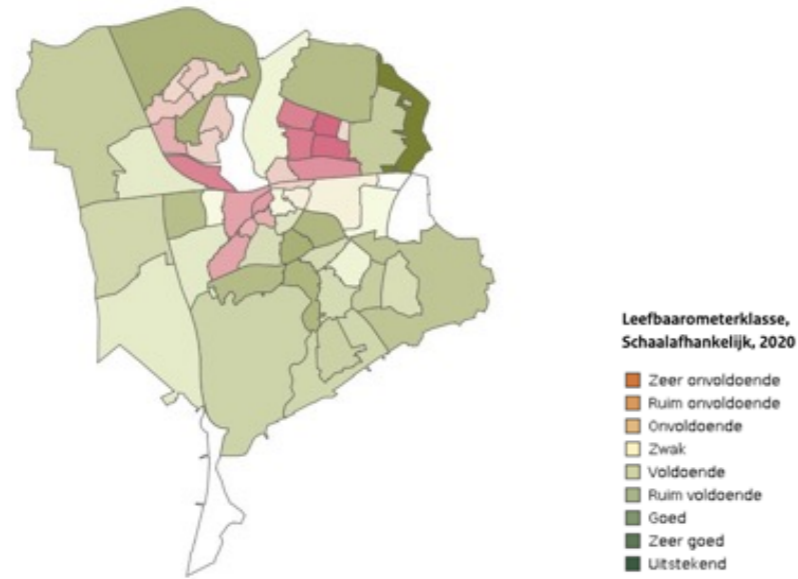
Percentage



Bron: CBS

Tweedeling

Op wijkniveau bestaan er grote verschillen in Breda. In een aantal buurten is de woningvoorraad eenzijdig. Hierbij zie je een oververtegenwoordiging van sociale huurwoningen of eengezinswoningen. De Leefbaarometer toont verschillen tussen buurten. In buurten waar relatief veel sociale huurwoningen zijn, leidt dit vaak tot concentratie van inwoners in een kwetsbare situatie. Dit kan leefbaarheidsproblemen veroorzaken. Dit creëert een tweedeling in Breda, zoals te zien in bijgaande figuur. Als partner van Verbeter Breda dragen we met ons woonbeleid bij aan het verbeteren van de kansengelijkheid.



“Het verschil tussen Bredanaars met goede kansen en mogelijkheden en stadsgenoten, die ze (bijna) niet hebben, wordt alsmear groter. En die stadsgenoten met minder goede kansen wonen ook steeds meer in dezelfde buurten. In 16 buurten van Breda hebben mensen vaker een lager inkomen. Ze leven gemiddeld 5 jaar korter en 15 jaar in minder goede gezondheid. Op de plek waar ze wonen is meer overlast en meer jongeren komen er in de problemen.”

Bron: Pact van Breda, Deel 3.

Behoeftte aan betaalbare woningen

Er is een woningtekort in Nederland en ook in Breda. Ondanks de bouw van 4.000 woningen in Breda sinds 2020 blijkt uit woningbehoefteonderzoek (InFact Research, 2023) dat de vraag hoog is, in alle prijssegmenten. In de koopsector is met name behoefte aan betaalbare woningen. Maar ook in het hoge vrijesectorsegment blijft behoefte, met name aan grote eengezinswoningen. Daarnaast neemt met name de vraag naar sociale huurwoningen toe en is er ook behoefte aan middeldure huurwoningen.

Woningmarktonderzoek baseert zich op constante woonpatronen. Dit betekent dat ervan is uitgegaan dat een huishouden met een bepaalde leeftijd, samenstelling en inkomen in de toekomst op soortgelijke wijze zal wonen als op dit moment. Gelet op wat eerder is beschreven (vergrijzing, internationalisering, toename alleenstaanden en langer zelfstandig wonen) is hierin een verandering gaande. Het Rijk wil meer regie voeren in de volkshuisvesting dan ze in de afgelopen decennia heeft gedaan. In de SRBT-woondeal zijn daarom regionale afspraken gemaakt: tweederde van de te bouwen woningen moet betaalbaar zijn én 30% van de te bouwen woningen sociale huur.



3 Wonen in Breda in 2040

Hoe ziet wonen in Breda er in 2040 uit? Het antwoord lijkt simpel. Immers, een groot deel van de woningvoorraad in 2040 staat er nu al. We willen nieuwe woonomgevingen toevoegen én bestaande woonomgevingen versterken. Onderscheidend ten opzichte van wat onze huidige stad en dorpen al bieden. Daarvoor is het nodig écht te differentiëren.

We kijken daarom vanuit twee perspectieven naar wonen in Breda in 2040. In het centrum hanteren we een andere aanpak dan in de dorpen en andere wijken. In het centrum willen we het hoogstedelijk en dynamisch woonmilieu versterken en uitbreiden. Daarmee vergroten we de aantrekkingskracht van Breda en de SRBT. Als enige stad in de Baronie en samen met Tilburg in de SRBT biedt Breda dit woonmilieu.

In de dorpen en wijken kiezen we voor een meer lokale aanpak om te zorgen dat deze vitaal blijven. Dit doen we op basis van de bestaande woningvoorraad en demografische ontwikkelingen, zodat mensen wooncarrière kunnen maken in hun wijk of dorp. Zo doorbreken we ook de soms eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad, naar prijssegment of woningtype.

Met deze twee perspectieven realiseren we woningen voor bewoners met verschillende leefstijlen, ongeacht hun inkomen, huishoudenssamenstelling of leeftijd. Sommige mensen willen in een druk en dynamisch gebied wonen, terwijl anderen op zoek zijn naar een rustige en groene omgeving, en alles daartussenin. Zo voegen we toe wat er nog ontbreekt in Breda, zodat bewoners keuzes hebben.

3.1 Hoogstedelijk & dynamisch centrum

De binnenstad van Breda is het historische centrum van de stad. Daar ligt onze geschiedenis. Hier ontmoeten we elkaar, gaan we winkelen en vinden we er onze verdieping, reflectie en vertier in Stedelijk Museum Breda, theater, podia en evenementen. We wonen er ook, midden in de reuring van het stedelijk leven, maar net even zo dat we er ook genoeg rust kunnen vinden die nodig is om er prettig te wonen. De historische binnenstad met haar terrassen heeft een grote aantrekkingskracht.

Direct nabij de historische binnenstad en ons HSL-station heeft Breda 'de luxe' van 124 hectare beschikbaar voor herontwikkeling; in het stationsgebied van CrossMark/'t Zoet. De Gasthuisvelden, waar de militaire terreinen hun functie aan het verliezen zijn en in Centrum Oost, met een sterk cultuur en leisure profiel. Deze gebieden liggen op loopafstand van de historische binnenstad



en het HSL-Station, met een schaal waarin grotere stedelijke functies gerealiseerd kunnen worden. En die ultieme kansen bieden voor hoogstedelijk wonen.

Deze ruimte gebruiken we intensief met de bouw van meer dan 10.000 woningen en daarbij behorende sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Gecombineerd met werkgelegenheid passend bij ons economisch profiel van toegepaste technologie en creativiteit (TT&C) en regionale voorzieningen in hoge dichtheid. Zo breiden we het centrum uit. We realiseren hier hoogstedelijke en verschillende vestigingsmilieus en geven Breda een meer internationaal karakter. Hier combineren we veel verschillende functies, ontmoet je elkaar op loopafstand en zijn er goede verbindingen met de rest van de wereld. De leefomgeving van het centrum is en wordt echt anders dan de rest van Breda.



Maar hoe woon je dan hier? Hoogstedelijk wonen is het antwoord op de woonwens van de moderne stedeling. Die maakt continu combinaties om zoveel mogelijk ervaringen op te doen; 's ochtends een croissantje met een kop koffie bij de bakker op de hoek, tussen het werk door lunchen met een vriendin, 's middags een werkafspraak in het centrum van Rotterdam, tussendoor op het station nog even je laptop openklappen om een aantal mails weg te werken. Dan naar de sportschool en even thuis douchen en verkleeden voor een hapje eten in de stad en een optreden in een van de gezellige kroegen in de binnenstad. De woning is daarbij een plaats om tot rust te komen, efficiënt en compact. Je leefgebied is groter dan alleen je

woning. Je loopt even naar de supermarkt om de hoek voor een boodschap en die online gekochte tweedehands tafel haal je op met de deelauto. Een hoogstedelijk woonmilieu maakt dit mogelijk en vergroot bovendien de kans op nieuwe ontmoetingen.

Maar er zijn ook genoeg gezinnen die zo willen wonen. Dit blijkt ook wel; in Breda is de interesse voor een gezinswoning in het hoogstedelijk woonmilieu groter dan in de andere grote steden in Brabant: Eindhoven, Helmond, Tilburg en Den Bosch (Brabantstudie, 2018). Deze kans willen we hen bieden in het centrum van Breda, maar dan niet in een grondgebonden woning, maar in een gezinsappartement.



Een dag in het leven van een bewoner

Fenna, 28 jaar oud, woont sinds een jaar in 't Zoet. Ze houdt van buiten sporten, afspreken op het terras met vrienden en lezen. Ze geniet helemaal van haar leven hier. Ze is vaak te vinden in het stadspark op het Haveneiland, op een van de terrassen langs de Mark en in het centrum. Ze gaat drie keer per week met de fiets naar het station om vervolgens met de trein naar haar werk in Rotterdam te reizen. Ze heeft geen eigen auto, maar als het echt nodig is, maakt ze gebruik van een van de deelauto's bij de mobiliteitshub. De andere twee dagen werkt ze thuis of in de gedeelde kantoorruimte beneden. Ze sport ook drie keer per week: ze maakt een rondje langs de singel of doet aan Crossfit in het Seeligpark.

Niet alleen voor bewoners, maar ook voor bezoekers en werknemers in het centrum gaat er veel veranderen. Ook als het gaat om het gebruik van de openbare ruimte. Hoogstedelijk wonen biedt veel voorzieningen op loopafstand. Dat vereist compactheid en vraagt inzet op een stedelijk(er) mobiliteitsgedrag, met meer gebruik van openbaar vervoer, fiets en te voet en minder met de (deel)auto.

Tegelijk zijn snelle en directe verbindingen met de omgeving een voorwaarde. De stationsomgeving van CrossMark is bij uitstek de omgeving in Breda die deze snelle verbindingen met omliggende steden biedt en ook internationaal een knoop is in het HSL-netwerk. Dit is uniek aan Breda en daarmee een unieke kans om talent en jonge professionals aan te trekken, daarmee bouwen we verder aan de internationale hotspot voor TT&C. Met name in 't Zoet kunnen we deze kans verzilveren.

Een dag in het leven van een bewoner

Giorgia is 6 jaar oud en woont in het Chassékwartier. Samen met haar papa, mama, grote zus van 8 en broertje van 3 jaar. Ze is trots op haar mooie kamer. Ze is een dromer en kijkt graag uit het raam. Haar broertje vindt het vooral leuk auto's te spotten. Vanaf hun gezinswoning op de 9e verdieping lijken het wel speelgoedautootjes van bovenaf! Vervelen doet ze zich niet. Zodra ze beneden de tuin inloopt, is er bijna altijd wel iemand om mee te spelen. Bij de trampoline of op het klimrek. De tuin deelt ze namelijk met de buurkinderen. Ook is daar een turnruimte, waar ze bij minder weer ook lekker kunnen apenkooien.

3.2 Vitale dorpen & wijken

Wonen in een stadswijk, dit is het woonmilieu waar Breda en veel andere Nederlandse steden er het meest van hebben. Dit komt omdat er in de decennia na de Tweede Wereldoorlog vooral veel gezinswoningen zijn gebouwd. Ook liggen er verschillende dorpen binnen de gemeentegrenzen van Breda, met Bavel, Effen,

Princenhage, Prinsenbeek, Teteringen, Ginneken en Ulvenhout. Deze dorpen hebben deels een stedelijke uitstraling en vragen om maatwerk in het realiseren van de woonopgaven. Wonen in een dorp is anders dan in een stadswijk, althans zo voelen veel bewoners dat. Het beeld is dat bewoners van een dorp makkelijker naar elkaar omkijken en dat het minder anoniem is. De woningvoorraad is meer divers, doordat hier over een langere tijdsperiode is gebouwd. Je kunt er opgroeien en je kunt er oud worden. Ook zijn er veel voorzieningen aanwezig, die weer de basis vormen voor een rijk sociaal leven. Dat is misschien wel de essentie van dorps wonen; hierbij ken je nog een eigen sociale structuur.

"ik vind dat er betaalbare levensloopbestendige woningen moeten komen. Wij kunnen zo'n woning, zelfs met de overwaarde van ons huis niet kopen omdat je rekening moet houden dat na overlijden van een van ons, de ander daar ook moet kunnen blijven wonen. En ik wil inderdaad dat mensen in hun eigen buurt moeten kunnen blijven wonen, als ze dat willen."

Inwoner, open uitvraag PlanBreda

Onze inzet is dat inwoners wooncarrière kunnen maken in hun dorp of wijk. In de buurt van familie, vrienden, waar ze hun sociale netwerk hebben en de weg kennen. Hierbij kijken we naar de demografische ontwikkelingen en de bestaande woningvoorraad. Hoewel er veel verschillen zijn tussen en binnen de dorpen en wijken, ligt in een deel hiervan een grote opgave voor transformatie van de woningvoorraad om deze meer divers en toekomstbestendig te maken. Zodat bewoners niet perse weg hoeven of terug kunnen komen bij levensveranderingen.

We zetten in op de bouw van betaalbare en daarmee kleinere (gezins-)woningen, zodat jongeren, alleenstaanden en starters een betaalbare woonruimte kunnen vinden. Daardoor hoeven zij niet uit te wijken naar andere gemeenten, omdat er dan genoeg betaalbare woningen zijn in Breda. En op meer geschikte woningen voor senioren: nultreden (gelijkvloers), geclusterd of zorggeschikt. Het is fijn als dit dorpen en wijken zijn waar senioren oud kunnen worden als ze ondersteuning nodig hebben.

De voorzieningen in dorpen en wijken zijn te voet of per fiets bereikbaar en erop gericht dat je elkaar kunt tegenkomen en een praatje kunt maken. We zetten in op Breda als 15-minuten-stad met goede fietsverbindingen naar het centrum en een betere ontsluiting van kernen om doorgaand regionaal verkeer te voorkomen. In de dorpen en wijken faciliteren we het autobezit en zijn er voldoende parkeergelegenheden. Tegelijkertijd proberen we bewoners te verleiden om voor kleine afstanden ook alternatieve vervoersvormen te gebruiken. Het gebruik van deelvervoer is goed voorstelbaar, net zoals een gezamenlijke fietsenstalling in een woongebouw.



Een dag in het leven van een bewoner

Teun, 65 jaar oud, woont zijn hele leven al in Princenhage en wil hier nooit meer weg. Hij geniet hier samen met zijn partner van de rustige omgeving, de vriendelijke mensen, de verenigingen en alle lokale voorzieningen. Hij houdt van tuinieren, cultuur en wandelen in de buurt. Hij is vrijwilliger bij de Plukroute Princenhage. Ze gaan regelmatig samen fietsen naar het centrum om de drukte op te zoeken. Onlangs hebben ze een nieuw appartement een paar straten verderop gekocht. Het appartement is een nultredenwoning, met een lift en parkeergelegenheid voor de deur. Wat hem betreft blijft hij hier zolang hij leeft. En als het zover is dan wel graag naar de begraafplaats Zuylen.



4 Toekomstbestendige woningvoorraad

4.1 Opgaven

In Breda zijn meer woningen nodig, vooral in betaalbare segmenten én meer verspreid over de buurten. De huishoudensamenstelling verandert, met name naar meer senioren en alleenstaanden. Hierdoor verandert ook de woonbehoefte. In een aantal buurten is de samenstelling van de woningvoorraad te eenzijdig om hier wooncarrière te kunnen maken. De woningvoorraad aanpassen aan deze veranderende woonbehoeften, dat is onze opgave. Ieder dorp en wijk levert hieraan een bijdrage.

Ambitie

Een toekomstbestendige woningvoorraad. Hier werken we aan door de bestaande woningvoorraad beter te benutten én met nieuwbouw van woningen. Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad doen we vanuit de houding “ja, mits”, in plaats van “nee, tenzij”. Dit vraagt creativiteit, lef en flexibiliteit van betrokkenen, zoals architecten, woningcorporaties, bouwers, bewoners en de gemeente. En om een verdere uitwerking hiervan in gemeentelijk beleid en vertaling naar het omgevingsplan.

4.2 Beter benutten van de bestaande woningvoorraad

We zien kansen om de bestaande woningvoorraad aan te passen, zodat deze beter aansluit op de veranderende woonbehoeften van de bevolking. Onder meer beter geschikt voor alleenwonenden, levensloopbestendig en meer betaalbare woningen. Het verduurzamen van de woningvoorraad kan hier deels gelijk in worden meegenomen.

