

Thuis in gemeente Rucphen

Volkshuisvestingprogramma gemeente Rucphen

9 mei 2025

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	3		
2. Inleiding	3		
2.1 Waarom maken we een volkshuisvestingsprogramma?	4		
2.2 Wat is de context van het volkshuisvestingsprogramma?	5		
2.3 Wie zijn er betrokken bij de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma?	6		
2.4 Hoe is het volkshuisvestingsprogramma tot stand gekomen?	7		
2.5 Leeswijzer	8		
3. De kracht van de gemeente Rucphen	9		
Wonen in een mooi landschap nabij voorzieningen...	9		
...in sociale dorpen met een uniek karakter	9		
4. Ontwikkelingen en opgaven in onze gemeente	10		
5. Volkshuisvestingsprogramma in één oogopslag	12		
6. Thema: nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling	13		
6.1 Dit is wat we zien	14	6.3 Zo bereiken we ons doel	17
6.2 Zo zien we het voor ons	16	6.1 Overzicht van de acties	24
		7. Thema: betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn	26
		7.1 Dit is wat we zien	27
		7.2 Zo zien we het voor ons	29
		7.3 Zo bereiken we ons doel	29
		7.4 Overzicht van de acties	34
		8. Thema: toekomstbestendige wijken	36
		8.1 Dit is wat we zien	37
		8.2 Zo zien we het voor ons	38
		8.3 Zo bereiken we ons doel	38
		8.4 Overzicht van de acties	42
		9. Verdieping per dorpskern	43
		Rucphen	44
		Schijf	44
		Sprundel	45
		St. Willebrord	45
		Zegge	46
		10. Begrippenlijst	47

1. Voorwoord

Een fijne en betaalbare woning in een prettige buurt: dat is wat we iedereen in de gemeente Rucphen gunnen. Maar dat is vandaag de dag niet vanzelfsprekend. Er is woningnood, de huizenprijzen zijn flink gestegen en veel woningen passen niet meer bij wat onze inwoners nodig hebben. De meeste huizen in onze gemeente zijn grote gezinswoningen, terwijl de vraag steeds vaker komt van kleinere huishoudens, zoals alleenstaanden, jonge stellen en senioren. Tegelijkertijd zien we dat het lastig is om door te stromen naar een andere woning. Dit vraagt om passende maatregelen.

Met dit volkshuisvestingsprogramma zetten we als gemeente de volgende stap: we willen meer gaan sturen op wat er gebouwd wordt en waar, zodat het beter past bij onze inwoners. Tot 2040 willen we minimaal 700 nieuwe woningen bouwen. Een flinke slag dus, waarmee we inspelen op de groei van onze bevolking. Belangrijk daarbij is dat tweederde van die woningen betaalbaar moet zijn voor lagere en middeninkomens. Daarnaast willen we dat veel van die woningen geschikt zijn voor senioren, denk aan gelijkvloerse, levensloopbestendige woningen en appartementen waarin mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

We willen ook meer doen aan de samenhang tussen wonen, zorg en welzijn. Onze bevolking vergrijst, en tegelijkertijd krimpt het aantal mensen dat in de zorg kan werken. Dat betekent dat we anders moeten kijken naar wonen: meer zelf doen, meer naar elkaar omkijken en op tijd nadenken over de toekomst. Een passende woning kan daar enorm bij helpen. En als onze oudere inwoners verhuizen naar een passende kleinere woning of appartement, komt hun grotere huis weer vrij voor een gezin en zo komt de hele woonketen weer in beweging.

Ook kijken we naar andere woonvormen die beter passen bij deze tijd. Bijvoorbeeld het delen en splitsen van woningen, het toevoegen van

geclusterde woonvormen, het bouwen van tiny houses of het bouwen van een (pré)mantelzorgwoning in de tuin. En natuurlijk blijven we inzetten op het verduurzamen van bestaande woningen, zodat we onze wijken klaar maken voor de toekomst.

We hebben dit programma gemaakt met hulp van inwoners, woningcorporaties, zorgorganisaties, projectontwikkelaars en andere betrokkenen. En dat blijven we doen. Want alleen samen kunnen we zorgen voor een gemeente waar iedereen een passende woning kan vinden. Of je nu jong bent of oud, starter of doorstromer.

Het is prettig wonen en leven in onze gemeente!

Wethouder René Lazeroms
Wethouder Suzanne Breedveld

2. Inleiding

2.1 Waarom maken we een volkshuisvestingsprogramma?

We zien flinke opgaven op het gebied van wonen en zorg...

In de gemeente Rucphen staan we voor grote uitdagingen op het gebied van wonen en zorg. Er is een woningtekort, betaalbaarheid staat onder druk en de zorgvraag neemt toe. Voor veel mensen is het lastig een woning te vinden. Bouwen is nodig. We kampen met ontwikkelingen als vergrijzing en kleiner wordende huishoudens, wat leidt tot een behoefte aan andere woningen dan die momenteel in gemeente Rucphen beschikbaar zijn. Ook voor extra kwetsbare personen, zoals uitstromers uit beschermd wonen, statushouders, dak- en thuislozen of mensen met een sociale of medische urgentie is een passende woonoplossing essentieel. De uitdagingen zijn niet geheel nieuw en als gemeente doen we al veel. De afgelopen vijf jaar zijn er circa 460 woningen gebouwd en zetten we in op het gebruik van instrumenten zoals de huisvestingsverordening, waardoor we schaarse of goedkope woonruimte zo eerlijk mogelijk verdelen.

... deze vragen om meer sturing

Vanzelfsprekend vragen de woonzorgopgaven in onze gemeente om een duidelijk plan. Daarom hebben we dit document opgesteld. We beschrijven in dit volkshuisvestingsprogramma hoe we richting geven aan de volkshuisvestelijke opgaven in onze gemeente. Daarnaast stellen we een uitvoeringsagenda op. Dit is een uitwerking van de acties die we benoemen in dit volkshuisvestingsprogramma. In de uitvoeringsagenda

benoemen we wie de actie oppakt, hoe, wanneer en met welke middelen.

Met dit programma en de bijbehorende uitvoeringsagenda willen we de regie op het wonen meer terugnemen, waardoor we in staat zijn beter te sturen op bijvoorbeeld de betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. We leven niet in de illusie dat we de woonopgave zelf, zonder hulp van woon- en zorgpartners, op kunnen pakken. Het betekent wel dat we duidelijker maken binnen welke kaders we willen samenwerken.

Huidige Woonvisie 2020 - 2024 is verlopen en verouderd

In 2019 heeft de gemeenteraad van de gemeente Rucphen de Woonvisie 2020 - 2024 vastgesteld. Deze termijn is inmiddels verlopen en de visie is door de genoemde uitdagingen deels ingehaald door de tijd. Om in te spelen op de ontwikkelingen in onze gemeente hebben we een nieuwe visie nodig. In dit volkshuisvestingsprogramma beschrijven we welke stappen we de komende jaren als gemeente gaan zetten zodat we voldoende geschikte woningen hebben voor onze inwoners.

Volkshuisvestingsprogramma vervangt de huidige woonvisie en sorteert voor op nieuwe wetgeving

Ook het Rijk speelt in op de opgaven rondom wonen, zorg en welzijn. Om hier adequaat op te anticiperen, heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Hieronder hangen zes programma's¹ die verder uitgewerkt moeten worden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Wanneer het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) wordt aangenomen, wordt het maken van integrale woonzorgafspraken als onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma een verplichting voor iedere gemeente.

Door nu een volkshuisvestingsprogramma te maken, sorteert de gemeente Rucphen voor op de inwerkingtreding van de Wet versterking

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

regie volkshuisvesting (Wvrv). Het volkshuisvestingsprogramma is dus géén traditionele woonvisie maar een meer operationeel document met gerichte aandacht voor onder andere huisvesting van alle groepen in onze samenleving, duurzaamheid van woningen en woonomgeving en leefbaarheid in buurten.

2.2 Wat is de context van het volkshuisvestingsprogramma?

Wonen als onderdeel van de Omgevingsvisie: prettig samenleven

We hebben een Omgevingsvisie 1.0 vastgesteld². In onze Omgevingsvisie worden ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de langere termijn vastgelegd waarbij rekening wordt gehouden met de samenhang tussen verschillende beleidsterreinen, waaronder wonen.

Een van de thema's van de Omgevingsvisie Rucphen is **prettig samenleven**. We vinden het belangrijk om een aantrekkelijke woonomgeving te creëren die zowel jonge mensen aantrekt als de groeiende groep ouderen een thuis biedt. Daarnaast moet de woningvoorraad beter aansluiten op de woonbehoefte, door meer verschillende woningtypen toe te voegen en bestaande woonruimte beter te benutten.

Alle uitgangspunten uit de Omgevingsvisie vormen de langetermijnvisie. Het volkshuisvestingsbeleid levert een bijdrage aan de realisatie van deze doelen. In dit volkshuisvestingsprogramma werken we ambities en actiepunten omtrent de woonzorgopgaven uit en beantwoorden we telkens de 'hoe' vraag. Dit doen we aan de hand van drie thema's die we uitgebreid toelichten:

1. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling (hoofdstuk 6)
2. Betekenisvol leven: wonen, zorg en welzijn (hoofdstuk 7)
3. Toekomstbestendige wijken (hoofdstuk 8)

Bekijk ook hoofdstuk 5 waar we het programma in één oogopslag presenteren.

Het volkshuisvestingsprogramma als basis voor uitvoeringsinstrumenten en prestatieafspraken

Het volkshuisvestingsprogramma is de leidraad voor het woonzorgbeleid in de gemeente Rucphen voor de komende vijf jaar. Het vormt de basis voor:

1. Een uitvoeringsagenda met concrete acties, maatregelen en instrumenten.
2. Afspraken tussen de gemeente en belanghebbenden, zoals afspraken met ontwikkelaars en prestatieafspraken met woningcorporatie Thuisvester en de Huurdersvereniging. Waarbij we ook zorg- en welzijnspartijen gaan betrekken.
3. Kaders voor woningmarktpartners (zoals de woningcorporatie, projectontwikkelaars, bouwers, zorgpartijen, welzijnsorganisaties en initiatiefnemers).

Het volkshuisvestingsprogramma is integraal en beleidsoverstijgend

De woonzorgopgave is een veelzijdige uitdaging. Het gaat niet alleen om het bouwen van nieuwe woningen, maar ook om het toekomstbestendig, leefbaar, duurzaam en toegankelijk maken van bestaande woningen en woongebieden. Dit vraagt om een integrale aanpak en samenwerking met andere beleidsvelden zoals sociaal domein, duurzaamheid, beheer openbare ruimte, ruimtelijke ordening, mobiliteit en economie. Hoewel dit volkshuisvestingprogramma zich vooral richt op wonen en zorg, leggen we ook verbandingen met deze aangrenzende beleidsvelden. Volkshuisvesting draait immers om meer dan alleen wonen; het gaat om samenleven en een thuis hebben in een omgeving waarin mensen naar elkaar omkijken en voor elkaar zorgen wanneer dat nodig is.

² Er wordt momenteel gewerkt aan een Omgevingsvisie 2.0.

Invloed van regionale, provinciale en nationale kaders

Het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Rucphen is nauw verbonden met landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen. Met de aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting geeft het Rijk overheden de middelen om effectief te sturen op de bouw van woningen: hoeveel, waar en voor wie. Het kabinet streeft ernaar om tot en met 2030 maar liefst 980.000 woningen te bouwen, waarvan twee derde betaalbaar. Om deze en andere ambities te realiseren, verplicht de Omgevingswet het Rijk, provincies en gemeenten om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen.