“Zorg ervoor dat er aandacht is bij transformatie voor behouden van de leefbaarheid in de buurt, heb oog voor wat nodig is om doorstroming mogelijk te maken binnen de buurt. Betrek/werk samen met de buurt bij transformatie. Behoud/borg de balans in een wijk!”

Quote bijeenkomst wijk- en dorpsraden

We kiezen ervoor het toevoegen van woonplekken in de bestaande woningvoorraad meer te faciliteren. Dit doen we samen met bewoners en woningeigenaren. De gemeente bezit immers zelf vrijwel geen woningen. Dit vraagt om een verdere uitwerking in gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld voor woningsplitsing. Wanneer dit op orde is, is het sneller dan nieuwbouw. Aanpassingen in de bestaande woningvoorraad vergen minder tijd en procedures dan nieuwbouw.



Ja, mits

We hanteren hierbij de houding: ja, mits. Ja betekent dat we als basis een positieve houding hebben ten opzichte van initiatieven voor het beter benutten van de bestaande voorraad. De mits zit hem in het maatwerk dat voor sommige initiatieven nodig is, omdat de situatie per buurt en woning verschilt. In buurten met kleinere woningen vraagt dit een andere aanpak dan in buurten met veel grote woningen. Waar in het ene geval het wenselijk is splitsing van woningen te stimuleren, is in het andere geval juist het samenvoegen aantrekkelijker. En soms biedt samenvoegen ook nieuwe kansen, zoals bij Gezinshuis El Noor. Daarnaast kijken we naar de mogelijkheden van de woning en de locatie. Moet er bijvoorbeeld een parkeervergunning worden verleend?

Dit werken we verder uit in beleid, zodat de randvoorwaarden voor iedereen duidelijk zijn. Naast ruimtelijke zijn er financiële aspecten die kunnen helpen de bestaande voorraad beter te benutten. Daarom gaan we in gesprek met partijen in de financiële sector, over welke veranderingen hiervoor kunnen worden bewerkstelligd, bijvoorbeeld met hypotheekverstrekkers en de belastingdienst.

Hidaya, 21 jaar oud, is net een maand geleden in Brabantpark komen wonen. Ze huurt een kamer in het huis van Wim, die 72 jaar oud is. Wim woont al meer dan 30 jaar in een groot huis. Sinds zijn partner vorig jaar overleed, wordt de bovenverdieping eigenlijk niet meer gebruikt. Zijn kleindochter vertelde hem over de hospitaregeling, die vaak wordt gebruikt door studenten. Dat leek hem meteen een goed idee. Hij heeft 2 kamers over, maar één verhuren vond hij genoeg. Hij vindt het fijn gezelschap te hebben, terwijl Hidaya dolgelukkig is dat ze een kamer heeft gevonden. Ze stond al meer dan 2 jaar ingeschreven voor een studentenwoning, net als veel andere studenten, maar zonder succes. Ze is blij dat ze dicht bij haar opleiding woont en voor het eerst op zichzelf.

Woningsplitsen, kamerverhuur & (pre)mantelzorgwoning

Om de bestaande woningvoorraad beter te benutten stellen we woningsplitsingsbeleid op, inclusief erfdelen. Bij het splitsen van een woning wordt de bestaande woning opgedeeld in twee of meerdere zelfstandige woningen. Woningdelen biedt een uitkomst voor alleenstaanden die samen willen wonen. Dit kan ook helpen de woonlasten te verlichten. In Ulvenhout en Effen is de handreiking om woningen te splitsen eerder gedaan.

In Ulvenhout staat een grote twee-onder-een kap-woning te koop. Marc en Anthony (31 en 29 jaar oud) willen graag in Ulvenhout wonen, maar een woning is voor hen als starters te duur. Marc kent vanuit de lagere school Yara nog, net afgestudeerd aan Avans hogeschool en met een baan in Etten-Leur. Yara wil ook heel graag in Ulvenhout blijven wonen en ziet het wel zitten om gezamenlijk de woning te kopen en deze te splitsen. Inmiddels is het gemakkelijker in Breda woningen te splitsen en hiervoor versneld een vergunning en een hypotheek te krijgen. Ze besluiten ervoor te gaan en kopen de woning. Marc en Anthony bouwen de woning beneden uit en Yara krijgt een eigen opgang naar boven en maakt hier een keuken, badkamer en balkon.

Daarnaast vernieuwen we het kamerverhuurbeleid. We zien op kamers gaan als een mooie eerste stap in het op jezelf wonen én voor studenten om in de buurt van de opleiding te kunnen wonen. Ook is het vaak betaalbaarder dan een studio. Hierin verkennen we ook de mogelijkheden voor samenwonen met vrienden of familie in een gedeeld huis of appartement met friendsconcepten. De hospitaregeling zetten we door en geven hier samen met de hogescholen meer bekendheid aan. Deze is er voor mensen die in hun huis één of enkele kamers over hebben, waarin zij één of maximaal twee mensen huisvesting kunnen bieden. Ook geven we vervolg aan het project Onder de Pannen, waarbij bewoners een kamer tot maximaal een jaar (onder)verhuren aan een persoon die economisch dakloos is.

Bewoners zijn bij deze vormen van kamerverhuur ook gebonden aan landelijke wet- en regelgeving en richtlijnen van financiële instellingen. Bijvoorbeeld de kostendelersnorm. Of het door hypotheekverstrekkers toegestaan aantal te verhuren kamers door een hospita. Dit zou wat ons betreft makkelijker mogen worden en we gaan hierover in gesprek met belanghebbende partijen.

Maartje is 54 jaar oud en na haar scheiding heeft ze nu een latrelatie. Inmiddels zijn haar kinderen 24 en 26 jaar oud en net met hun eerste baan begonnen. De een in Breda en de ander in Baarle Nassau. Ze willen heel graag op zichzelf gaan wonen, maar kamers zijn niet beschikbaar, de wachtlijsten voor een corporatiewoning lang en particuliere huur te duur. Haar nieuwe partner heeft een eigen woning en zijn kinderen wonen inmiddels op zichzelf. Maartje heeft plannen om met hem te gaan samenwonen en heeft met haar kinderen afgesproken dat zij in haar huis kunnen blijven wonen. Zij betalen huur, waarmee Maartje haar hypotheek betaalt. Een vriend van hen komt er ook bij wonen. Eén van de punten waar ze het over moesten hebben was de auto. Er is maar één parkeervergunning beschikbaar. Daarom besluiten ze, naast het huis, ook de auto te delen.

De vraag naar mantelzorgwoningen neemt de komende jaren toe, omdat er steeds meer een beroep wordt gedaan op hulp en ondersteuning uit de eigen sociale omgeving. Voordelen hiervan zijn dat de mantelzorger nabij is en makkelijker mantelzorg kan verlenen, eenzaamheid afneemt en het zorgt voor minder druk op de professionele zorg. Daarom actualiseren we ons mantelzorgwoningenbeleid. Premantelzorg nemen we hierin mee, dat is nog voordat de mantelzorg nodig is.

“Ik heb een half tot driekwart jaar moeten wachten tot de vergunning verstrekt werd. Dat kan in sommige gevallen funest zijn”, zegt een man die nu in een mantelzorgwoning woont.

Inwoner Prinsenbeek, consultatie woonvisie bij de Zilverberk in Prinsenbeek.



Erfgoed

Met erfgoed bedoelen we onder andere monumentale gebouwen en gebieden binnen de gemeente met veel historische waarde. Bij het omzetten van erfgoed naar (meer) woningen is best veel mogelijk en het splitsen van erfgoed kan zelfs helpen om monumenten te behouden. Wettelijk uitgangspunt hierbij is het zorgvuldig omgaan met de monumentale waarden. In het centrum kijken we naar mogelijkheden om wonen in binnenterreinen mogelijk te maken, waarbij toegang via steegjes kansrijk is.

4.3 Bouwen, bouwen, bouwen

In de afgelopen jaren hebben we met onze partners in de woningbouw grote stappen gezet om de nieuwbouw van woningen te verhogen en te versnellen. De eerste resultaten zijn zichtbaar, maar we zijn nog niet waar we willen zijn. Zeker nu de woningmarkt te maken heeft met uitdagingen is de urgentie groter dan ooit om samen met deze partijen vast te houden aan deze koers.

We werken vanuit het woningbouwprogramma zoals vastgesteld in onze Omgevingsvisie, met de bouw van ruim 25.000 woningen in 2021 tot en met 2040. We streven naar een structurele verhoging van de woningbouw tot 1.500 woningen per jaar. Deze verhoging vraagt een langjarige aanpak met toewijding van alle betrokkenen. Onze focus ligt op het realiseren van de woningbouwlocaties in en nabij het centrum en de dorpen. We realiseren 90% van de woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en bieden in de dorpen ruimte voor uitbreiding op de aangewezen locaties. In het buitengebied zijn de mogelijkheden voor nieuwe woningbouwontwikkelingen beperkter. Hieronder staat de programmeringsopgave uit de Omgevingsvisie.





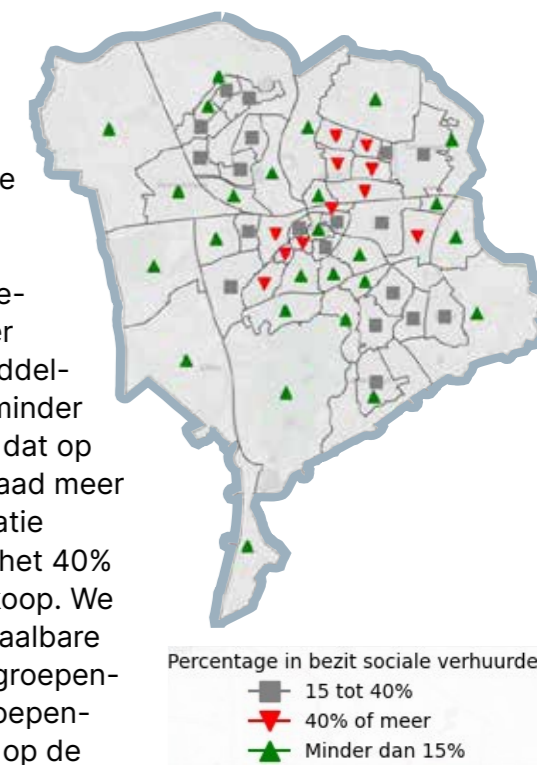
In de Omgevingsvisie is geduid dat we programmeren vanuit een regionale benadering. In de SRBT-Woondeal hebben we hierover concrete afspraken gemaakt. Gezamenlijk pakken we de woningbouwopgave in de regio aan, met marktpartijen, woningcorporaties, zorgpartijen en medeoverheden. Hierbij gaat het onder meer om het aantal te bouwen woningen, de betaalbaarheid, het type woningen en de locaties ervan. Twee-derde van alle woningen die tot en met 2030 worden gebouwd, moeten in de betaalbare prijssegmenten worden gerealiseerd, op zowel landelijk, provinciaal als regionaal niveau. Van de te bouwen woningen moet 30% bestemd zijn voor sociale huur. In ons bestuursakkoord is opgenomen dat 30% van de woningen bestemd is voor sociale huur, 40% voor middelduur en 30% voor de vrije sector.

Industrieel & modulair bouwen

We vragen corporaties, ontwikkelaars en bouwers te experimenteren met verschillende manieren van industrieel en modulair bouwen. Om sneller te bouwen, kosten te besparen en duurzamer te zijn. Deze verandering is ook noodzakelijk door veranderende wetgeving. Bij industrieel en modulair bouwen worden woningen bijna helemaal in fabrieken geproduceerd en vervolgens op locatie gemonteerd. Een andere vorm hiervan is industrieel, flexibel en demontabel bouwen (IFD). Hierbij kan de indeling van de woningen worden aangepast en kunnen ze ook weer uit elkaar worden gehaald. Op deze manier kunnen woningen in de toekomst worden aangepast voor andere groepen bewoners.

Wijkgerichte aanpak

- Met de uitvoering van ons woonbeleid dragen we bij aan het verbeteren van de kansengelijkheid in Breda. Onze inzet hierbij is gericht op de bouw van met name betaalbare woningen en deze meer te spreiden over dorpen en wijken.
- Het uitgangspunt voor het woonprogramma bij een gebiedsontwikkeling/nieuwbouwiniatief met 20 of meer woningen is 30/40/30, dus 30% sociale huur, 40% middeldure huur en of sociale koop en 30% vrije sector. Bij minder woningen is dit altijd maatwerk. Zo zorgen we ervoor dat op langere termijn de samenstelling van de woningvoorraad meer in evenwicht is én beter verdeeld over Breda. Per locatie maakt de gemeente een afweging in de invulling van het 40% middensegment naar middeldure huur en/of sociale koop. We zetten in op een evenwichtigere spreiding van de betaalbare woningen over dorpen en wijken, waarbij we de Doelgroepenverordening Breda hanteren (bron: toelichting doelgroepenverordening). De woonadvisering is mede gebaseerd op de gebiedsprofielen wonen, waarbij we rekening houden met onder andere de veerkracht van een dorp of wijk en het woonmilieu. En ook wordt gekeken naar het aandeel sociale huur in de wijk/buurt, zoals in bovenstaande kaart weergegeven. Vertrekpunt hierbij is:
 - >40% sociale huur, dan ten minste 70% betaalbaar en minder dan 30% sociale huur realiseren
 - <15% sociale huur, dan meer dan 30% sociale huur realiseren.



Tijdelijke woningen

Het versnellen en verhogen van de woningbouw is een langetermijnaanpak. Maar de druk op de sociale huurmarkt is zo groot dat er in de tussentijd behoefte is aan tijdelijke oplossingen. Daarom realiseren we samen met de woningcorporaties tijdelijke, sociale huurwoningen: 750 in deze bestuursperiode. Er staan al 50 tijdelijke woningen sinds een vorige bestuursperiode, aan de Koraalstraat en de Kesterenlaan. De bouw van tijdelijke woningen is op verschillende locaties beoogd. Een tijdelijke woning mag maximaal 15 jaar op één plek staan. Deze zijn geschikt voor regulier woningzoekenden en deels voor aandachtsgroepen.

“Ik mis vooral aandacht voor flexwonen. Ik zou willen dat de gemeente daar veel sterker op inzet en daar waar mogelijk grond voor reserveert (want locatie is vaak het knelpunt). In mijn omgeving zie ik nu dat jonge mensen soms noodgedwongen de stad verlaten omdat het in Breda te lang duurt voordat ze in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en ze ook geen betaalbare koopwoning kunnen vinden. De vraag is wat dit soort ontwikkelingen gaan betekenen voor de lange termijn.”

Inwoner, open uitvraag PlanBreda



Permanente locaties, waar bewoners tijdelijk wonen

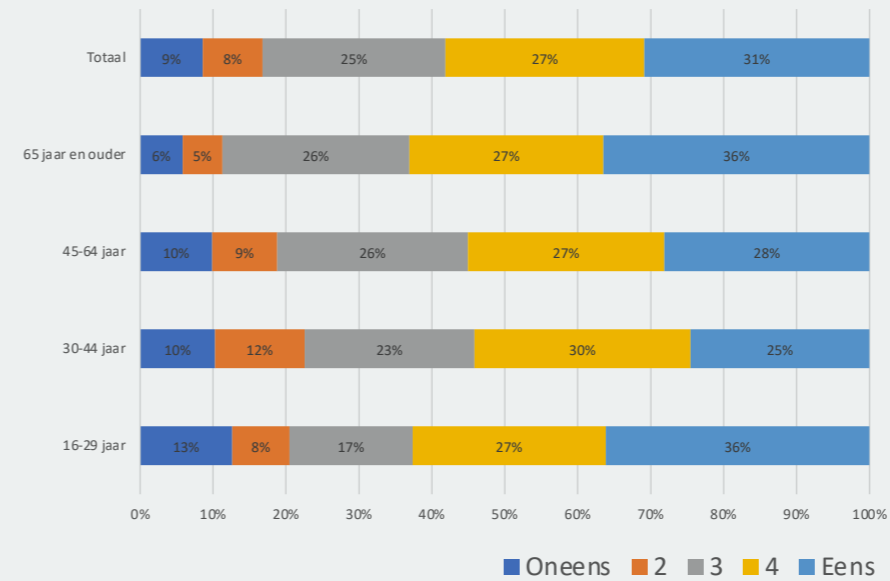
Permanente locaties, waar bewoners tijdelijk wonen zijn verschillende vormen van wonen. Dit is afhankelijk van de context en het specifieke doel van de huisvesting op de locatie. Bijvoorbeeld studentenhuisvesting (9.2), opvangplekken en short en long stay concepten, waarmee de duur van verblijf wordt aangeduid.

De kwaliteitseisen die we stellen bij deze woonvormen zijn afhankelijk van de doelgroep en locatie en is dus maatwerk. We gebruiken hiervoor het idee van een woonladder. Dat betekent dat er verschillende stappen en niveaus van huisvesting zijn die mensen kunnen doorlopen. De onderste treden zijn de meest betaalbare en eenvoudige vormen van huisvesting, terwijl hoger op de ladder de woningen groter en luxer zijn.