In de regio zijn we daarnaast bezig met het opstellen van een woonzorgvisie. Zonder deze regionale woonzorgvisie is dit volkshuisvestingsprogramma niet compleet. We maken daarin afspraken over onder andere de huisvesting van aandachtsgroepen en verwijzen in dit volkshuisvestingsprogramma waar nodig naar deze afspraken.

2.3 Wie zijn er betrokken bij de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma?

Inwoners

De woonbehoeften en wensen van onze inwoners staan centraal in ons beleid. We blijven de komende jaren actief in contact met huurders, woningzoekenden en eigenaar-bewoners. Dit doen we door hun belangenverenigingen te betrekken bij beleidsontwikkeling en door direct met inwoners in gesprek te gaan.

Woon(zorg)partners in de gemeente

De uitdagingen die we aangaan, kunnen we niet alleen oplossen. We zoeken samenwerking binnen de gemeente om onze ambities te realiseren. Dit doen we met vakmensen. Met bouwende, verhurende, beleggende, verkopende en ontwikkelende partijen blijven we in contact om afspraken te maken, samen oplossingen te vinden en deze uit te voeren. Daarnaast willen we de komende jaren onze banden met zorg-

en welzijnspartijen versterken. Dit is cruciaal, omdat wonen net zo goed over mensen gaat als over stenen. De partijen die dagelijks betrokken zijn bij de zorg en het welzijn van anderen, weten als geen ander hoe we ons woonzorgbeleid kunnen vormgeven. Deze partijen worden steeds belangrijker, omdat mensen langer thuis en vaker zelfstandig wonen. De wet vereist ook dat we meer samenwerken met deze partijen en hen uitnodigen bij de jaarlijkse prestatieafspraken met woningcorporaties en hun huurdersorganisaties. Woningcorporatie Thuisvester blijft onze belangrijkste woon(zorg)partner.

Regio, provincie en het Rijk

Hoewel de gemeente Rucphen een eigen karakter heeft, zijn veel opgaven gemeentee overstijgend en kennen veel andere gemeenten en overheden soortgelijke uitdagingen. De afgelopen jaren is de samenwerking met de gemeenten in de regio, de provincie Noord-Brabant en het Rijk geïntensiveerd. Belangrijke documenten waarin we regionale afspraken maken zijn de (nog op te stellen) regionale woonzorgvisie en de Woondeal (die momenteel wordt herijkt).

De Woondeal is een belangrijk document waarin onze regionale samenwerking is geconcretiseerd. Via de regionale Woondeal regio West-Brabant West hebben we afspraken gemaakt met het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de betrokken gemeenten om gezamenlijk te werken aan onze woningbouwopgave. Het doel van de Woondeal is een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in de regio. Zo moeten we bijvoorbeeld in ons lokaal volkshuisvestingsprogramma rekening houden met twee uitgangspunten:

1. Twee derde van de nieuw te realiseren woningen tot 2030 moet betaalbaar zijn voor lage en middeninkomens (waarvan 30% sociaal).

2. Er moeten regionale afspraken worden gemaakt (en nageleefd) over de woonopgave voor aandachtsgroepen, zowel in kwantiteit als kwaliteit³.

2.4 Hoe is het volkshuisvestingsprogramma tot stand gekomen?

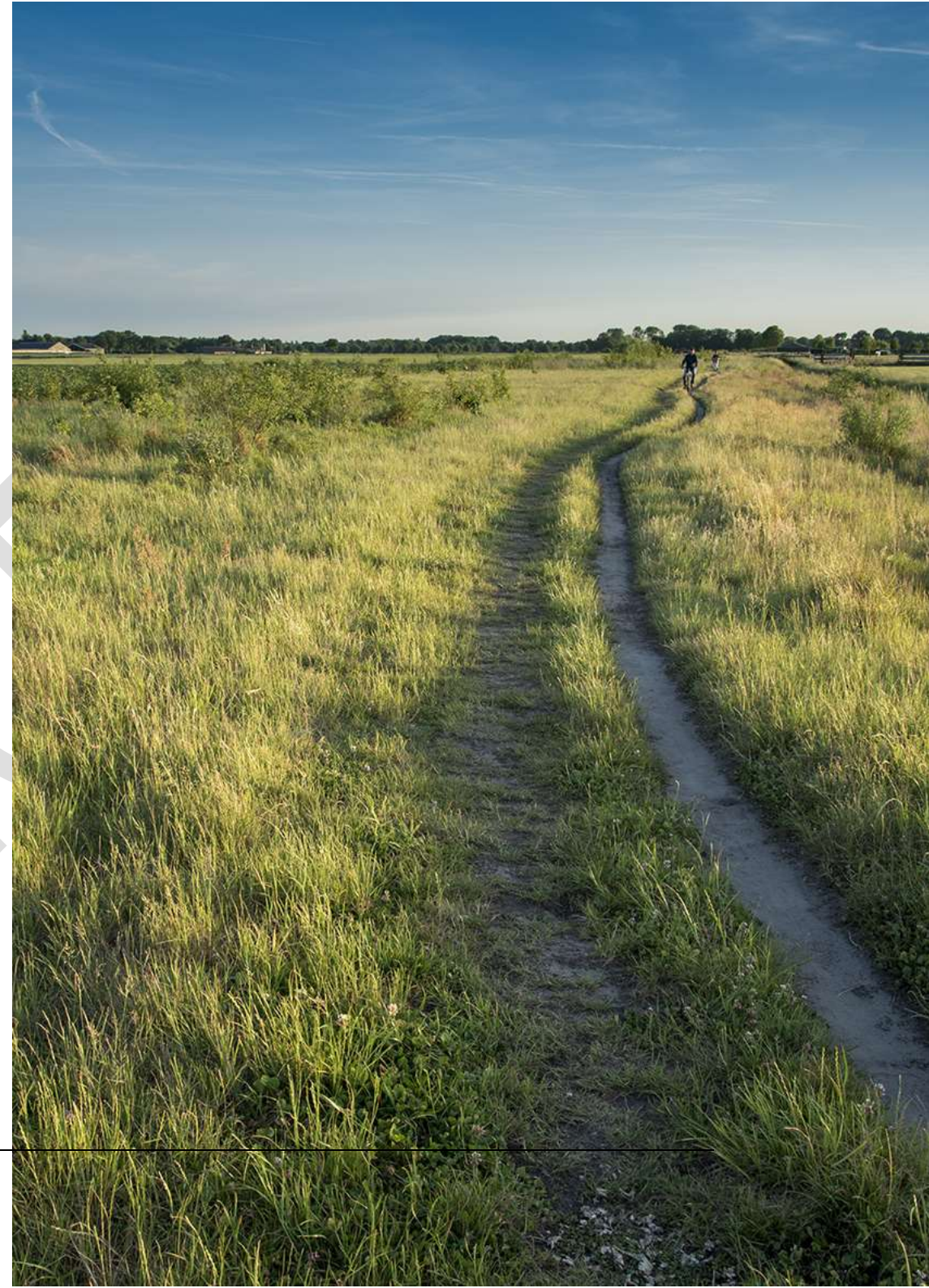
Uitgangspuntennotitie Woon(zorg)visie

De 'Uitgangspuntennotitie Woon(zorg)visie' vormde het startpunt voor dit volkshuisvestingsprogramma. Deze notitie bevat uitgangspunten voor het volkshuisvestingsprogramma en is op 14 november 2023 vastgesteld door het college. Op 21 november 2023 werd het document toegelicht tijdens een raadsinformatiebijeenkomst. Op basis van dit richtinggevend document is het participatieve proces gestart, wat heeft geleid tot het huidige programma.

Participatief proces met diverse partijen

Het volkshuisvestingsprogramma is tot stand gekomen in een participatief proces met diverse partijen. Marktpartijen, zorg- en welzijnspartijen, inwoners, bewonersorganisaties, de woningcorporatie, beleidsmedewerkers van de gemeente en de gemeenteraad hebben input geleverd. Deze partijen zijn in een vroeg stadium geconsulteerd om de lokale opgaven en ieders perspectief hierop te schetsen. In interactieve sessies hebben ze kansen en opgaven voor gemeente Rucphen benoemd. Ook hebben we een vragenlijst onder inwoners van de gemeente uitgezet waarin ze hun woonwensen kenbaar konden maken. Al deze inzichten zijn meegenomen in de ambities en doelen van dit volkshuisvestingsprogramma.

³ Momenteel werkt de regio aan de regionale woonzorgvisie waar deze afspraken in worden gemaakt.



2.5 Leeswijzer

Het volkshuisvestingsprogramma start met het schetsen van een beeld van de kracht van gemeente Rucphen (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 zetten we de belangrijkste opgaven en ontwikkelingen kort op een rij. In hoofdstuk 5 vindt u een samenvatting van het programma. Zo is het voor u in één oogopslag helder met welke thema's we aan de slag gaan en waar we per thema op willen inzetten. De drie hoofdthema's van deze visie worden vervolgens per hoofdstuk uitgewerkt:

- 1) Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling (hoofdstuk 6)
- 2) Betekenisvol leven: wonen, zorg en welzijn (hoofdstuk 7)
- 3) Toekomstbestendige wijken (hoofdstuk 8)

Per hoofdstuk gaan we in op

- 1) De huidige situatie: "Dit is wat we zien"
- 2) Visie: "Zo zien we het voor ons"
- 3) Uitgangspunten en acties: "Zo bereiken we ons doel"

In het laatste hoofdstuk (hoofdstuk 9) richten we ons op de kernen binnen onze gemeente. Hoewel dit volkshuisvestingsprogramma een document voor de gehele gemeente is, bestaat de gemeente uit verschillende kernen, elk met hun eigen karakter, uitdagingen en beoogd woningbouwprogramma die aandacht verdienen.

Tot slot is in de bijlage een begrippenlijst opgenomen. Separaat aan (maar verbonden met) dit document stellen we een uitgebreide uitvoeringsagenda op waarin we de genoemde acties uit dit document verder uitwerken en prioriteren. We zijn ons ervan bewust dat we niet alle acties tegelijkertijd kunnen oppakken. De uitvoeringsagenda is gericht op zowel de gemeente als haar strategische samenwerkingspartners.

3. De kracht van gemeente Rucphen

Wonen in een mooi landschap nabij voorzieningen...

De gemeente Rucphen is een plek waar wonen, werken en vrije tijd samenkomen en in balans zijn. We zijn de tuin voor onze eigen inwoners en de steden in de omgeving. Ons landschap is aantrekkelijk door de gevarieerdheid en de contrasten. De gemeente biedt een afwisselend landschap met bossen, heide en een uitgebreid netwerk van wandel- en fietspaden. Voorzieningen zoals basisscholen, winkels, sportfaciliteiten en culturele activiteiten zijn goed vertegenwoordigd. Dit maakt onze gemeente aantrekkelijk voor zowel wonen als vrijetijdsbesteding.

...in sociale dorpen met een uniek karakter

Hechte relaties tussen onze inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties bevorderen een gevoel van veiligheid en saamhorigheid in de gemeente. In alle dorpskernen zijn sterke sociale verbanden aanwezig, net als een gevoel van geborgenheid. Daarbij heeft elk dorp een eigen karakter, wat bijdraagt aan de veelzijdigheid van de gemeente. St. Willebrord is het grootste dorp en biedt, net als Sprundel en Rucphen, een breder scala aan voorzieningen. Rucphen ligt centraal in de gelijknamige gemeente. Het dorps karakter met de aanwezigheid van winkels, scholen en horeca maken deze kern een fijne plek voor jong en oud. Schijf grenst aan de Rucphense bossen, wat het aantrekkelijk maakt voor natuurliefhebbers. Zegge is rijk voorzien van Religieus en Cultureel erfgoed en in Sprundel is een hechte gemeenschap aanwezig die allerlei activiteiten organiseert. We realiseren woningbouw die passend is bij de behoeften en karakters van de kernen. Deze behoeften zullen per kern verschillen. In hoofdstuk 9 gaan we verder in op de ambities voor de verschillende kernen.