Het idee hierachter is dat als je voornemens bent om ergens 30 jaar te wonen, dat je andere dingen belangrijk vindt dan wanneer je maar bijvoorbeeld een jaar ergens woont. In dat laatste geval heb je vaak haast. Je selecteert dan minder op kwaliteit en meer op hoe snel je een oplossing kunt vinden. Je kan hierbij bijvoorbeeld denken aan iemand die een internationale stage gaat doen. We hebben de afgelopen jaren gezien dat er veel vraag is naar tijdelijke bewoning voor allerlei groepen bewoners. Vooral bewoners die snel een woonplek nodig hebben, bijvoorbeeld omdat ze gevlucht zijn voor oorlog. Zij zoeken een snel beschikbare tijdelijke woonplek, waarvandaan ze later kunnen doorstromen naar een reguliere woning. Sommigen hebben daarbij begeleiding en ondersteuning nodig, bijvoorbeeld bewoners die uitstromen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang of een jeugdinstelling.

Omdat er altijd bewoners zijn die tijdelijk een woonplek zoeken, vinden we het belangrijk daar blijvend aanbod voor te hebben. Hiervoor zoeken we verschillende locaties, voor verschillende groepen bewoners, op verschillende treden van de woonladder. De voorzieningen op de laagste treden realiseren we bij voorkeur in veerkrachtige wijken, maar de realiteit is dat hier beperkt geschikte locaties beschikbaar zijn.

Ik vind dat woningzoekenden in Breda voortaan mee moeten kunnen denken over de invulling van een woningbouwproject. Hierdoor hebben niet alleen buurtbewoners een stem, maar ook woningzoekenden.



Bron: uitkomsten uitvraag PlanBreda

Ruim de helft (58%) van de deelnemers vindt dat woningzoekenden in Breda voortaan mee moeten kunnen denken over de invulling van een woningbouwproject.

Huurders, zowel van een woningcorporatie als particuliere huurders, zijn het vaker eens met deze stelling (67% en 70%). In Breda Zuid is men iets minder vaak enthousiast hierover (51% versus 58% totaal Breda).

Stem van woningzoekenden

We zien dat bij nieuwbouwprojecten vertraging ontstaat in de fase van bezwaar en beroep. Omwonenden laten hun stem duidelijk horen wanneer er in hun buurt een woningbouwproject wordt opgestart, waarbij het NIMBY-effect (Not In My Backyard) een rol speelt. Uit de open uitvraag blijkt dat de stem van de woningzoekenden door sommigen wordt gemist.

Het creëren van een ontmoeting tussen omwonenden en woningzoekende draagt bij aan het onderlinge begrip: de woningzoekende krijgt letterlijk een gezicht en wordt zichtbaar voor de omwonende. We willen de stem van de woningzoekende meer laten horen. Om zo de noodzaak van de bouw van woningen duidelijker te maken én daarmee te zorgen voor meer draagvlak. Hiervoor verkennen we hoe we op de beste manier de stem van woningzoekenden een plek kunnen geven in participatietrajecten van woningbouwprojecten.

Dit gaan we doen

Beter benutten van de bestaande woningvoorraad

- Woningplitsingsbeleid
- Kamerverhuurbeleid
- Mantelzorgwoningbeleid

Bouwen, bouwen, bouwen

- Bouw van ruim 25.000 woningen t/m 2040
- Met name betaalbare woningen: 30/40/30
- Tijdelijke woningen & permanente locaties, waar bewoners tijdelijk wonen
- Experimenteren met industrieel & modulair bouwen
- Verkennen stem woningzoekenden plek geven in participatietrajecten



5 Collectief wonen

5.1 Opgaven

We zien dat steeds meer mensen de behoefte hebben (weer) meer samen met elkaar te wonen. Om samen gezellig een kop koffie te drinken, een praatje te maken bij de sportclub of de bakker of om iets te kunnen betekenen voor een ander. Mensen wonen steeds vaker en langer alleen en voelen zich deels eenzaam, mede daarom zijn bewoners juist meer op zoek naar die collectiviteit. Goed contact met burens geeft je het gevoel ergens bij te horen en thuis te zijn. Ook is er een groeiende groep inwoners die thuis zorg en ondersteuning nodig heeft. En we merken dat steeds meer bewoners die vanuit gedeelde waarden collectief willen wonen, bijvoorbeeld duurzaam samen leven. Het realiseren van collectieve woonvormen helpt de samen- en zelfredzaamheid van bewoners te verbeteren. Zo kan het bijdragen aan het verminderen van eenzaamheid. En dit kan helpen om (langer) zelfstandig thuis kunnen wonen, al dan niet met begeleiding.

Ambitie

Het bieden van alternatieve manieren van wonen, gericht op gemeenschapsvorming. We verleggen onze focus van collectief bouwen naar collectief wonen. Met de nadruk op samen leven, elkaar ontmoeten en voor elkaar zorgen. Hiermee sluiten we aan op de toenemende behoefte van onze inwoners aan meer collectieve en innovatieve woonvormen en de noodzaak voor het verbeteren van de zelf- en samenredzaamheid van bewoners.

Collectief wonen heeft verschillende voordelen, zoals sociale ondersteuning, een gevoel van gemeenschap en efficiënter gebruik van middelen. Dit kan in het bijzonder voordelen hebben voor jongeren, senioren, alleenstaanden en inwoners met een lichte zorgvraag. Maar ook inwoners die vanuit gedeelde waarden willen wonen, zoals een duurzaam collectief. Daarom stimuleren en faciliteren we vormen van collectief wonen en dagen initiatiefnemers uit hiermee te komen.

".. dat er meer ruimte komt voor alternatieve bewoning. Dat een groep mensen een oud pand koopt om dat te verbouwen en te wonen. Of dat er initiatieven aangemoedigd worden. Bijv. pink ouderen die samen gaan wonen en zorg inkopen."

Inwoner, open uitvraag PlanBreda

5.2 Vormen van collectief wonen

Collectieve woonvormen richten zich op samenlevingsvormen, waarbij bewoners met elkaar bepaalde voorzieningen, activiteiten en verantwoordelijkheden delen. Vooral gericht op bewoners die op zoek zijn naar meer sociale interactie en ook



echt naar elkaar willen omkijken. Dit kan via nieuwbouw en door renovatie en transformatie van de bestaande woningvoorraad worden gerealiseerd. Bewoners hebben eigen privéruimtes en delen vaak gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een recreatieruimte, vormen van (deel)mobiliteit of buitenruimte. Collectieve woonvormen kunnen verschillende vormen aannemen, zoals:

Geclusterd

Dit is het collectief huisvesten van bewoners, zoals studenten, senioren of individuen met een ondersteuningsbehoefte variërend van begeleiding tot zorg. Een geclusterde woonvorm kenmerkt zich door de clustering van diverse woningen of wooneenheden rond gedeelde faciliteiten, zoals een keuken, woonkamer, tuin, of ontmoetingsruimte.

Een geclusterde woonvorm streeft naar het bevorderen van een gevoel van gemeenschap en sociale cohesie, terwijl tegelijkertijd een zekere mate van individuele privacy behouden blijft. De concentratie van bewoners in een kwetsbare positie is soms wenselijk om de benodigde zorg en ondersteuning te kunnen bieden.

De uitwerking van een geclusterde woonvorm door partners is afhankelijk van de doelgroep. Dit kan variëren, bijvoorbeeld commerciële partijen voor studenten- en jongerenhuisvesting en zorginstellingen voor de huisvesting van senioren. Er is vraag naar geclusterde woonvormen in verschillende prijssegmenten van de woningmarkt, met name voor de huisvesting van senioren.

Emily, een alleenstaande vrouw van 75 jaar, woont in "Oud Goud", een geclusterde woonvorm voor senioren. Hier deelt ze niet alleen de keuken en tuin, maar ook de vreugde en het verdriet van het dagelijks leven met haar burens. Deze woonvorm biedt haar niet alleen ruimte voor persoonlijke bezigheden, maar ook een zorgzaam netwerk van medebewoners. Haar dag begint met het ophalen van verse groenten uit de gemeenschappelijke moestuin, waarbij ze altijd wat extra meeneemt voor haar buurvrouw die minder mobiel is. Tijdens de gezamenlijke lunch delen ze verhalen en bieden ze elkaar steun. In de buurtvergadering bespreken ze plannen voor een zomerbarbecue, waar Emily heeft aangeboden te helpen bij de organisatie. 's Avonds sluit ze haar dag af met een wandeling door de tuin, waarbij ze regelmatig stopt voor een praatje met medebewoners. Emily voelt zich dankbaar om te wonen in deze warme gemeenschap, waar iedereen klaarstaat om iets voor elkaar te betekenen, niet alleen in vreugdevolle momenten, maar ook in tijden van zorg en steun.

Andere woonvormen waar behoefte aan is, zijn prikkelarme woonvormen voor onder meer bewoners met al dan niet aangeboren hersenletsel. Ook onderzoeken we momenteel of we het woonconcept Skaeve Huse in deze gemeente kunnen

laten landen. Dit is voor bewoners, die zich niet kunnen aanpassen aan een reguliere woonomgeving. Het zijn kleine, zelfstandige woningen die vaak geclusterd zijn in een aparte woonomgeving, weg van reguliere woongebieden. Het doel van dit concept is hen te helpen een stabiele en positieve plek te vinden om te wonen, terwijl overlast voor anderen wordt geminimaliseerd.

Gemengd

Dit is een woonsituatie waarbij verschillende groepen bewoners met verschillende achtergronden, leeftijden of zorgbehoeften samenwonen in één complex met gemeenschappelijke ruimtes. Een kenmerk van deze vorm van gemengd wonen is de nauwe betrokkenheid van één of meerdere zorgpartijen. En dat gemeenschapsvorming (ofwel community building) professioneel wordt ondersteund.

De gedachte achter deze woonvorm is dat iedere bewoner ervoor open staat om op basis van wederkerigheid een bijdrage te leveren aan de woongemeenschap. Er woont vaak een mix van bewoners. Mensen die enerzijds een zekere mate van begeleiding en of zorg nodig hebben. En anderzijds bewoners die dit deels willen leveren, al dan niet in ruil voor een tegenprestatie. Deze bewoners zijn vaak aangewezen op de sociale huursector. Daarom realiseren we gemengde woonvormen voornamelijk met de Bredase woningcorporaties. Een mooi voorbeeld hiervan is het gemengd wonen complex de Rijk in Heuvel, opgeleverd in 2023.

Wonen in de Rijk

De Rijk, gelegen in Heuvel, is een voorbeeld van een gemengd wonen project in Breda met 53 zelfstandige sociale huurappartementen. Daarvan zijn 20 woningen bedoeld voor inwoners die ondersteuning nodig hebben bij het zelfstandig wonen, met begeleiding van zorgprofessionals. Alle bewoners solliciteren. Zo wordt er een mix van bewoners gekozen die allemaal gemotiveerd zijn om een goede buur te zijn en een bijdrage te leveren aan De Rijk. Er wordt geïnvesteerd in gemeenschapszin, onder meer door de inzet van een community bouwer en bewoners zelf die naar elkaar omkijken en activiteiten organiseren. Hiervoor maken ze gebruik van de gemeenschappelijke huiskamer met keuken of de gezamenlijke tuin. In de Rijk is sprake van een samenwerkingsverband tussen gemeente, verhuurder en zorgorganisaties waarbij de zorg en ondersteuning op een vernieuwende wijze wordt ingevuld.

Andere innovatieve, collectieve woonvormen

Denk hierbij aan wooncoöperaties, een duurzaam wonen initiatief, collectieve woonvormen in familieverband en vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De randvoorwaarde die we stellen bij het faciliteren van innovatieve woonvormen is dat er na de realisatie ook sprake is én blijft van samenleven én dat bepaalde voorzieningen, activiteiten en verantwoordelijkheden worden gedeeld.



5.3 Inzet op collectieve woonvormen

We willen deze initiatieven stimuleren en faciliteren en staan open voor experimenten. Dit werken we onder meer uit in beleid voor collectieve en innovatieve woonvormen in Breda, het CPO-beleid maken we hier onderdeel van.

Het uitgangspunt is dat we bij iedere gebiedsontwikkeling inzetten op vormen van collectief wonen. Een groot deel van deze collectieve woonvormen, met name gemengd en geclusterd, wordt in de sociale huursector gerealiseerd door de Bredase woningcorporaties, deels in samenwerking met zorgpartijen. Gemeente en corporaties onderzoeken bij iedere nieuwbouwlocatie standaard de mogelijkheid voor een collectieve woonvorm. Ook onderzoeken we nadrukkelijk samen met corporaties naar mogelijkheden in bestaand bezit voor de realisatie van collectieve woonvormen.

Ook zetten we in op het faciliteren van het realiseren van collectieve woonvormen in het middeldure segment en de vrije sector, onder meer via CPO, wooncoöperaties en met private verhuurders. Dit is maatwerk per locatie. Dit wordt nader uitgewerkt in het op te stellen beleid voor het realiseren van collectieve en innovatieve woonvormen.

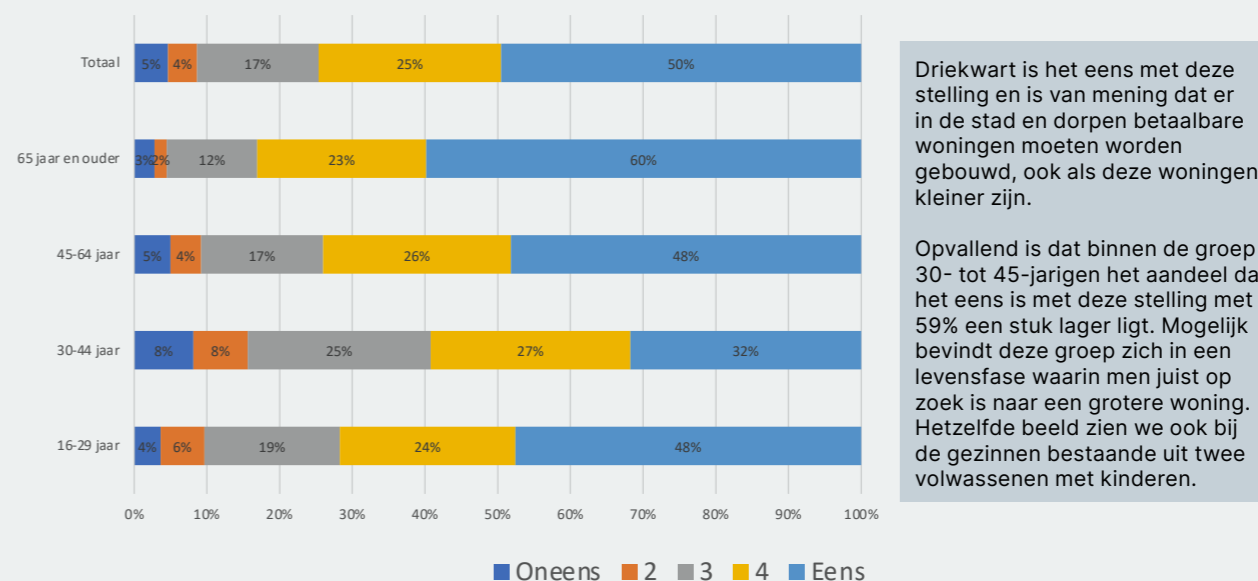
Bij de inzet op collectieve woonvormen houden we rekening met wat nodig en wenselijk is vanuit de buurt. We zien hierin verschillen tussen het hoogstedelijk centrum en de dorpen en wijken.

In het hoogstedelijk centrum

Hier zetten we in op het realiseren van gezamenlijke voorzieningen in en nabij woongebouwen. Hier woon je vaak in een relatief kleine woning met gezamenlijke voorzieningen, bijvoorbeeld een recreatieruimte, buitenruimte en dichtbij verschillende vormen van (deel)mobiliteit. Met een openbare ruimte voor gezamenlijk gebruik. In het centrum bieden we meer mogelijkheden om kleinere woningen te realiseren, mits ook gezamenlijke voorzieningen worden gerealiseerd die de leefkwaliteit voor bewoners verbeteren. Dit hebben we eerder al mogelijk gemaakt met de doelgroepenverordening Breda. We

realiseren liever kleinere en daarmee betaalbare woningen dan geen woningen. De invulling hiervan wordt per project bepaald, in afstemming met de ontwikkelaar en de woningcorporaties.

Ik vind dat er in de stad en dorpen betaalbare woningen moeten worden gebouwd, ook als dit betekent dat deze woningen kleiner zijn. Dure, grote woningen hebben we hier al genoeg.



Driekwart is het eens met deze stelling en is van mening dat er in de stad en dorpen betaalbare woningen moeten worden gebouwd, ook als deze woningen kleiner zijn.

Opvallend is dat binnen de groep 30- tot 45-jarigen het aandeel dat het eens is met deze stelling met 59% een stuk lager ligt. Mogelijk bevindt deze groep zich in een levensfase waarin men juist op zoek is naar een grotere woning. Hetzelfde beeld zien we ook bij de gezinnen bestaande uit twee volwassenen met kinderen.

Bron: uitkomsten uitvraag PlanBreda

In het centrum gaan we de mogelijkheden verkennen om een wooncoöperatie te realiseren. Dit is een collectieve woonvorm, waarbij bewoners gezamenlijk eigenaar zijn van de woningen en/of het vastgoed waarin ze wonen en een woning huren van de coöperatie. De bewoners zijn lid van de coöperatie en hebben inspraak in het bestuur en de organisatie ervan, waardoor de collectiviteit geborgd is. Doel hiervan is blijvend betaalbare huurwoningen te realiseren, sociale binding te versterken en duurzaamheid te bevorderen. Deze woonvorm past qua typologie goed in het hoogstedelijk centrum.

In het centrum zien we voor CPO weinig tot geen mogelijkheden in woningbouwprojecten. De behoefte van CPO-groepen ligt vooral bij grondgebonden woningen, met de wens om naar eigen inzicht te bouwen met beperkte ruimtelijke kaders (bron: evaluatie CPO-beleid gemeente Breda). In het centrum kiezen we voor hoogstedelijkheid, waarbij optimaal ruimtegebruik een randvoorwaarde is. Hier kan in de praktijk lastig vrijheid geboden worden aan het type woningen en de grootte van de kavel. Dat sluit niet aan bij de wens van CPO-groepen. Uit de resultaten van de evaluatie van het CPO-beleid blijkt dat CPO in het centrum dan ook vrijwel niet tot realisatie komt.

Mocht een CPO-groep zelf een kavel bezitten in het centrum, dan faciliteren we als gemeente waar mogelijk binnen de kaders dit initiatief.



In vitale dorpen & wijken

Hierbij richten we ons met name op collectieve woonvormen gericht op de bewoners van onze dorpen en wijken. Bijvoorbeeld een geclusterde woonvorm voor jongeren met een beperking, die prikkelarm willen wonen. Of voor senioren. De rustigere en groenere omgeving biedt andere mogelijkheden voor doelgroepen dan het centrum. Hier staan we ook open voor CPO, mits bewoners ook na realisatie samenleven én bepaalde voorzieningen, activiteiten en verantwoordelijkheden delen. Bijvoorbeeld een CPO met betaalbare woningen voor een groep inwoners die vanuit duurzaamheidsoogpunt willen samenleven, met een gezamenlijke biologische tuin. Of jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen, meer samen willen leven en om beurten op elkaars kinderen passen, zodat ze daardoor flink besparen op de kinderopvang. Of gericht op doorstroming van senioren met een centrale ontmoetingsruimte en gezamenlijke inkoop van zorg en ondersteuning.

Dit gaan we doen

- Stimuleren & faciliteren van initiatieven met vormen van collectief wonen
- Beleid collectieve & innovatieve woonvormen



6 Wonen met zorg

6.1 Opgaven

In dit onderdeel is de kern beschreven van onze visie op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn. De ontwikkelingen in dit domein gaan razendsnel. Er is meer nodig dan we nu doen om écht antwoord te geven op de opgaven. Dat doen we via de hoofdlijnen in deze woonvisie. De inzet op wonen, zorg en welzijn vraagt verdere uitwerking en dat pakken we samen met bewoners, corporaties, zorg- en welzijns-partners op. Onder meer in een regionaal afsprakenkader en het opstellen van een visie op het sociaal domein.

We zien de vraag naar zorg en ondersteuning fors toenemen. Ook wordt dit steeds complexer door vergrijzing, het groeiende aantal bewoners dat thuis (complexe) zorg ontvangt en door het tekort aan geschikte woningen. Mede hierdoor stokt de uitstroom voor bewoners uit onder meer de maatschappelijke opvang, beschermd wonen, vrouwenopvang en jeugdinstellingen. Ook nemen de wachtlijsten toe voor inwoners die verpleegzorg nodig hebben. Tegelijkertijd neemt het aantal professionele zorgverleners juist af, waardoor het zorgsysteem onder druk staat, ook in Breda.

Dit kan en moet anders, om ervoor te zorgen dat inwoners nu en in de toekomst (zo lang mogelijk) fijn thuis kunnen wonen en de benodigde zorg en ondersteuning ontvangen. Zorg wordt anders onbetaalbaar en door gebrek aan personeel ook niet meer altijd leverbaar. Het vraagt meer zelf- en samenredzaamheid van onze inwoners. Om zorg betaalbaar te kunnen houden, zijn ook preventieve maatregelen nodig en een efficiëntere organisatie van zorgverlening, bijvoorbeeld door de inzet op collectieve woonvormen tussen huis en tehuis. Samen werken aan verandering is nodig, op basis van een integrale visie, met zorgpartijen, woningcorporaties en gemeente.

Ambitie

Onze ambitie is dat bewoners ook in de toekomst kunnen beschikken over de zorg en ondersteuning die nodig is. We zetten ons in op passende ondersteuning, preventie en doelmatigere zorgverlening. Onder meer via minder maatwerk en meer collectief zorg- en ondersteuningsaanbod. Samen met onze partners werken we aan verandering hierop.

Inzet is dat inwoners zelfstandig kunnen wonen waar het kan, met ondersteuning waar nodig. Dit vraagt om meer en andere woonplekken tussen huis en tehuis. We stimuleren doorstroming van senioren, voor wie wil en te verleiden is.

6.2 Zelfstandig waar het kan, met ondersteuning waar nodig

Zoals eerder beschreven zetten we in op het realiseren van collectieve woonvormen, onder meer voor inwoners met een zorg- en of ondersteuningsbehoefte. Dit gelet op het afnemende zorgaanbod en het feit dat iedereen steeds meer is aangewezen op zichzelf, naasten en de nabije omgeving. Deze woonvormen 'tussen huis en tehuis' zorgen ervoor dat deze bewoners (langer) zelfstandig kunnen wonen, mede door gemeenschapsvorming en efficiënter zorgaanbod. Het is dan ook een compromis tussen volledig zelfstandig wonen en in een instelling of verpleeghuis.

Senioren met zorgbehoeften

Als gevolg van de driedubbele vergrijzing, zien we het aantal senioren met een zorgbehoefte toenemen. In onderstaande tabel is een onderscheid te zien in deze ontwikkeling. Hierbij wordt rekening gehouden met of zorg op afroep of 24 uren zorg gewenst is.

Ontwikkeling senioren met een zorgbehoefte tot en met 2030 in Breda

Behoefte	2022	2030	Ontwikkeling absoluut	Ontwikkeling (%)	Regionale ontwikkeling
Zorg op afroep	1.930	2.290	360	19%	23%
24 uren zorg	2.055	2.455	400	19%	30%

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

“Ouderenwoningen en verzorgingshuizen zijn voor senioren nu de enige opties. Verzorgingshuizen voor ouderen met medische problemen en ouderenwoningen voor grotendeels zelfstandige ouderen. De oude bejaardenwoningen (afgeschaft), waarbij ouderen gemeenschappelijk woonden zonder dat ze direct grote medische problemen hadden, zouden weer opnieuw moeten worden opgericht.”

Inwoner, open uitvraag PlanBreda

Zorgbehoevende senioren hebben andere woonbehoeften dan actieve senioren. En dus andere wensen. Ze stellen andere eisen aan de woning en woonomgeving. Uit de regionale woonzorganalyse blijkt dat met name voor senioren de behoefte aan nultredenwoningen, geclusterde en zorggeschikte woonvormen toeneemt, waar verschillende vormen van ondersteuning of zorg geleverd kunnen worden.

Huisvestingsopgave voor senioren tot en met 2030

Opgave	Breda	Regio Breda e.o.	Rijk
Zorggeschikt	375	1.055	40.000
Geclusterde woningen	1.495	2.300	80.000
Nultreden	2.230	4.000	170.000
Totaal	4.100	7.355	290.000

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

Er zijn wijken waar door de vergrijzing al een concentratie van senioren is, zoals in de Haagse Beemden. Nieuwe locaties komen bij voorkeur dichtbij (bestaande) zorginstellingen en voorzieningen, zodat zorg efficiënter kan worden ingezet. Specifiek zijn hierbij woonvormen nodig die geschikt zijn om (zware) zorg te ontvangen. Ze zijn vaak geschikt voor een geclusterde woonvorm en in de toekomst mogelijk ook in te zetten voor andere bewoners met een zorg of ondersteuningsvraag. Waar bewoners elkaar ook kunnen helpen en waar zorgpartijen efficiënt zorg kunnen verlenen, met gezamenlijke ontmoetingsruimten, liefst met gemeenschapsvorming. Daarom zetten we ons met corporaties, zorgpartners en ontwikkelaars in op de ontwikkeling van nultredenwoningen, geclusterde en zorggeschikte woningen. Inwoners, die zelfstandig willen (blijven) wonen, krijgen zo op termijn meer kansen om te verhuizen naar een geschikte woning. Waardoor zelfstandig blijven wonen wél kan.

Daarnaast zijn er 375 geclusterde, zorggeschikte woningen nodig, voor de groep senioren met een zware zorgbehoefte. Deels kan deze opgave voor bewoners worden gerealiseerd in transformatie van bestaande, vaak reeds rolstoelgeschikte seniorencomplexen of voormalig aanleunwoningen. Daarnaast wordt bij nieuwbouwwontwikkelingen ingezet op het realiseren van geclusterde woonvormen die zorggeschikt zijn.

Intramurale voorzieningen

Voor inwoners die intensieve zorg en ondersteuning nodig hebben en niet zelfstandig kunnen wonen, blijven er intramurale voorzieningen beschikbaar. In deze voorzieningen is er 24 uur per dag zorg en hulp. Dit zijn onder meer verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en gehandicaptenzorginstellingen. We verwachten dat het aantal bewoners dat hierop aangewezen is, toeneemt. Ondanks dat we hier als gemeente niet primair voor verantwoordelijk zijn, gaan we onderzoeken of er een aantal extra intramurale voorzieningen kunnen worden toegevoegd voor inwoners die niet in staat zijn zelfstandig te wonen.

Tegengaan dakloosheid

In het beleidskader Maatschappelijke Opvang, OGGZ en Verslavingspreventie regio Breda, genaamd "Een (t)huis=een zorg minder," verplaatsen we de focus van opvang naar wonen, in aansluiting op het Nationaal Actieplan Dakloosheid. We zien dat mensen die uit de maatschappelijke opvang komen moeite hebben om een (nieuwe) start te maken op de woningmarkt, mede vanwege de krapte op de

woningmarkt. Ook speelt er vaak meer dan een huisvestingsvraagstuk. Bij een deel van deze bewoners is er sprake van complexe problematiek. Hierdoor is de zoektocht naar een passende woonoplossing lastiger. Zo is een woning in een complex waar veel kinderen of te veel prikkels aanwezig zijn, vaak minder geschikt. Mede hierdoor blijven ze soms te lang in de opvang. Veel van deze dakloze mensen zoeken goedkopere sociale huurwoningen, maar het aanbod hiervan is kleiner dan de vraag. Ook zijn deze woningen vaak geconcentreerd in wijken waar de veerkracht onder druk staat. Daarom is het nodig deze woningen meer over de regio, dorpen en wijken te spreiden.

Samen met de regio hebben we de ambitie om tegen 2030 de maatschappelijke opvang zoveel mogelijk af te bouwen en genoeg woonoplossingen te bieden om 'Wonen eerst' voor de brede groep dak- en thuisloze mensen mogelijk te maken. Het principe 'Wonen Eerst' voor dak- en thuisloze mensen, met of zonder begeleiding of ondersteuning, is een goede eerste stap naar een betere toekomst voor hen. Dit is ook onze ambitie vanuit het beleidskader "Een (t)huis=een zorg minder". Samen met regiogemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties zorgen we voor meer geschikte woonoplossingen en maken we regionale afspraken over uitstroom. Onder meer over het aanbieden van contingentwoningen door woningcorporaties en met de gemeenten in de regio om woningzoekenden die uit de regio komen zo goed mogelijk weer te begeleiden naar hun gemeente van herkomst.

6.3 Stimuleren doorstroming senioren, voor wie wil en te verleiden is

In absolute zin gaat de driedubbele vergrijzing zorgen voor de grootste druk op het snijvlak van wonen en zorg. Het tekort aan zorgmedewerkers en de kosten, gerelateerd aan het huidige zorgstelsel, maken dat landelijk de lijn is dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig thuis moeten blijven wonen. Veel senioren willen zelf ook helemaal niet verhuizen, maar blijven liever wonen waar ze wonen. Daar waar ze de buurt goed kennen en de weg goed weten. Daar waar zij veel herinneringen hebben opgebouwd. Anderen vinden het lastig om stil te staan bij ouder worden en na te denken over wat dit betekent, onder meer voor de woonsituatie.

"Zaken als ziekte en overlijden overkomen je: ik vind het moeilijk om erover na te denken. En al helemaal om hierover te praten met mijn kinderen."

Inspreekster seniorenpanel

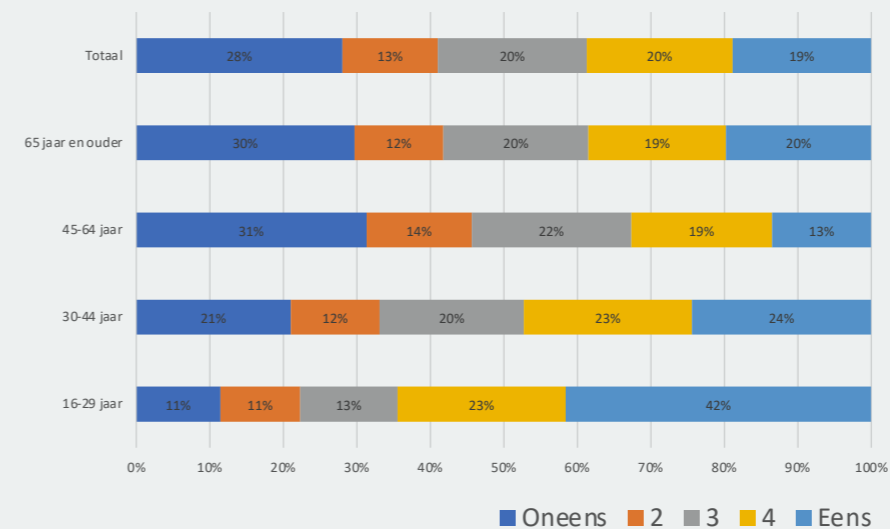




Stimuleren doorstroming, voor wie wil en te verleiden is

Andere, vaak nog actieve, senioren overwegen wel om de overstap te maken naar een geschikter appartement met lift, waardoor ze ook als ze iets gaan 'mankeren' nog zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Ten aanzien van senioren zien we dat de vergrijzing het grootst is bij bewoners van grondgebonden koopwoningen. Als zij verhuizen naar een voor hen geschiktere woning komt dus vaak een gezinswoning vrij.

Ik vind het de rol van de gemeente om senioren actief te stimuleren naar ouderenwoningen en verzorgingshuizen te verhuizen, zodat hun huidige woningen weer beschikbaar komen voor anderen.



Twee op de vijf (39%) vindt het de rol van de gemeente om senioren actief te stimuleren naar ouderenwoningen en verzorgingshuizen te verhuizen, zodat hun huidige woningen weer beschikbaar komen voor anderen.

Met een aandeel van 65% zijn 16- tot 29-jarigen het hier veel vaker mee eens. Vooral 45- tot 65-jarigen zijn het niet eens met de stelling (31% eens en 45% oneens).

Op wijkniveau zien we dat men het met name in Breda Zuid (32% eens en 49% oneens) en Prinsenbeek (34% eens en 47% oneens) minder enthousiast is.

Bron: uitkomsten uitvraag PlanBreda

Voor wie wil en te verleiden is, neemt de gemeente Breda de volgende maatregelen om doorstroming te stimuleren en te faciliteren, in afstemming en samenwerking met de corporaties:

- Bij nieuwbouw is het realiseren van levensloopbestendige woningen het uitgangspunt. Dit zijn woningen die geschikt zijn om te kunnen wonen tijdens verschillende levensfasen. Ook als de woonbehoeften veranderen door ouderdom, ziekte of een handicap.
- Op buurtniveau inzetten op het voorzien in de behoefte aan nultredenwoningen, geclusterde en zorggeschikte woningen.
- Experimenteren met de inzet van financiële stimuleringsmaatregelen, zoals behoud van of korting op de huurprijs of een verhuiskostenvergoeding. We beginnen met verschillende pilots in de Haagse Beemden, Tuinzigt, Heuvel, Princenhage, Hoge Vucht en Brabantpark. Deze wijken zijn gekozen omdat hier relatief veel senioren wonen en de behoefte aan geclusterde woonvormen hier het grootst is.
- Door middel van ontzorgen, bijvoorbeeld hulp bieden bij verhuizen.