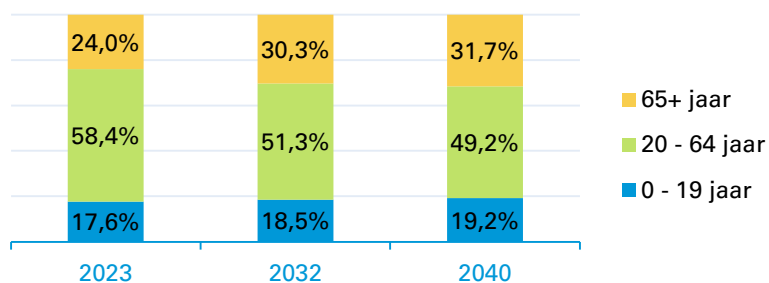


4. Ontwikkelingen en opgaven in onze gemeente

De demografische druk neemt toe

Door de krimpende beroepsbevolking en het stijgend aantal 0-19-jarigen en 65-plussers, neemt de demografische druk (de beroepsbevolking afgewogen tegen het aantal kinderen en 65-plussers) in de gemeente Rucphen de komende jaren toe.

Figuur 1: Percentage per leeftijdsgroep t.o.v. het totaal



Bron: CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2024)

Daarbij constateren we dat de huishoudensgroei voor een groot deel bestaat uit eenpersoonshuishoudens. De gemiddelde grootte van een huishouden neemt hierdoor af en het gemiddelde woonoppervlak wordt steeds groter. Dit betekent dat de beschikbare woonruimte minder efficiënt wordt benut, wat leidt tot een toename van 'onderbezetting' op de Rucphense woningmarkt.

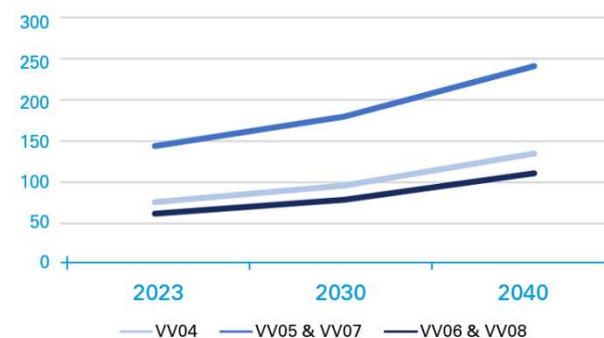
Wonen wordt steeds minder betaalbaar voor inwoners

Door de stijgende koop- en huurprijzen op nationaal niveau wordt wonen steeds minder betaalbaar. Dit geldt vooral voor de gemiddelde inwoner van de gemeente Rucphen, wiens inkomen lager is dan dat van de gemiddelde Nederlander en Brabander. Slechts 20 tot 25% van de woningen die momenteel te koop staan, vallen onder de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 405.000. Om hiervoor een hypotheek af te sluiten moet een huishouden al bijna twee keer modaal verdienen. Kortom, betaalbaar wonen in Nederland en dus ook in de gemeente Rucphen is en blijft een uitdaging.

Woonzorgvraag neemt toe door vergrijzing

Door de toename van het aantal ouderen zal de behoefte aan wonen en zorg de komende jaren sterk groeien (zie figuur 2). Het Rijksbeleid stimuleert langer thuis wonen. In een samenleving waar eenzaamheid toeneemt en er arbeidstekorten zijn in de zorgsector, wordt het goed organiseren en stimuleren van informele zorg steeds belangrijker. Dit betekent dat de zorg voor ouderen die langer thuis wonen deels op mantelzorgers neerkomt en dat er steeds vaker zorg geleverd moet worden in zorggeschikte geclusterde of nultredenwoningen. Wonen en zorg wordt dus steeds vaker met elkaar verbonden.

Figuur 2: Stijging huishoudens met zorgvraag* in Rucphen

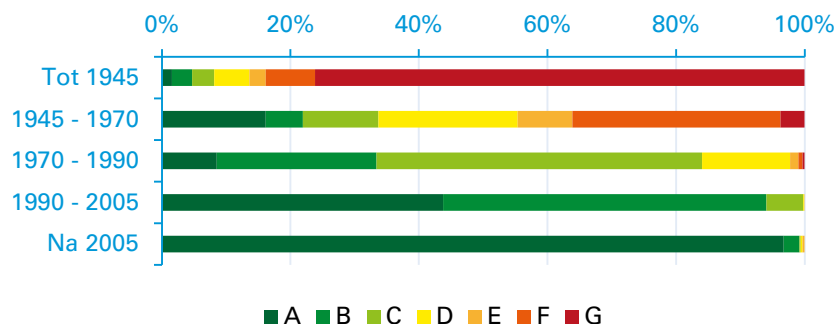


Bron: Springco (2024) *De definities VV04, VV05 & VV07, VV06 & VV08 zijn uitgelegd in de bijlage.

We staan voor uitdagingen op het gebied van klimaat en energie

We worden geconfronteerd met klimaatverandering. Snelle en effectieve maatregelen zijn nodig om de klimaatcrisis te bestrijden en klimaatadaptatie is nodig om ons aan te passen aan veranderingen. De landelijke overheid heeft daarom onder andere besloten dat Nederland in 2050 van het aardgas af moet zijn. Door minder aardgas te gebruiken, verlagen we de CO₂-uitstoot. Met onze Transitievisie Warmte⁴ beschrijven we de route naar een aardgasvrij Rucphen. De komende jaren zetten we in op gedragsverandering om het warmteverbruik te reduceren en op het isoleren van woningen en andere gebouwen. De helft van de woningen in de gemeente heeft momenteel nog een energielabel C of lager. Vooral bij woningen tot het bouwjaar 1970 zal er een verduurzamingsslag moeten plaatsvinden.