6.4 Doelmatige zorgverlening

De gemeente Breda ondersteunt haar inwoners om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen (blijven) wonen en mee te blijven doen in de samenleving, onder meer via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Heel intensieve zorg regelt het zorgkantoor via de Wet Langdurige Zorg (Wlz). Als gemeente zetten we samen met onze partners en inwoners in op de volgende lijnen ten aanzien van zorg en ondersteuning. Zo creëren we randvoorwaarden om inwoners (zo lang mogelijk) zelfstandig te kunnen laten wonen:

Ik woon in een 55+ appartement, sociale huur... ik drink elke week koffie bij een 85 jarige weduwe.. die hier ook een woning in heeft... en ik hou een oogje in het zeil en onderhoud contacten over haar welzijn met haar dochter. Dit is eigenlijk mantelzorg, waar ik niets voor krijg.. ik doe het vanuit liefde.

Inwoner, open uitvraag PlanBreda

• Preventie

Het voorkomen van een zorg- en ondersteuningsbehoefte is beter dan genezen. Daarvoor is het ontvangen van sociale ondersteuning en actief deelnemen aan de samenleving het belangrijkste. We zetten in op een sterk sociaal netwerk van bewoners. Het hebben van een sterk sociaal netwerk en het kunnen ontvangen van sociale ondersteuning draagt bij aan het welzijn, de gezondheid, veerkracht en de kwaliteit van leven bewoners. Ook zetten we in op gezondheid. Hierbij staan drie thema's centraal: voeding, bewegen en ontmoeten. Door inwoners te ondersteunen bij het (opnieuw) aanleren van vaardigheden, fit te blijven, hulpmiddelen te gebruiken en een beroep te doen op hulp uit de omgeving, streven we ernaar dat zij zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

Later is Nu: Op tijd goed voorbereid

De campagne Later is Nu deelt informatie, tips en advies om ouderen in staat te stellen zelf hun leven vorm te geven. Of het nu gaat om het vinden van een passend woningaanbod, sociale activiteiten of het behouden van een gezonde levensstijl. Deelnemers kunnen kiezen uit een 10-tal bijeenkomsten die in hun eigen buurt worden georganiseerd. Tijdens deze sessies is volop ruimte om andere buurtbewoners te ontmoeten. Want prettig ouder worden, betekent ook vaak: geworteld zijn in de buurt, mensen kennen en gekend worden. Daarom zijn de bijeenkomsten kleinschalig van opzet en is er ruimte voor het onderlinge gesprek en contact. Zo krijgen deelnemers relevante informatie om de juiste keuzes te maken én is de kans groot dat ze met mensen uit hun eigen straat of buurt in gesprek raken. Later is Nu is een samenwerkingsproject van verschillende Bredaase organisaties, vrijwilligers én inwoners.

• Het versterken van zelf- en samenredzaamheid

We zetten in op het versterken van de zelf- en samenredzaamheid van inwoners. Hierdoor kunnen veel ondersteuningsvragen door het eigen netwerk opgepakt worden.

• Doelmatige zorgverlening

Het gericht leveren van zorg en ondersteuning die effectief, efficiënt, kosteneffectief, patiëntgericht en toegankelijk is voor inwoners die zorg of ondersteuning nodig hebben. We realiseren dit onder andere via samenwerkingsafspraken en contractafspraken met aanbieders.

De visie op zorg en ondersteuning wordt nader uitgewerkt in de visie op het sociaal domein en het Wmo-beleidsplan. De uitwerking van preventie, het vergroten van zelf- en samenredzaamheid, gemeenschapsvorming en doelmatige zorgverlening doen we via inkoopbeleid, Wmo-beleid en jeugdbeleid.

Inperken keuzevrijheid & bundelen van ondersteuning

We bundelen op locaties met inwoners met een soortgelijke ondersteuningsvraag de ondersteuning en kiezen voor voorkeursaanbieders op wijk- of complexniveau als dit efficiënter is en/of betere kwaliteit oplevert. Te vaak zijn er verschillende zorgaanbieders die de zorg of ondersteuning in een wijk, buurt of zelfs wooncomplex leveren. Dat is inefficiënt nu de vraag groter is dan het aanbod. We willen dit anders inrichten en pakken hier als gemeente regie in, samen met de zorgaanbieders. Zo bevorderen we de binding met de buurt/wijk en zijn we zorgvuldig met de inzet van zorgmedewerkers. Dit heeft als gevolg dat een inwoner bij zijn oplossing een beperkte keuzevrijheid heeft. De arbeidsmarkt is krap en dat zal de komende periode niet veranderen. Dat vraagt om veel aandacht voor innovatieve oplossingen.

Stimuleren zorginnovaties

Om de zorg en ondersteuning te vernieuwen en doelmatiger in te zetten stimuleren we verschillende vormen van innovatie:

• Digitaal

Digitalisering in de zorg kan veel voordelen hebben voor zowel zorgverleners als zorgontvangers. Denk bijvoorbeeld aan medicatiebeheer, virtuele zorg en hulp van zorgrobots. Dit is slechts een deel van de oplossing, maar het ondersteunt het werk van zorgverleners. Zo hebben zij meer tijd voor persoonlijk contact. Door digitalisering kan de beschikbare zorgcapaciteit efficiënter worden ingezet en kunnen bewoners die zorg nodig hebben veilig en comfortabel thuis blijven wonen. Als gemeente nemen we hierin een stimulerende en verbindende rol tussen zorgorganisaties en onze partners in innovatie.

• Sociaal

We helpen inwoners met een zorgvraag een sociaal netwerk te creëren dat hen helpt langer thuis te blijven wonen. Hierdoor ondersteunen mensen elkaar, de



samenredzaamheid neemt toe. De ondersteuning kan variëren, van lichte zorgtaken, een boodschap doen voor de buurman tot iemand naar een afspraak brengen. Daarnaast zorgen ontmoeten en beweging voor minder cognitieve en fysieke achteruitgang. Door sociale innovaties wordt er meer door de informele zorg gedaan en kan de zorgverlener zich meer concentreren op de professionele taken.

• **Financieel**

Samen met zorgaanbieders, zorgverzekeraars, zorgkantoren en woningcorporaties gaan we domeinoverstijgend de financiering van zorg en ondersteuning efficiënter en doelmatiger inrichten. Denk aan ontschotten van zorgbudgetten en anders inzetten op gemeenschapsvorming bij collectieve woonzorgconcepten.

6.5 Regionale samenwerking

In het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat gemeenten de huisvesting van aandachtsgroepen met een specifieke zorg of ondersteuningsbehoefte en senioren afstemmen. Dit doen we binnen de SRBT-woontafel. Op basis van de opgave worden hierbinnen afspraken gemaakt over een fair share verdeling van de aandachtsgroepen over de SRBT-regio. Waarna we de versnelling van de fair share verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen concretiseren. Als onderdeel hiervan werken we samen met de regio Baronie in 2024 een regionaal afsprakenkader uit, waarbij de kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor de aandachtsgroepen met zorg of ondersteuning, 'een thuis voor iedereen' en het 'Programma Wonen en Zorg' en de optimale verdeling van de woningen tussen de aandachtsgroepen in beeld gebracht worden.

Dit gaan we doen

- Opstellen van een aanpak voor doorstroming
- Opstellen regionaal afsprakenkader Wonen en Zorg
- Visie op snijvlak wonen, zorg en ondersteuning uitwerken in visie op sociaal domein, Wmo-beleidsplan, inkoopbeleid en jeugdbeleid



7 Regie in woonruimteverdeling

7.1 Opgaven

Door de krapte op de woningmarkt is het voor veel mensen moeilijk om woonruimte te vinden, zeker betaalbare. Daarom werken we aan het uitbreiden van de woningvoorraad. We sturen met name op de bouw en behoud van betaalbare woningen én spreiding van betaalbare woningen in onze dorpen en wijken, met onder meer de instrumentenkoffer betaalbare woningen. Maar dit is een aanpak van meerdere jaren.

Zolang deze krapte er is, is de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen een groot vraagstuk. Verschillende groepen bewoners zijn aangewezen op dezelfde woningen, met name betaalbare sociale huurwoningen. Deze woningen staan ook vaak in dezelfde wijken en buurten waardoor, als we niets doen, een verdere concentratie van bewoners in een kwetsbare positie ontstaat. De krapte leidt tot concurrentie tussen groepen bewoners. Zowel tussen regulier woningzoekenden en aandachtsgroepen, als tussen bewoners van binnen en buiten Breda. Zorgen voor balans in de slaagkansen van verschillende groepen bewoners, dat is onze opgave. Dit vraagt om regie in de woonruimteverdeling.

Ambitie

Balans in de slaagkansen tussen verschillende groepen bewoners op de woningmarkt en daarmee een bijdrage leveren aan het verbeteren van de veerkracht in wijken waar deze onder druk staat. De gemeente neemt meer regie in de woonruimteverdeling, in afstemming en samenwerking met de Bredase woningcorporaties.

7.2 Balans in slaagkansen sociale huur

Uit rapportages van Klik voor Wonen (samenwerkingsverband woningcorporaties voor het aanbieden van (sociale) huurwoningen) blijkt dat de vraag naar sociale huurwoningen groter is dan het aanbod. Dit heeft effect op de slaagkansen van mensen zonder voorrangrechten, die een sociale huurwoning in Breda zoeken.

In sommige buurten en complexen is sprake van een clustering van bewoners in een kwetsbare positie, omdat de betaalbare sociale huurwoningen, waar zij op aangewezen zijn, hier geconcentreerd zijn. Dit willen we doorbreken. Daarnaast vinden we het belangrijk dat ook reguliere woningzoekenden (zonder voorrangrechten) voldoende slaagkansen hebben. Dit doen we door te werken met een signaalwaarde van 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen in het betaalbare segment. Dit betekent dat in principe jaarlijks maximaal 30% van de betaalbare, sociale huurwoningen van de woningcorporaties wordt toegewezen aan aandachtsgroepen met een wettelijke urgentie en statushouders.

Dit monitoren we nauwgezet met de woningcorporaties en huurdervertegenwoor-

digers. Zo borgen we balans in de slaagkansen tussen regulier woningzoekenden en aandachtsgroepen. Ook voorkomen we zo dat de concentratie van bewoners in een kwetsbare positie te groot wordt. We spreken hier van een signaalwaarde, deze werkt zowel gemeentebreed als op wijkniveau. Mogelijk is er voor een doelgroep meer nodig. Wanneer we de signaalwaarde bereiken gaan gemeente, woningcorporaties en huurdervertegenwoordigers met elkaar in gesprek over de mogelijke oplossingen.

Positief toewijzen

“De balans is weg, de gemeente moet sturen op herstel hiervan. Wijken veranderen door instroom.”

Deelnemer bijeenkomst wijk- en dorpsraden

In straten en complexen met veel bewoners in een kwetsbare positie willen we niet dat er hier nog worden gehuisvest. Dit zorgt voor een vermindering van de veerkracht in gebieden waar deze al onder druk staat. Met woningcorporaties onderzoeken we de mogelijkheden om dit via het toewijzingsbeleid te doen. Hiermee gaan we experimenteren en deze vervolgens breder toepassen.

Dit kan door middel van positief toewijzen. Dit betekent dat woningcorporaties over verhuurders beslissen wie een woning krijgt op basis van bepaalde criteria, in plaats van alleen te kijken wie zich als eerste heeft ingeschreven of wie het langst op de wachtlijst staat. Wanneer we positief toewijzen gebruiken, zorgen we er ook voor dat bewoners elkaar ontmoeten. Ook blijven we werken aan het versterken van de veerkracht van bewoners.

We beseffen dat dit effect kan hebben op de slaagkansen van verschillende groepen bewoners. De realiteit is dat positief toewijzen nog niet altijd kan, als gevolg van de grote huisvestingsopgave van deze groepen. Daarvoor moet de betaalbare sociale huurvoorraad substantieel worden uitgebreid en meer verdeeld over buurten. Op korte termijn passen we positief toewijzen toe, waar dit kan. Ondertussen werken we aan meer betaalbare woningen over de hele gemeente, zodat we dit ook op de lange termijn kunnen borgen.

Urgentieregeling

In de SRBT-woondeal is afgesproken dat we de huisvesting van urgentiegroepen, zoals gedefinieerd in 2.1, zien als een maatschappelijke opgave waarvoor we samen met onze regiogemeenten verantwoordelijk zijn. Deze moeten meer worden verspreid over de regio. Zo zetten we ons in om regionaal tot een evenwichtige verdeling en fair share te komen. Na inwerkingtreding van de wet Versterking regie op de volkshuisvesting zijn we als gemeenten verplicht een regionale urgentieregeling op te stellen. Deze bekrachtigen we in de lokale huisvestingsverordening.



7.3 Voorrang eigen inwoners

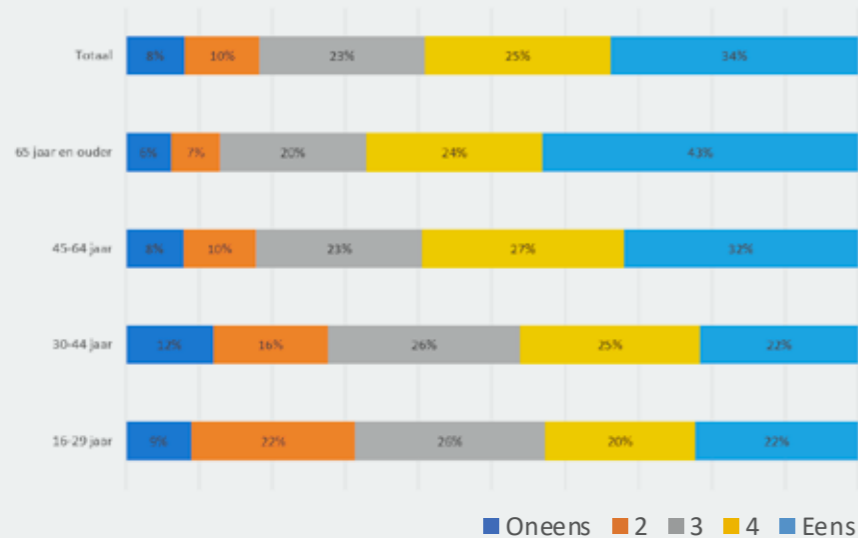
Dit klinkt misschien absurd, maar maak de stad minder aantrekkelijk voor hoger opgeleiden van buiten Breda/Brabant. geef, Bredanaars, vooral jongeren geboren en getogen in Breda, voorrang op bouwprojecten in de stad!

Inwoner, open uitvraag PlanBreda

We zien de roep onder een deel van de bewoners om eigen inwoners voorrang te bieden. Dit speelt met name in de dorpen. Als gemeente nemen we deze roep ter harte. Voorrang aan eigen inwoners levert een bijdrage aan onze inzet dat bewoners wooncarrière kunnen maken in hun dorp of wijk. Zodat bewoners niet perse weg hoeven of terug kunnen komen bij levensveranderingen naar de plaats waar ze hun sociale netwerk hebben. Dit vinden we belangrijk bij het zorgen voor vitale dorpen en wijken.

Wel zien we dat al veel van de woningen in Breda naar eigen inwoners gaan. De inzet van dit instrument mag geen averechts effect hebben, waarbij het landelijk maximum percentage van lokale toewijzing (50%) onbedoeld leidt tot minder kansen voor eigen inwoners. Daarom werken we de inpasbaarheid hiervan verder uit, conform de nieuwe mogelijkheden in de aangepaste Huisvestingswet. Eerste stap hierin is een onafhankelijk regionaal onderzoek voor de Baroniegemeenten naar de wettelijke (on)mogelijkheden om eigen inwoners voorrang te geven en de inzet van bijbehorende lokale en/of regionale instrumenten. Dit is een vereiste en doen we mede omdat we zien dat een deel van onze inwoners naar regiogemeenten, zoals Etten-Leur en Oosterhout, verhuist en andersom.

Ik moet in iedere levensfase in mijn eigen wijk kunnen blijven wonen, ook als daardoor andere mensen minder makkelijk naar deze wijk kunnen verhuizen



Ruim de helft (59%) vindt dat men in iedere levensfase in de eigen wijk moet kunnen blijven wonen.

Hoe ouder men wordt, hoe vaker men deze mening lijkt te zijn toegedaan. Twee derde (67%) van de 65-plussers is het eens met deze stelling, versus twee op de vijf (42%) van de 16- tot 29-jarigen. Ook deelnemers die al langer dan 10 jaar in de huidige woning wonen, huurders van een woningcorporatie en inwoners van Ulvenhout zijn het gemiddeld iets vaker eens met de stelling (allen 65%).

Bron: uitkomsten uitvraag PlanBreda



7.4 Voorrang essentiële beroepen

Gemeenten kunnen huisvestingsverordeningen opstellen waarin regels worden vastgelegd voor voorrang voor essentiële beroepen. We onderzoeken de mogelijkheden hierin. Dit doen we voor zorgverleners en onderwijzers met lage en middeninkomens.

We zien dat door de vergrijzing er veel vraag is naar zorgverleners. Het is onmogelijk dat het zorgaanbod meegroeit met de zorgvraag. Om de kloof tussen die twee toch zo klein mogelijk te houden, vinden we dat we zorgpersoneel moeten helpen bij het vinden van een betaalbare woning.

Ook zien we dat er in Nederland een groot tekort is aan leraren. Dit leidt tot lagere leerprestaties en zet daardoor ook druk op gelijke kansen en het leren van de juiste vaardigheden voor de arbeidsmarkt van de toekomst. Beide zijn juist essentieel voor een sterk Breda.

Deze beroepen hebben we dan ook nodig voor de benodigde zorg van onze bewoners ook in de toekomst en voor een goede opleiding voor onze jeugd. We verruimen de beroepsgroepen als daar aanleiding toe is.

Dit gaan we doen

Balans in slaagkansen sociale huur

- Signaalwaarde 30% van vrijkomende betaalbare sociale huurwoningen verhuurd aan aandachtsgroepen met een wettelijke urgentie en statushouders
- Positief toewijzen in straten en complexen met veel bewoners in een kwetsbare positie
- Regionale urgentieregeling verankeren in huisvestingsverordening

Voorrang eigen inwoners

- Inpasbaarheid uitwerken

Voorrang essentiële beroepen

- Onderzoeken mogelijkheden voor zorgverleners en onderwijzers



8 Gezond & duurzaam wonen

8.1 Opgaven

Of je je thuis voelt, is deels afhankelijk van of jouw woonomgeving bij je past. Sommige bewoners houden van de rust en de groene omgeving van de Haagse Beemden, terwijl anderen juist heel graag in de dynamische omgeving van ons centrum wonen.

Je thuis voelen en sociaal contact dragen bij aan de mentale gezondheid van alle bewoners. Het verbeteren van de mentale gezondheid is een van de opgaven. Dementie wordt volksziekte nummer 1, dit vraagt om aanpassing van de openbare ruimte: toegankelijk en herkenbaar. Het merendeel van de Bredanaars is trots in Breda te wonen, maar tegelijkertijd staat de leefbaarheid en veiligheid in een aantal wijken in Breda onder druk. Bijdragen aan meer kansengelijkheid in Breda is een belangrijke opgave. Net als de verduurzaming. Door klimaatverandering worden we in toenemende mate geconfronteerd met extreme weersomstandigheden die leiden tot hittestress en wateroverlast.

Wat iedere inwoner deelt is dat je in een omgeving wilt wonen waar je je goed en thuis voelt, die gezond gedrag stimuleert. En waar je als inwoner beschermd wordt tegen ongezonde omstandigheden. Voor deze brede opgave zijn inwoners, partners en gemeente samen verantwoordelijk.

Ambitie

Een gezonde en duurzame leefomgeving in Breda. Een die groen en klimaatbestendig is, leefbaar en veilig en nabij voorzieningen. We maken van Breda een Stad in een park. Met een leefomgeving die gericht is op bewegen, elkaar ontmoeten, toegankelijk, herkenbaar en duurzaam. Bij milieuthema's die betrekking hebben op gezondheid, veiligheid en hinder streven we bij (her)ontwikkelingen naar maximale kwaliteit, maar minimaal behoud van de huidige kwaliteit. Dit is ook uitgangspunt bij verdichting van de stad.

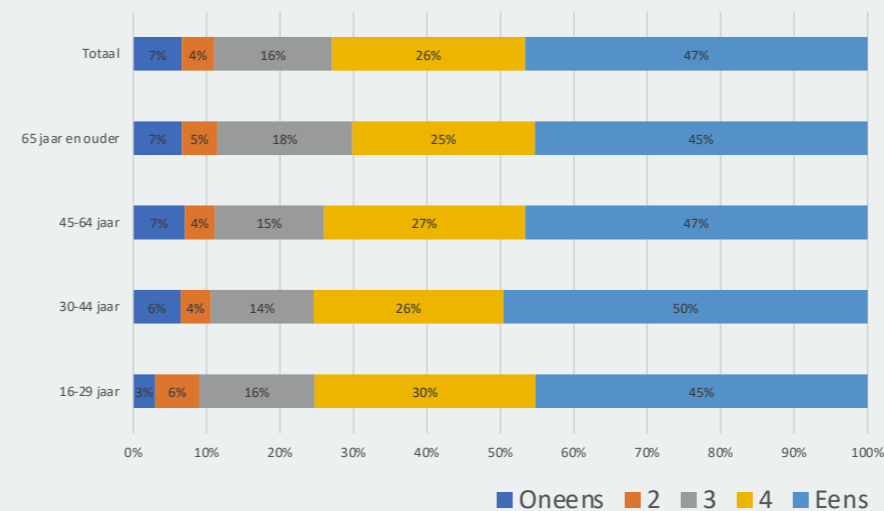
8.2 Groen & klimaatbestendig

Samen met een groeiende groep bewoners en partners steken we de handen uit de mouwen om Breda verder te vergroenen. Zo maken we samen van Breda een Stad in een park, waar het goed wonen, werken en verblijven is. Dit doen we onder meer aan de hand van het Bredaas groenkompas en het stedelijk waterplan. We staan voor een pantoffelafstand tot groen voor elke bewoner en het fietskwartierke, waarbinnen iedereen in Breda in het groen moet kunnen zijn.

Inwoners zijn vooral zelf aan zet om de eigen tuin groener te maken. Bijvoorbeeld door het planten van bomen die voor zonwering zorgen. Met projecten en subsidies voor inwoners en bedrijven dagen we inwoners uit. Het NK Tegenwippen is een mooi voorbeeld hoe de gemeente inwoners faciliteert om de tuin te ver-

groenen. Maar voor het succes hiervan zijn we afhankelijk van onze inwoners en partners. We zien dat samenwerken aan groen in de buurt, bijvoorbeeld met een Groene Wijkdeal, bijdraagt aan de sociale cohesie onder bewoners. Samen met hen maken we Breda groener, zorgen we voor meer biodiversiteit, zijn we beter bestand tegen hittestress en verbeteren we de weerbaarheid van bewoners tegen ziekten.

Ik vind het belangrijk dat we ons voorbereiden op het veranderende klimaat. Hiervoor ben ik bereid zelf te investeren in mijn woning en woonomgeving. Bijvoorbeeld het aanplanten van een groene gevel, het aanleggen van een groen dak of het vergroenen van mijn tuin.



Bijna driekwart vindt het belangrijk dat we ons voorbereiden op het veranderende klimaat en is bereid zelf te investeren in de woning en woonomgeving. Een op de tien is het niet eens met deze stelling.

We zien geen noemenswaardige verschillen tussen leeftijdsgroepen. Huurders (woningcorporatie 56%, particuliere huur 68%) zijn het minder vaak eens met de stelling, evenals mensen die alleen wonen (65%). Voor wat betreft de wijken springt vooral het verschil tussen Breda Noord (68% eens) en Breda Zuid (81%) eruit.

Bron: uitkomsten uitvraag PlanBreda



“Ik vind het belangrijk dat inwoners met veel inkomen/vermogen zelf mogen investeren in duurzaamheid en dat duurzaamheidsinspanningen de lasten van mensen die moeizaam rond kunnen komen niet mogen verzwaren. Ik wil dat er gevarieerde bouw is in wijken, zodat ook sociale huurwoningen en zorgwoningen verspreid worden over de stad. Ik vind aandacht voor groen, water en ontspanning/voorzieningen voor samenkomen belangrijk voor elke wijk.”

Inwoner, open uitvraag PlanBreda

Voor een groene en klimaatbestendige openbare ruimte ligt de verantwoordelijkheid bij de gemeente. Groene straten en pleinen zijn daarbij belangrijk. Om te verblijven, te ontmoeten, maar ook om hittestress, wateroverlast en droogte te voorkomen. Dat zien we terug in de inrichting van de openbare ruimte. Die is allereerst schoon, heel en veilig. En dient uit te nodigen tot bewegen en ontmoeten. We richten onze openbare ruimte toekomstbestendig in. Zo bereiden we ons voor op de energietransitie en de klimaatverandering. Dit doen we op verschillende manieren, zoals het ontlasten van het hemelwaterriool, buffering en infiltratie waar het kan en door het toevoegen van groen en water in de openbare ruimte.

Nieuwbouw

Veel van onze woningbouwopgaves landen in inbreidingslocaties. Die hebben vaak een industrieel verleden met bodemproblematiek. De bijkomende kosten hierdoor, maken realisatie lastiger. Daarom zetten we actief in op het verkennen van mogelijkheden naar externe financiering.

Om klimaatbestendig te zijn is een lagere stikstofdepositie het uitgangspunt, zeker in projecten bij Natura2000 gebieden. Bij woningbouwprojecten waarbij de stikstofuitstoot boven de kritische depositiewaarde komt, willen we dit zoveel mogelijk binnen het project oplossen. Hierbij kunnen circulair bouwen en houtbouw onderdeel van de oplossing zijn.

Circulair bouwen

Hierin willen we een stap bijzetten en dagen we partijen uit te innoveren, ook in aansluiting naar nieuwe wetgeving. We staan open voor experimenten en pilots. Dit doen we al samen met de woningcorporaties: met verschillende pilots wordt ervaring opgedaan met circulair bouwen, verbouwen en slopen. Samen met onze partners werken we dit verder uit, zowel bij nieuwbouw, renovatie, onderhoud als sloop.

Circulair bouwen draait om het slim toepassen van nieuwe materialen en/of hergebruiken van bestaande materialen. Dat kan door hergebruik, recycling en het toepassen van hernieuwbare/bio-based materialen. De uitstoot van stikstof en CO2 tijdens de bouw en plaatsing is hierbij beperkt. Deze vorm van bouwen is dus extra aantrekkelijk bij projecten waar een stikstofvraagstuk speelt. Circulair bouwen is

van belang voor het reduceren van CO2-uitstoot bij de productie en winning van grondstoffen, maar ook voor de beperkte beschikbaarheid daarvan. Landelijk is het doel om in 2050 een volledig circulaire economie te hebben. In 2030 is de inzet van primaire, ofwel nieuw te winnen, grondstoffen gereduceerd tot de helft. Breda levert daaraan een stevige bijdrage.

Ook is aandacht nodig voor een transitie naar een schoon en emissieloos bouwproces. Daarbij gaat het om meer inzet van schonere werk-, voer-, en vaartuigen in de bouwsector. Haalbaarheid en een gedragen aanpak staan hierin voor ons centraal. Een schoon bouwproces zonder dieselaangedreven apparatuur komt een gezondere leefomgeving ten goede.



Energiearmoede & verduurzaming

Woonlasten zijn de kosten voor energie, lokale belastingen en huur of hypotheek. In Breda besteedt de gemiddelde huiseigenaar 25% van zijn inkomen aan woonlasten, terwijl het voor huurders van corporatiewoningen 36% is en voor particuliere huurders zelfs 46% (2022). Dit betekent dat deze huishoudens een groot deel van hun inkomen aan wonen besteden en minder overhouden voor andere uitgaven. Vooral huishoudens met lage en middeninkomens hebben hier moeite mee. Energiearmoede is een belangrijk aandachtspunt. Verduurzaming van woningen kan helpen om de woonlasten te verlagen, vooral voor woningen met slechte energielabels.

Breda wil in 2044 klimaatneutraal zijn. Steeds meer bewoners willen duurzamer wonen om bij te dragen aan een beter klimaat. Woningen zijn verantwoordelijk voor 30% van de totale CO₂-uitstoot van Breda, waarvan 72% verwarmd wordt met aardgas. Om de uitstoot te verminderen, worden woningen aardgasvrij gemaakt. Bijvoorbeeld door warmtepompen of aansluiting op een warmtenet. Voor de energietransitie is gekozen voor een wijkgerichte aanpak, waarbij woningen eerst worden geïsoleerd. Het isoleren volgens de nationale standaard is belangrijk om CO₂-reductie te garanderen. Woningen met energielabel E, F en G hebben hierbij prioriteit, omdat hier de grootste verbetering mogelijk is. De woningen van de woningcorporaties worden uiterlijk in 2028 door hen geïsoleerd. We werken samen met de woningcorporaties om zowel hun woningen als particuliere woningen in deze gebieden duurzamer te maken. Dit helpt niet alleen om de energierekening te verlagen, maar ook om het binnenklimaat en het comfort van bewoners te verbeteren, wat weer gunstig is voor hun gezondheid.

Marc is 66 jaar oud woont al heel lang in een portiekflat uit de jaren 50 met daarin 12 appartementen. Hij heeft al lang last van zijn knie en een lift zou wenselijk zijn om te voorkomen dat hij moet verhuizen. Ze hebben hun jaarlijkse VVE-vergadering gehad; met name over de enorm gestegen energiekosten en het verduurzamen van hun appartementen. Het beste zou zijn als ze dit in één keer voor het gehele gebouw aanpakken en dan ook met een lift erbij. De kosten voor het verduurzamen zijn enorm, daar zijn ze van geschrokken. Ineke van huisnummer 10 is architect en weet dat ze in de gemeente Eindhoven een appartementencomplex hebben opgetopt met een extra woonlaag, waardoor er vier woningen zijn toegevoegd. In houtbouw. Met de opbrengst hiervan is de verduurzaming gefinancierd. Twee jaar later heeft Marc weer een VVE-vergadering; dit keer met 6 extra bewoners én komt hij met de lift.

Elektrificeren

Voldoende capaciteit van het stroomnet is een randvoorwaarde voor het elektrificeren van woningen en de aansluiting van nieuwe woningen hierop. Dat vraagt om aanpassingen in het energiesysteem, zowel voor levering als opwekking van duurzame energie en de infrastructuur die hiervoor nodig is. Kabels moeten worden vervangen en er zijn extra transformatorhuisjes nodig. Hiervoor is ruimte nodig, wat gevolgen heeft op de woonomgeving. In delen van Breda zit het stroomnet nu al aan zijn grens. Dit moet opgelost worden om stroom in zowel bestaande als nieuwbouw te kunnen realiseren.

Naast elektrificatie krijgen wijken of delen daarvan een warmtenet, waarvoor distributieleidingen en pomphuisjes moeten worden aangelegd. Dit zorgt voor aanpassingen in de openbare ruimte en kan overlast veroorzaken, maar is voor de lange termijn hard nodig om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken.

Schoner

Meer gebruik van elektrische auto's en scooters leiden naast reductie van CO₂-uitstoot ook tot een stiller en schoner Breda. We zetten actief in op het tegengaan van 'verrommeling' van de openbare ruimte. Hier ligt ook een verantwoordelijkheid voor onze inwoners. Bijvoorbeeld door de hondenpoep van jouw hond altijd op te ruimen. En door afval niet te laten slingeren. Zo houden we Breda samen schoon.

8.3 Leefbaar & veilig

De cijfers van de Leefbaarometer laten zien dat de leefbaarheid verder verbetert in Nederland. Steeds meer mensen beoordelen hun woonomgeving als goed tot uitstekend en minder mensen beoordelen die als zwak of onvoldoende. (bron: nationaal programma leefbaarheid en veiligheid). Tegelijkertijd duidt het sociaal cultureel planbureau (SCP) dat de leefwerelden van arm en rijk steeds eenzijdiger zijn. Inwoners leven steeds meer in een eigen bubbel. Een leefwereld met veel mensen in een achterstandspositie in een wijk kan leiden tot segregatie, een verminderde leefbaarheid en kansengelijkheid. In Breda is deze trend ook zichtbaar (bron: rekenkamer rapport segregatie). Dit leidt indirect tot een slechtere reputatie van de betreffende buurten. Daarom dragen we met ons woonbeleid bij aan meer kansengelijkheid, met name door te zorgen voor meer betaalbare woningen en een betere spreiding over buurten. Hiermee sluiten we aan bij de bouwsteen van Verbeter Breda Pact deel 3.

"Zorg voor goede integratie van alle lagen van de samenleving. Diversiteit is belangrijk om kloof niet groter te laten worden."

Inwoner, open uitvraag PlanBreda

Wijkplannen, gebiedsvisies & verdichting

We gaan aan de slag met wijkplannen en gebiedsvisies. Hiermee starten we bij wijken waarin de veerkracht het meest onder druk staat. Ook verkennen we samen met de woningcorporaties verdichtingsmogelijkheden, zowel in Verbeter Breda wijken als in meer veerkrachtige dorpen en wijken. Daarbij kijken we naar koppelmogelijkheden, zoals verduurzaming of vergroening. Hierbij kan het ook aantrekkelijk zijn om woningen samen te voegen voor een meer gevarieerde woningvoorraad, onder meer in wijken waar de veerkracht onder druk staat. Dit kunnen we als gemeente niet alleen, maar hierbij trekken we op met onze inwoners en partners van Verbeter Breda.

Inzet op sociaal beheer

Sociaal beheer is gericht op het optimaliseren van de leefbaarheid in de wijken, het vroeg signaleren van problemen en het activeren van huishoudens om problemen te voorkomen. Als gemeente zetten we in op sociaal beheer, met corporaties en zorg- en welzijnspartijen. Bij Verbeter Breda wijken zijn de inzet op gemeen-



schapsvorming en een sociale aanpak met bewoners randvoorwaardelijk om deze wijken veerkrachtiger te maken.