Figuur 3: Energielabels van de woningvoorraad naar bouwjaar



Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2024)

Aandacht voor de leefbaarheid in de buurt

Volgens de Leefbaarometer scoort de gemeente goed; alle kernen in de gemeente behalen minimaal een voldoende. Leefbaarheid raakt aan diverse omgevingskenmerken. Zo is een goede toegang tot diverse

voorzieningen essentieel. De juiste hoeveelheid voorzieningen maakt de leefomgeving aantrekkelijker om in te wonen. Naast het bouwen van de juiste woningen op de juiste locaties, is het daarom belangrijk dat het aanbod van voorzieningen op peil blijft. Bovendien draagt een groene leefomgeving bij aan de leefbaarheid door hittestress tegen te gaan en de gezondheid te bevorderen. Groen vermindert stress, nodigt uit tot bewegen en verbetert de luchtkwaliteit. Tot slot speelt een goede infrastructuur een belangrijke rol in de leefbaarheid. Het zorgt ervoor dat buurten, voorzieningen en het groen gemakkelijk bereikbaar zijn. Een goed ontwikkelde infrastructuur bevordert de mobiliteit en toegankelijkheid.

Op de volgende pagina (hoofdstuk 5) geven we in één oogopslag weer wat de belangrijkste ambities zijn in dit volkshuisvestingsprogramma. Deze zijn gebaseerd op de sterke punten, ontwikkelingen en opgaven in onze gemeente (hoofdstuk 3 en 4). We werken dit daarna per thema verder uit in hoofdstuk 6, 7 en 8.

⁴ De Transitievisie Warmte wordt vanaf 2026 een verplicht programma onder de omgevingswet en gaat het Warmteprogramma heten.

Volkshuisvestingsprogramma in één oogopslag (H5)

Thuis in gemeente Rucphen

*Toekomstbestendig en passend wonen:
een gemeenschap in balans*

Minimaal **700**
woningen bouwen
tot 2040

Minimaal **2/3^e**
betaalbaar bouwen

2/3^e nultreden-
woningen bouwen

Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling



Doorstroming stimuleren

Bouwen voor ouderen én starters

Betaalbaar bouwen en wonen

Bouwen van nultredenwoningen

Open staan voor creatieve en kwalitatief goede woonoplossingen

Woningbouw in elke kern realiseren

Toekomstbestendige wijken



Huidige woningvoorraad beter benutten

Woningen meer aanpasbaar en geschikt maken voor de toekomst

Verduurzamen van de woningvoorraad

Behoud van voorzieningenniveau en verbetering fysieke leefomgeving

Versterken van de sociale basis en leefbaarheid in wijken

Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn



Geclusterde woon(zorg)vormen bouwen

Sociale buurten met centrale plek voor ontmoeting realiseren

Bewustwording creëren bij ouderen over woon(zorg)situatie

Huisvesten van aandachtsgroepen

Regionaal afstemmen over wonen, zorg en welzijn

6. Thema: nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling



Door het toevoegen van nieuwe woningen blijven we in de toekomst een aantrekkelijke woongemeente. Met woningbouw kunnen we voorzien in behoeften die ontstaan door demografische ontwikkelingen, zoals de vergrijzing en kleiner wordende huishoudens. Nieuwe woningen vullen het tekort aan woningtypen aan en spelen in op de huidige vraag. We hebben meer woningen nodig die passen bij de wensen en eisen van onze (toekomstige) inwoners.

6.1 Dit is wat we zien

Aantal huishoudens in de gemeente Rucphen groeit door verhuizingen en vergrijzing

Het aantal inwoners in onze gemeente groeit. De afgelopen vijf jaar nam de bevolking jaarlijks met gemiddeld 270 personen toe, wat neerkomt op ongeveer 115 huishoudens per jaar. Deze groei komt voornamelijk doordat meer mensen uit de regio naar onze gemeente verhuizen dan dat er vertrekken. Dertigers vormen de grootste inkomende groep, zowel gezinnen als alleenstaanden en stellen. Jongeren van rond de twintig jaar trekken juist relatief vaak weg, voornamelijk vanwege studie. In de afgelopen jaren was er in de gemeente Rucphen geen natuurlijke groei: er overlijden jaarlijks meer personen dan er geboren worden.

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Rucphen de komende jaren nog licht groeit. Volgens de Provinciale huishoudensprognose groeit het totaal aantal huishoudens in de gemeente tot 2030 met circa 105 huishoudens. Na 2030 wordt er op basis van de Provinciale huishoudensprognose (2023) een krimp van circa 170 huishoudens tot 2040 verwacht. De groei tot 2030 wordt deels veroorzaakt door de ouder wordende bevolking en kleiner wordende huishoudens. De groep huishoudens van 65 jaar en ouder wordt steeds groter.

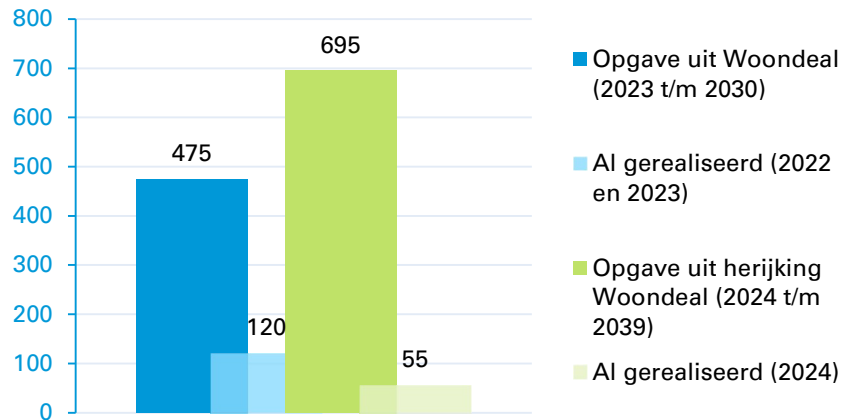
Mogelijk aanvullende behoefte door rekening houden met inlopen van het woningtekort