Veilig wonen

Zowel objectief (lage criminaliteitscijfers) als subjectief (veiligheidsbeleving) scoort Breda relatief goed ten opzichte van andere grote steden. Wel zien we verschillen tussen buurten. Alleen samen houden we onze gemeente veilig. Hier hebben ook onze inwoners een grote rol in. Door onder meer rekening te houden met elkaar en gezond verstand te gebruiken.

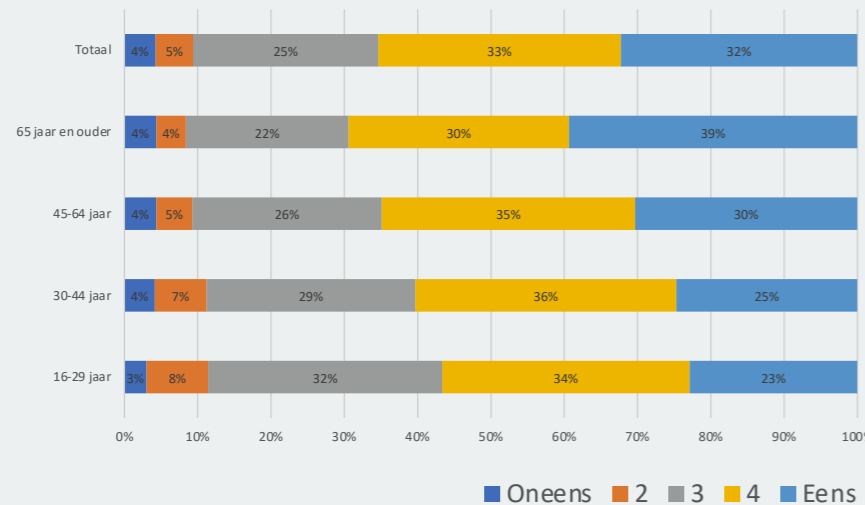
“Zorg vooral voor veiligheid (m.b.t. verkeer en inbraak), goede verlichting, voldoende speelgelegenheid voor kinderen.”

Inwoner, open uitvraag PlanBreda

Gemeente, politie en overige veiligheidspartners werken samen aan een beschermde woonomgeving. We doen dat zoveel mogelijk samen met bewoners. Gemeente en veiligheidspartners in de stad ondersteunen initiatieven hiervoor waar mogelijk.

We zetten ons ook in voor een betere veiligheid en veiligheidsbeleving in Bredase buurten door het vergroten van de lokale weerbaarheid en het terugdringen van criminaliteit en overlast. Naast fysieke criminaliteit en onveiligheid, hebben we ook aandacht voor digitale veiligheid. Het vergroten van weerbaarheid van onze inwoners staat hierin centraal. Dit vraagt ook om een oplettende rol van onze bewoners.

Ik vind het veiliger maken van mijn woning en mijn woonomgeving heel belangrijk, ook als dat betekent dat dit mij tijd of geld kost.



Twee derde (65%) vindt het veiliger maken van de woning en woonomgeving heel belangrijk, ook als dat betekent dat dit tijd of geld kost. Vooral in Ulvenhout (78%) en Breda Zuid (72%) is men het relatief vaak eens met de stelling.

Het aandeel lijkt te stijgen naarmate men ouder wordt. Onder de jongste leeftijdsgroep is het aandeel 'eens' op deze stelling 57%, bij de oudste groep gaat het om 69%. Huurders lijken het veiliger maken van de woning en woonomgeving ook minder vaak belangrijk te vinden; 53% huurders woningcorporatie en 54% particuliere huurders).

Bron: uitkomsten uitvraag PlanBreda

8.4 Met voorzieningen nabij

"Verbinding met elkaar valt niet te forceren, maar wel te faciliteren. Bijvoorbeeld middels laagdrempelige ontmoetingsplekken."

Deelnemer bijeenkomst wijk- en dorpsraden

Een goede openbare ruimte kan bijdragen aan vitale dorpen en wijken. Denk aan een groene omgeving, speeltuinen en inzet op toegankelijkheid. Bijvoorbeeld op het gebied van dementievriendelijkheid. Hier zijn al voorbeelden van in Breda. We richten de buitenruimte zodanig in dat die toegankelijk en herkenbaar is, bijvoorbeeld door duidelijk herkenbare routes. Een ander voorbeeld zijn toegankelijke speeltuinen voor kinderen met en zonder een beperking, zodat ze samen kunnen spelen.

Daarnaast zijn voorzieningen nabij heel belangrijk voor vitale dorpen en wijken. In de Omgevingsvisie Breda 2040 is aangegeven dat centra van dorpen en wijken geschikte locaties zijn voor toegankelijke (betaalbare) woningen. Hier zijn naast winkels ook maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Deze willen we behouden en het voorzieningenniveau versterken waar nodig. Het is belangrijk dat voor inwoners zorgvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen bereikbaar zijn. Met een groeiende en vergrijzende bevolkingssamenstelling blijft dit cruciaal. Huisartsen vervullen een belangrijke rol in het Nederlandse zorgsysteem. Daarnaast is goede en toegankelijke huisartsenzorg een basisvereiste voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van dorpen en wijken. We staan dan ook samen met de Huisartsenzorggroepen in Breda en Zorgverzekeraar CZ voor de ambitie voor een 'Toekomstbestendige en goede huisartsenzorg voor iedere Bredanaar'.

Voor het bestaande vastgoed wordt ingezet op behoud van locaties voor maatschappelijke voorzieningen. Bij nieuwbouwontwikkelingen is het belangrijk te onderzoeken hoeveel ruimte nodig is voor voorzieningen én wordt hiervoor ruimte gereserveerd.

Om in kaart te brengen wat er in de toekomst nodig is, worden referentienormen maatschappelijk vastgoed opgesteld. Daarmee wordt de voorzieningenbehoefte voor onder andere sport, cultuur, welzijn, zorg en onderwijs gerelateerd aan de omvang en demografie van de gemeente Breda. Deze referentienormen gaan we hanteren bij het toetsen van projecten/gebiedsontwikkelingen.

Dit gaan we doen

- Opstellen wijkplannen & gebiedsvisies
- Uitwerking verdichtingsplannen met de Bredase woningcorporaties



9 Geschikt wonen

9.1 Opgaven

Voor een aantal groepen mensen is extra inspanning nodig om in hun woonbehoeften te voorzien. Dit zijn aandachtsgroepen op de woningmarkt. Hier leggen we ons woonbeleid uit voor aandachtsgroepen met een specifieke woonwens die geschikt willen wonen: woonstarters, statushouders, woonwagendwoneers en arbeidsmigranten. Het woonbeleid voor senioren, deels met een zorg- en of ondersteuningsbehoefte is beschreven in het hoofdstuk wonen met zorg.

Ambitie

Het bieden van een passend thuis voor aandachtsgroepen met een specifieke woonwens op de woningmarkt.

9.2 Woonstarters

Woonstarters zijn jongeren onder de 23 jaar, studenten en starters. Hun woonbehoeften zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Breda is aantrekkelijk voor woonstarters, door onder meer het onderwijsaanbod, werk, ligging en het brede aanbod aan voorzieningen.

Jongeren

Het aantal jongeren in Breda groeit naar verwachting niet. Dit is het gevolg van een afgenomen en relatief laag geboortecijfer in Nederland. Veel jongeren gaan studeren en willen de stap maken naar studentenhuysvesting. We zien dat zij vaker en langer thuis blijven wonen. Dit is deels te verklaren door een tekort aan betaalbare (studenten)woningen en doordat er in de huidige markt weinig doorstroming is. Jongeren kunnen dus het ouderlijk huis niet uit of wonen hier langer dan gewenst omdat er onvoldoende alternatief is. Om dit deels op te lossen, voegen we een specifiek deel van de nieuwbouw van sociale huurwoningen toe voor jongeren, studenten en starters. Daarnaast bekijken we hoe we jongeren meer positie kunnen geven op de woningmarkt. Jongeren kunnen zich bijvoorbeeld pas vanaf hun 18e inschrijven bij Klik voor wonen en met de huidige wachttijden, zijn zij vaak 6 jaar later pas aan de beurt. We zoeken naar manieren om woonstarters beter op weg te helpen, zodat ze eerder een eigen toekomst kunnen opbouwen.

Studenten

Breda is een studentenstad dankzij de verschillende hogescholen en mbo's. In het collegejaar 2022-2023 studeerden 20.000 studenten aan de hogescholen en 12.000 aan een mbo. Hiervan studeerden 1.900 internationale studenten voltijd en 300 een verkort programma. Op basis van landelijke prognoses wordt een langzame krimp van het aantal hogeschoolstudenten verwacht. Naar ongeveer 17.000 in 2030-'31, waarvan 15.000 Nederlandse studenten en 2.300 internationale studenten. Ook worden in 2030-'31 400 studiepuntmobiele studenten verwacht. Ook het aantal mbo-studenten neemt naar verwachting iets af richting 2030. De

verwachting is dus een afname van het aantal Nederlandse en een toename van het aantal internationale studenten.

Als gemeente zien we waarde in het aantrekken van zowel nationale als internationale studenten, maar de opgave zit hierbij met name in het behoud van deze studenten voor de lange termijn voor onze arbeidsmarkt, zowel lokaal als in de regio. Daarom vinden we het belangrijk dat studenten hier een kamer kunnen vinden. En vervolgens kunnen doorstromen, na afronding van hun studie.

“Ik denk dat mijn generatie wel een andere standaard heeft... qua ruimte.”

Interview studente, Stadsgesprek Woonvisie

In Breda is een huidig tekort van ongeveer 600 studentenwoningen. De verwachte opgave naar 2030 is met 400 iets lager, door de verwachte krimp van het aantal studenten. We willen deze groei van het aantal uitwonende studenten mogelijk maken en zetten daarom in op de bouw van 400-600 studentenwoonplekken t/m 2030, voor Nederlandse en internationale studenten. De stap naar studentenhuysvesting is de eerste in je wooncarrière. We vinden het belangrijk dat je in deze fase leert naar elkaar om te kijken, rekening te houden met de ander en met elkaar samen te wonen. Gemeenschappelijke ruimtes vinden we daarom belangrijk. De keuken, woonkamer of tuin als gezamenlijke ontmoetingsplek. Hier sturen we dan ook op bij nieuwe projecten voor studentenhuysvesting.



"In Breda heb je eigenlijk alleen klik voor kamers en klik voor wonen. Alle plekken die je kunt huren komen daar terecht. Dat is waar je het kunt vinden en waar het tekort heel goed te zien is. Je kunt heel lang ingeschreven staan, de kans dat je een woning krijgt is nog steeds heel klein. Je moet gewoon geluk hebben. Verder zijn er weinig opties voor ons. Als je gaat studeren heb je studentenhuizen waar je kunt hospiteren. De vrije markt is sowieso te duur. Alles is te duur, door huisjesmelkers."

Jongere interview, JongBreda

Voor studenten is betaalbare huur belangrijk. Daarom willen we al hun woningen in de sociale huursector of via kamerverhuur realiseren. Deels doen we dit samen met de Bredase corporaties. Voor hun aanbod aan studentenhuysvesting was de zoektijd in 2023 gemiddeld 2,5 jaar bij woningen die op volgorde van inschrijfduur zijn aangeboden en 7 maanden bij loting. Hierdoor moesten veel studenten na het begin van hun studie nog pendelen tussen hun woonplaats en Breda. We willen samen met de woningcorporaties deze zoekperiode verkorten. We staan ook open voor de bouw door andere studentenhuisvesters, op voorwaarde dat de betaalbaarheid van de woningen voor lange termijn is verzekerd. De huurprijs van studentenwoningen wordt bepaald op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS), dit bepaalt hoe hoog de kale huurprijs maximaal mag zijn. We willen dat studentenwoningen ook echt voor studenten beschikbaar zijn en blijven. Dat doen we bijvoorbeeld met campuscontracten: tijdelijke huurcontracten voor studenten, zodat deze woningen ook echt voor studenten zijn en blijven.

9.3 Statushouders

Statushouders zijn mensen die in Nederland asiel hebben aangevraagd en inmiddels een verblijfsvergunning hebben. Vanaf dat moment zijn gemeenten volgens de Huisvestingswet verplicht om ze te huisvesten. Twee keer per jaar beslist het Ministerie van Justitie en Veiligheid hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten ofwel de Taakstelling Huisvesting Statushouders. Het aantal wordt bepaald aan de hand van de verwachte instroom van asielzoekers en de prognose van hoeveel verblijfsvergunningen worden verleend door de Immigratie- en Naturalisatiedienst. Dit wordt verdeeld over gemeenten op basis van het aantal inwoners.

Het aantal te huisvesten statushouders neemt de laatste jaren toe. In 2019 was de landelijke taakstelling 12.000, in de loop der jaren steeg naar 38.800 in 2023. Voor 2024 is de eerste periode tot 1 juli bekend: landelijk 18.750, waarvan 292 voor Breda. Men verwacht dat de taakstelling voor 2024 hoger zal zijn dan voor 2023 en ook voor 2025 en daarna wordt een grote instroom verwacht. Statushouders zijn vaak aangewezen op sociale huurwoningen. Daarom werken we samen met de woningcorporaties in Breda om aan deze huisvestingsopgave te voldoen. Overigens hebben statushouders in sommige gevallen extra zorg en ondersteuning nodig, maar in veel gevallen niet.

9.4 Woonwagewonewers

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) bood in 2018 een "Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid" aan aan alle gemeenten. Daarin zijn adviezen van de Nationale Ombudsman uit 2017 en van het College voor de Rechten van de Mens uit 2018 meegenomen. Het heeft als kern, met betrekking tot huisvesting als kern om Roma, Sinti en woonwagewonewers te beschermen tegen discriminatie, het waarborgen van hun (culturele) rechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Voor gemeenten betekent dit concreet:

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagewonen van woonwagewonewers. Twee aspecten zijn relevant;
 - o De behoefte aan standplaatsen is helder;
 - o De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen.

Een woningzoekende woonwagewonewer, moet binnen een redelijke termijn een kans op een standplaats hebben. Die termijn dient grofweg overeen te komen met de wachttijd voor een sociale huurwoning. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de relatieve schaarste van bijzondere typen sociale huurwoningen. Kort gezegd houdt dit in dat gemeenten bij de vaststelling van het lokale woonbeleid meer rekening moeten houden met de specifieke culturele woonbehoefte van woonwagewonewers en voorzien in voldoende standplaatsen. De beleidsambities van de gemeente Breda komen overeen met de lijn die het Rijk hanteert. Dat betekent dat er geen sprake is van een uitsterfbeleid, gekeken wordt naar de woningbehoefte van woonwagewonewers en op welke wijze deze groep op een adequate wijze gefaciliteerd en gehuisvest kan worden.

Middels initiatieven vanuit de gemeenteraad, onder andere de bespreeknotitie 'Het woonwagen- en standplaatsenbeleid in Breda moet beter (2023)', is vast komen te staan dat er daadwerkelijk een aantoonbare behoefte is aan extra woonwagenstandplaatsen. Besloten is om het aantal woonwagenstandplaatsen in de huidige collegeperiode uit te breiden met 17, ongeveer 10% van de totale voorraad. Een verdere mogelijke uitbreiding van woonwagenstandplaatsen wordt vooral bepaald op basis van de behoefte, zoals deze in het inschrijfregister wordt weergegeven. We monitoren dan ook continue wat de specifieke opgave is.

Het woonwagenbeleid van de gemeente Breda is dit jaar aangevuld met toewijzingsregels voor woonwagenstandplaatsen. De regels en criteria zorgen voor een meer transparante vorm van toewijzing en leveren vooral ook een bijdrage aan het Wonen in Familieverband.

Vanwege de wettelijke taak van toegelaten instellingen om te zorgen voor het bouwen, verhuren en beheren van woningen ten behoeve van de sociale- en specifieke doelgroepen (waaronder ook woonwagewonewers) is met de woningcorporaties het overleg gestart voor overdracht van eigendom en beheer van de resterende huurstandplaatsen.





9.5 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn mensen uit andere landen die naar Nederland komen om te werken. Steeds meer van hen komen uit Midden- en Oost-Europa. Meer dan de helft van alle arbeidsmigranten doet laaggekwalificeerd werk. Hun aantal is de laatste jaren sterk gestegen en neemt naar verwachting overal verder toe, ook in Breda. Breda is een belangrijke plaats voor arbeidsmigranten door het Registratie Niet Ingezetenen (RNI) punt om zich tijdelijk in te schrijven in Nederland. In Breda werken arbeidsmigranten vooral in sectoren zoals de bouw, logistiek en seizoensgebonden werk.

Met het Afsprakenkader Arbeidsmigranten Regio West-Brabant (2021) zijn er regionale afspraken gemaakt om de levensomstandigheden van arbeidsmigranten in West-Brabant te verbeteren. De gemeente Breda heeft dit ook ondertekend. Om dit te bereiken, is het belangrijk om de registratie en informatievoorziening te verbeteren. Als gemeente leiden we het experiment om een Brabants Migratie Informatie Punt (BMIP) op te zetten, samen met de 14 andere gemeenten in de arbeidsmarktregio West-Brabant. Dit punt moet arbeidsmigranten helpen met vragen over werk, zorg, huisvesting en meer. Om misstanden bij verhuringen te voorkomen, is op 1 juli 2023 de Wet goed verhuurderschap ingevoerd. Deze wet biedt handvatten voor arbeidsmigranten om slechte huromstandigheden te melden bij de gemeente. Een belangrijk onderdeel hiervan is dat wonen en werken

niet meer aan elkaar gekoppeld mogen worden. Op 1 januari 2024 hebben we een online meldpunt gelanceerd voor problemen met verhuurders, waar ook arbeidsmigranten gebruik van kunnen maken.

In de regio is er steeds meer vraag naar woonplekken voor arbeidsmigranten. In Breda is dit al mogelijk op boerderijen voor seizoensgebonden werk tijdens het piekseizoen voor maximaal 6 maanden per jaar. Er zijn verder geen specifieke locaties voor arbeidsmigranten aangewezen in Breda. Het huisvesten van arbeidsmigranten zien we als een regionale opgave.

Permanente en grote wooncomplexen speciaal voor arbeidsmigranten passen niet bij onze economische focus op TT&C-werkgelegenheid. Werknemers in deze sectoren gaan vaak niet in een grootschalig complex bij elkaar wonen. In Breda zijn deze arbeidsmigranten vaak aangewezen op de reguliere woningvoorraad. We richten ons op een internationale uitstraling van ons centrum en bedrijvigheid die gericht is op het toepassen van (creatieve) technologie in de praktijk. En op arbeidsmigranten, die in de zorg werken. We zetten in op de bouw van ruim 25.000 woningen, waarbij een deel bijdraagt aan het voorzien in de woonvraag van arbeidsmigranten die passen bij de Bredase economie. Grootschalige complexen worden elders in de regio gebouwd, bijvoorbeeld aan de rand van een industriegebied of woonwijk, passend bij de lokale economie.



10 Woonagenda

Deze woonvisie is onze stip op de horizon, met de belangrijkste hoofdlijnen waarlangs we werken voor een grenzeloos, gastvrij en groen Breda. Maar hoe gaan we hiermee verder aan de slag? Als gemeente bezitten we zelf nagenoeg geen woningen en bouwen deze ook niet. We werken samen aan het realiseren van de woonopgaven in de SRBT en de Baronie. Met onder meer bewoners, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, wijk- en dorpsraden, ontwikkelaars, beleggers en onderwijsinstellingen.

Hieronder staat hoe we verder uitvoering geven aan ons woonbeleid en daarbij belangrijkste partnerschappen. Doen staat hierbij centraal en vaak is dat een beleidsproduct. Over de voortgang rapporteren we via de P&C-cyclus.

Hoofdlijn	Woonproduct	Prioriteit	Gestart	Besluitvorming
Allen	Prestatieafspraken 2024 t/m 2028	Hoog	Ja	College
Toekomstbestendig woningvoorraad	Woningsplitsingsbeleid	Gemiddeld	Ja	Gemeenteraad
	Verkennen stem woningzoekenden participatietrajecten	Gemiddeld	Ja	College
	Mantelzorgwoningbeleid	Laag	Nee	Gemeenteraad
	Kamerverhuurbeleid	Gemiddeld	Nee	Gemeenteraad
	Gebiedsprofielen wonen actualiseren en interactief maken	Laag	Ja	College
Collectief wonen	Beleid collectieve & innovatieve woonvormen	Gemiddeld	Ja	Gemeenteraad & routeboekje door college
Wonen met zorg	Uitwerken visie in: - Wmo-beleid - Inkoopbeleid - Visie sociaal domein - Jeugdbeleid	Gemiddeld	Ja	Gemeenteraad
	Regionaal afsprakenkader Wonen en Zorg	Hoog	Ja	College
	Aanpak doorstroming	Gemiddeld		College
	Voorrang eigen inwoners	Hoog	Ja	Gemeenteraad
	Voorrang essentiële beroepen	Laag	Ja	Gemeenteraad
	Regionale urgentieregeling verankeren in lokale huisvestingsverordening	Laag	Nee	Gemeenteraad

Gezond & duurzaam wonen	Uitwerking verdichtingsplannen met corporaties	Gemiddeld	Ja	College, gemeenteraad bij omgevingsplan
	Opstellen wijkplannen & gebiedsvisies	Gemiddeld	Ja	Gemeenteraad
Geschikt wonen	Opmaat naar volkshuisvestelijk programma, nadere uitwerking indien nodig	Gemiddeld	Ja	College

SRBT-woondeal

In de SRBT-woontafel werken we samen aan het realiseren van de afspraken uit de woondeal. Onder meer via de regionale versnellingstafel, de werkgroep monitoring en de werkgroep evenredige opgave. Een deel van deze afspraken werken we uit met de Baronie gemeenten, waaronder het regionaal afsprakenkader wonen en zorg en de regionale urgentieregeling.

Prestatieafspraken

De uitwerking van deze woonvisie voor de sociale huursector is in meerjarige prestatieafspraken vastgelegd. Hierin maken we als gemeente afspraken met woningcorporaties Alwel, Laurentius en WonenBreborg en de lokale huurdersorganisaties CHAB, Huurderskoepel Laurentius en Bewonersplatform WonenBreborg (tezamen genoemd 'Gezamenlijke Huurderskoepels Breda (GHK)').

Pact wonen en zorg

De woonzorgvisie is onderdeel van deze woonvisie. De opgaven ten aanzien van wonen en zorg werken we regionaal en lokaal verder uit. Lokaal doen we dit middels het Pact Wonen en Zorg, het samenwerkingsverband tussen zorg- en welzijnspartijen, woningcorporaties en gemeente.



Participatie

De woonvisie raakt uiteindelijk vele inwoners van Breda. Er is voor gekozen om deze woonvisie in nauwe samenspraak met bewoners en partners op te stellen.

Stappenplan

Participatie kent vele vormen en soorten. Door participatie kunnen we kennis, ervaringen, perspectieven, belangen en creativiteit van inwoners of andere betrokkenen over wonen in Breda bundelen in bruikbare informatie. Hoe dit proces precies is verlopen? Dat leest u hier. De keuzes en ervaringen bij elke stap worden toegelicht.



In gesprek

Wij gingen in gesprek met belanghebbenden. We vroegen inwoners en partners om input en oplossingsrichtingen, zodat wij deze kunnen betrekken in deze visie. Door de vorm van raadpleging kon de gemeente informatie in een keer verzamelen in een passende wijze.

Gebruikte participatievormen

De gemeente voerde meerdere stadsgesprekken met belanghebbende partijen. Onder meer de wijk- en dorpsraden, de seniorenraad, Jong Breda, onderwijsinstellingen, het pact wonen en zorg, woningcorporaties en huurderbelangenvertegenwoordigers. Ook zette de gemeente diverse stellingen uit op planbreda.nl, inclusief een open uitvraag. Deze zijn door ruim 3.750 deelnemers volledig ingevuld en daarvan hebben 1.200 de gemeente ook nog iets meegegeven voor het opstellen van deze nieuwe woonvisie via de open vraag. Tot slot organiseerde de Gemeente Breda diverse interne (inspiratie)sessies.

De participatiebijeenkomsten vonden plaats vanaf de zomer van 2023 tot en met het eerste kwartaal van 2024. Deze input is betrokken in de verdere uitwerking van de woonvisie. Op onderstaande afbeelding is het verloop van ons participatieproces schematisch weergegeven.



Waardevolle input

Hieronder wordt de hoofdlijn weergegeven van de opgehaalde input:

- In Breda zijn nu te weinig opties voor wonen. Vaak zijn woningen te duur en of wachttijden te lang
- Breda staat voor een aantal grote woonopgaven: maak wonen betaalbaar (voor studenten, jongeren en ouderen) en maak meer gemengde buurten (woningtypen, doelgroepen en voorzieningen)
- Maak in bestaande bebouwing meer mogelijk. Hieronder valt bijvoorbeeld woningdelen, transformeren, verdichten, herstructureren en (pre) mantelzorgwoningen.
- In Breda is een gebrek aan doorstroming. Dit is deels een financieel vraagstuk.
- Behoeft aan meer collectieve woonvormen, zoals gedeelde, gemengde en innovatieve woonvormen.
- Houd de zorg toegankelijk. Maak nieuwe vormen, faciliteer bewoners met sociale netwerken en stimuleer innovatie.
- De leefomgeving moet ontmoetingen, beweging en activiteit stimuleren.

Hieronder is de rode draad gevisualiseerd van de open uitvraag aan bewoners op Plan Breda:

Vijf rode draden uit de open antwoorden



Bedankt

Op basis van alle input is het nog duidelijker geworden dat wonen in Breda echt leeft bij bewoners, onder elke doelgroep en leeftijd. Wij willen u bedanken voor uw input over wonen in Breda in de toekomst!



Begrippenlijst

Aandachtsgroepen: dit zijn de volgende woningzoekenden: groepen met een specifieke woonwens, statushouders wettelijke urgenten en eventuele lokale urgentiegroepen. Voor de exacte definitie van groepen bewoners die hieronder vallen, sluiten we aan bij landelijke wetgeving. Aandachtsgroepen met een specifieke woonwens: studenten, senioren, woonwagenbewoners en arbeidsmigranten. Een deel van de senioren heeft ook een zorg- of ondersteuningsbehoefte.

Circulariteit: het gebruiken en hergebruiken van grondstoffen, producten en materialen op een manier die het milieu minimaal belast en afval minimaliseert.

Collectief samenwonen en bouwen: door een groep gelijkgestemden.

Doorstroming: situatie waarbij bewoners doorstromen naar een geschiktere woning en hun oude woning achterlaten.

Driedubbele vergrijzing: de trend dat de populatie senioren toeneemt in aantal en aandeel binnen de bevolking en dat men gemiddeld steeds ouder wordt.

Energielabel: indicator van de energieprestatie van een woning, bepaald door de energiezuinigheid en duurzame energieopwek. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A++++ (energiepositief) tot en met G (zeer onzuinig). Het energielabel wordt bepaald met de NTA-8800 methodiek.

Energietransitie: de overgang van fossiele brandstoffen naar duurzame energiebronnen

Gebiedsprofiel wonen: Voor de woonadvisering wordt gebruik gemaakt van een situatieschets van de wijk/buurt/dorp op het brede vlak van wonen. Van woontypologie tot mate van verduurzaming tot leefbaarheid. Dit is een basis voor woonadvisering voor een woningbouwproject.

Gemeenschapsvorming: zorgen voor community building en op die manier bijdragen aan een prettig samenlevingsklimaat en een verlichting van de druk op mantelzorgers en zorgprofessionals.

Gemengde woonvormen: woonvormen waar gedeeltelijk ook bewoners wonen die een zekere mate van begeleiding en/of zorg wensen samen met bewoners die geen zorg/begeleiding hebben. Een kenmerk van deze vorm van gemengd wonen is de nauwe betrokkenheid van één of meerdere zorgpartijen. En dat gemeenschapsvorming professioneel wordt ondersteund.

Geclusterde woonvormen: dit is het collectief huisvesten van bewoners, zoals studenten, senioren of individuen met een ondersteuningsbehoefte variërend van begeleiding tot zorg. Een geclusterde woonvorm kenmerkt zich door de clustering

van diverse woningen of wooneenheden rond gedeelde faciliteiten, zoals een keuken, woonkamer, tuin, of ontmoetingsruimte.

Hoogstedelijk woonmilieu: verwijst naar een woonomgeving die gekenmerkt wordt door hoge dichtheid, intensief gebruik van grond en een mix van verschillende functies, zoals wonen, werken, winkelen en recreatie.

Hospitaregeling: deze is er voor mensen die in het huis dat zij zelf bewonen één of enkele kamers over hebben, waarin zij één of maximaal twee mensen huisvesting kunnen bieden.

Innovatieve woonvormen: denk aan houtbouw, wooncoöperaties, innovatieve woonvormen voor starters en actieve senioren, tiny houses.

Inzet op (collectieve) vormen van wonen, begeleiding en zorg: woonvormen, voor inwoners die (deels) zorg en/of begeleiding nodig hebben.

Innovatieve woonconcepten: vernieuwende concepten, gericht op samen leven en wonen.

Levensloopbestendig: een toegankelijke woning die zo is ontworpen dat het comfortabel en veilig is voor bewoners van alle leeftijden

Lokale urgentiegroepen: woningzoekenden, die met voorrang een sociale huurwoning krijgen toegewezen. Welke groep hieronder valt wordt samen met corporaties bepaald, denk aan herstructureringskandidaten. Dit zijn bewoners van een corporatiewoning die verhuizen omdat de eigen woning wordt gesloopt of groot onderhoud krijgt.

Klimaatadaptatie: maatregelen om gebouwen en de buitenruimte aan te passen aan klimaatverandering, zodat ze beter bestand zijn tegen weersextremen zoals langdurige hittegolven en hoosbuien.

Kostendelersnorm: dit is een regel in de Nederlandse sociale zekerheid die van toepassing is op mensen die samenwonen en een uitkering ontvangen. Hoe meer volwassen personen in een huis wonen, hoe lager de uitkering.

Mantelzorgwoning: een woning op het terrein van het huis van iemand die zorg nodig heeft. De woning is bedoeld voor de zorgverlener (vriend, familielid). Het is ook mogelijk dat de persoon die zorg nodig heeft in de mantelzorgwoning woont. In dat geval woont de zorgverlener in het bijbehorende huis.

Nultredenwoning: in dit type woning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen bereikbaar. Deze gelijkvloerse woningen/appartementen liggen vaak in de buurt van voorzieningen. Deze is goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

Onder de Pannen: bewoners verhuren hierbij een kamer voor maximaal een jaar (onder) aan een persoon die economisch dakloos is.

Overige bijzondere woonvormen: onder meer (pre)mantelzorgwoningen, kangoe-roewoningen en meergeneratiewoning

Pre-mantelzorgwoning: is hetzelfde als een mantelzorgwoning, alleen mag de mantelzorger er al gaan wonen vóórdat er een mantelzorgsituatie is.

Slaagkans: getal dat laat zien hoe groot de kans is dat iemand uit een bepaalde leeftijds- of doelgroep een woning krijgt aangeboden.

Sociale huurwoning: een woning met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens (€879,66 prijspeil 2024).

Skaeve Huse: een woonvorm voor bewoners, die zich niet kunnen aanpassen aan een reguliere woonomgeving. Het zijn kleine, zelfstandige woningen die vaak geclusterd zijn in een aparte woonomgeving, weg van reguliere woongebieden. Het doel van dit concept is hen te helpen een stabiele en positieve plek te vinden om te wonen, terwijl overlast voor anderen wordt geminimaliseerd.

Statushouders: dit is een aandachtsgroep. De taakstelling voor de huisvesting van deze groep wordt wettelijk bepaald.

Transformatie: omzetten in een andere vorm. Met transformatie wordt bedoeld dat bestaande woongebouwen worden aangepast zodat er meer huishoudens gehuisvest kunnen worden, bijvoorbeeld door woningsplitsing, woningdelen of ombouw van kantoorpanden

TT&C: toegepaste technologie en creativiteit

Verdichting: vergroten van het aantal wooneenheden in een bestaand gebied

Warmtenet: een infrastructuur waarmee warmte wordt getransporteerd van een of meerdere warmtebronnen naar verschillende gebouwen voor verwarming, warm tapwater en eventueel koeling. Warmtenetten onderscheiden zich in temperaturniveau's, van zeer laag temperatuur met naverwarming (WKO) tot hoge temperatuur (Amernet)

Wettelijke urgentiegroepen: dit zijn mantelzorgers en -ontvangers, medisch en sociaal urgenten, bewoners die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, klinische GGZ, vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel, accommodatie jeugdhulp, (jeugd)detentie, forensische zorg en uitstappende sekswerkers.

Woonstarter: jongeren onder de 23 jaar, studenten en starters.

Woningsplitsing: opdelen van een bestaande woning in twee of meer zelfstandige wooneenheden.

Woningdelen: een woning die gedeeld wordt door meerdere huishoudens

Wlz: bewoners die permanent toezicht of 24-uurs zorg nodig hebben, kunnen voor zorg in een instelling of thuis een beroep doen op de Wet langdurige zorg (Wlz).

Wmo: gemeenten regelen de zorg en ondersteuning thuis via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Zorggeschikte woningen: een woning waar zware zorg geleverd kan worden. Deze woningen hebben extra voorzieningen, zodat deze beter geschikt zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Het zijn geclusterde woningen die moeten voldoen aan de criteria van de Stimuleringsregeling Zorggeschikte woningen.