Naast de verwachte toekomstige huishoudensontwikkeling is er in de gemeente Rucphen sprake van een woningtekort. Startende huishoudens hebben het de afgelopen jaren moeilijk gehad om een stap op de Rucphense woningmarkt te zetten door een afname van betaalbare woningen. Hierdoor wonen (de vaak jonge) huishoudens ongewild nog thuis en worden daardoor niet als 'huishouden' in Rucphen aangemerkt, hoewel ze wel een stap op de woningmarkt willen zetten. De Provinciale woningbehoefteprognose (2023) - waar dit tekort in is meegenomen - toont een opgave van circa 335 woningen tot 2030 en 695 woningen tot 2040. Deze groei is zeker niet vanzelfsprekend: als we niet in staat zijn deze jongeren naar een passende woning te laten verhuizen, zal het aantal huishoudens niet groeien.

Circa zevenhonderd woningen nodig om groei en inlopen van het tekort te faciliteren

Vanuit de regionale Woondeal (2023) heeft de gemeente Rucphen een minimale bouwopgave van 475 netto toegevoegde woningen van 2023 tot en met 2030. Tot nu toe zijn er ruim honderd woningen gerealiseerd en inmiddels is de Provinciale prognose geactualiseerd. In de herijking van de regionale woningbouwopgave West-Brabant West (2024) is regionaal afgesproken dat de nieuwe woningbouwopgave vanaf 2024 (tot 2040) circa 695 woningen is voor de gemeente Rucphen. In 2024 zijn er inmiddels circa vijftig woningen gerealiseerd. De nieuwe afspraken zijn gebaseerd op de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (november 2023) en vormen het vernieuwde uitgangspunt voor onze woningbouwambitie. We blijven ook in de toekomst aansluiten bij de regionale opgave. Zie figuur 4 voor een overzicht van de opgaven en de al gerealiseerde woningen.

Figuur 4: Opgave uit de Woondeal en al gerealiseerde woningen



Bron: Stedelijke regio West-Brabant West (2024) & CBS (2025). Bewerking Stec Groep (2025)

Het aantal personen per woning daalt in de gemeente

In de gemeente Rucphen is sprake van huishoudensverduunning. Dit betekent dat huishoudens steeds kleiner worden en dat er dus minder mensen in één woning wonen. Twee derde van de Nederlanders woont inmiddels zelfs in een te grote woning voor hun huishouden. Dit leidt tot inefficiënt gebruik van bestaande woningen en heeft geresulteerd in een woningmarkt met een tekort aan geschikte woningen voor starters en jonge gezinnen.

Huidige koopwoningmarkt slecht bereikbaar voor starters en middeninkomens

Het knelt op de koopwoningmarkt. De woningmarkt in de gemeente Rucphen is sterk koop georiënteerd. Door de prijsstijgingen van de afgelopen jaren worden deze woningen voor een groeiende groep inwoners moeilijker te betalen. Voor huishoudens met één keer een modaal inkomen is geen van de aangeboden koopwoningen bereikbaar. Voor huishoudens met twee keer een modaal inkomen is momenteel

slechts een derde van de aangeboden koopwoningen bereikbaar (op basis van maximale hypotheekmogelijkheden en aangeboden woningen, peildatum februari 2025). Daarbij is de verkoopwaarde van koopwoningen in de gemeente Rucphen relatief hoog vergeleken met bijvoorbeeld de provincie. In 2023 was de gemiddelde verkoopprijs in de gemeente Rucphen circa € 430.000, terwijl dit in de provincie circa € 420.000 was.

Vooral alleenstaanden, starters en middeninkomens hebben het hierdoor moeilijk. Deze doelgroep heeft niet of nauwelijks vermogen kunnen opbouwen en daardoor is hun (eigen) budget vaak beperkt(er). Aanvullend gaven inwoners in de vragenlijst aan dat er te weinig aanbod is van het gewenste woningtype (circa 64% van de respondenten) en dat de koop- en huurprijzen te hoog zijn (28% van de respondenten).

Doorstroming stukt op de Rucphense woningmarkt

Er is sprake van stokkende doorstroming op de Rucphense woningmarkt. Veel ouderen in de gemeente blijven wonen in hun huidige (te grote) woning en willen niet verhuizen. Dit is niet altijd nodig, maar er is ook een groep die wel graag wil verhuizen of hiertoe – bijvoorbeeld door een toenemende zorgvraag – genoodzaakt is. De doorstroomkansen voor deze groep zijn nu te beperkt. Belangrijke reden hiervoor is dat het aanbod van woningen waar deze groep naartoe wil verhuizen er nu niet, of slechts zeer beperkt, is. Andere redenen zijn dat de stap om te verhuizen te groot of lastig is en dat ouderen hun bekende woonomgeving niet willen verlaten (zie ook thema 'Betekenisvol leven: wonen, zorg en welzijn'). Door de stokkende doorstroming komen er weinig (betaalbare) koopwoningen vrij voor jongeren en gezinnen. Hierdoor blijft ook druk ontstaan op het sociale huursegment, omdat huishoudens de stap naar een koopwoning niet kunnen maken en blijven zitten in hun sociale huurwoning.

Behoefte aan grondgebonden woningen en nultredenwoningen

Als de doorstroming niet op gang komt en het merendeel van de ouderen in hun grote grondgebonden woningen blijft wonen, is er vooral behoefte aan nieuwe grondgebonden koopwoningen voor starters in elke prijsklasse, zo blijkt uit het Woningmarktonderzoek West-Brabant (2023). Volgens de regionale Woonzorganalyse (2024) is er juist een grote behoefte aan nultredenwoningen. Dit beeld wordt bevestigd in de vragenlijst, waar meer dan de helft van de respondenten aangeeft eventueel naar een levensloopbestendige woning te willen verhuizen. Het Hiemstra & De Vries rapport geeft aan dat er gezorgd moet worden voor het aantrekken van voldoende 'sterke schouders' om sociaaleconomisch in balans te blijven. Dit kan betekenen dat er actiever gestuurd moet worden op de bouw voor jonge gezinnen (van buiten de gemeente).

Te weinig betaalbare en nultredenwoningen in huidige plannen

De totale planvoorraad sluit nog niet goed aan bij de Rucphense woningvraag. Vanuit de Woondeal is afgesproken om twee derde betaalbaar te bouwen en vanuit de regionale Woonzorganalyse (2024) zien we een forse behoefte aan nultredenwoningen. Beide zitten nog onvoldoende in de huidige plannen.

In maart 2025 bestaat de harde planvoorraad in de gemeente uit zo'n 200 woningen. Voor deze plannen is een bestemmingsplan vastgesteld en/of een anterieure overeenkomst gesloten. De zachte planvoorraad bestaat in maart 2025 uit zo'n 1.500 woningen, waarvan voor een deel geldt dat deze zich in een heel pril stadium bevindt en meer wordt gezien als potentiële woningbouwlocaties. Van de harde planvoorraad is circa 55% betaalbaar, waarvan 15% sociale huur en 40% een nultredenwoning. Om beter aan te laten sluiten bij de woningvraag in de gemeente, moeten toekomstige woningbouwplannen meer betaalbare en nultredenwoningen omvatten en moeten woningen die gebouwd worden voor ouderen goed aansluiten bij de woonwensen van deze huishoudens om de doorstroming te realiseren.

6.2 Zo zien we het voor ons

Onze ambitie richt zich niet alleen op de groei die er al jaren is, maar ook op de balans in deze groei en de focus op woningen die aansluiten op toekomstige behoeften van verschillende inwoners. In de gemeente Rucphen draait het om het bouwen van betaalbare woningen voor starters en jongeren en het creëren van aantrekkelijke woningen voor ouderen, zodat ze verleid worden te verhuizen en in een passende woning (blijven) wonen, ook als de zorgvraag toeneemt. We willen kleinere grondgebonden woningen realiseren voor onze jonge inwoners, zodat zij betaalbaar kunnen starten op de woningmarkt. Voor ouderen richten we ons op het realiseren van voldoende ruime en gelijkvloerse woningen (nultreden). Deze woningen moeten aantrekkelijk zijn en gericht zijn op het huisvesten van mensen uit de buurt, met mogelijkheden voor ouderen om samen te wonen. Kwalitatieve kenmerken hiervan zijn locaties dicht bij voorzieningen (of eenvoudig bereikbaar), woningen met minimaal drie kamers, goede ruime buitenruimte in de vorm van een tuin of balkon en traploos. We kiezen er bewust voor om geen (of enkel bij uitzondering) grote grondgebonden woningen, zoals twee-onder-een-kapwoningen, meer te bouwen. Door juist te bouwen voor de oudere doelgroep, stimuleren we doorstroming op onze woningmarkt. Een verhuizing van een oudere levert namelijk in de gehele verhuisketen de meeste vrijkomende woningen (en daarmee verhuisbewegingen op), zo blijkt uit onderzoek van Stec Groep (2025). Er komen namelijk (veelal grotere) bestaande woningen vrij voor andere inwoners, wat een kettingreactie van meerdere verhuizingen in gang zet. Huishoudens uit twee-onder-een-kapwoningen verhuizen naar vrijstaande huizen, huishoudens uit hoek- en tussenwoningen verhuizen naar de vrijkomende twee-onder-een-kapwoningen, enzovoort.

De grotere woningen die vrijkomen door in te zetten op doorstroming zijn uiteraard niet betaalbaar voor de starter, maar wel voor huishoudens die al een paar stappen op de woningmarkt gezet hebben. Daarom kiezen we er bewust voor om ook starterswoningen te realiseren. Dit zijn kleinere grondgebonden woningen en appartementen

in zowel het goedkope, bereikbare en middeldure koopsegment (zie ook tabel 1). De door doorstroming vrijgekomen duurdere woningen kunnen in dit geval beschikbaar komen voor gezinnen uit onze gemeente die al een aantal stappen in hun wooncarrière hebben gezet, of gezinnen met 'sterke schouders' uit andere gemeenten. Het aantrekken van nieuwe 'sterke schouders' heeft een positief effect op de sociaaleconomische balans in onze gemeente.



6.3 Zo bereiken we ons doel

We blijven bouwen en zetten in op het toevoegen van minimaal 700 woningen in de periode tot 2040

We blijven bouwen in de gemeente Rucphen. Tot 2040 willen we minimaal zevenhonderd woningen realiseren. We sluiten aan bij de afspraken in de herijking van de regionale Woondeal die gebaseerd is op de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (november 2023). Daarbij is de ambitie niet alleen om aandacht te hebben voor kwantiteit, maar ook voor kwaliteit. Zo houden we onze gemeente leefbaar en vitaal en komen we tegemoet aan de grote krapte op de woningmarkt.

Huidige planlijst vraagt om prioritering en bijsturing

Verdieping: We constateren dat de huidige planvoorraad ruimschoots de verwachte woningbouwopgave overtreft. Deze ruimte biedt ons nu de mogelijkheid om gericht te bepalen welke plannen we prioriteit geven en welke we herprogrammeren. Zo kunnen we voldoen aan de betaalbaarheidseisen, doorstroming bevorderen, het woningtekort aanpakken en beter rekening houden met klimaatadaptatie en de natuur. We zetten in op een planvoorraad die in minimaal 130% van de behoefte voorziet, wat neerkomt op minimaal 910 woningen. Hierdoor kunnen we kiezen voor kwalitatief goede plannen, minder goede plannen schrappen, rekening houden met eventuele vertraging en planuitval en in ieder geval ons doel om minimaal 700 woningen te realiseren te behalen. Bij de uitvoering hiervan gebruiken we de handvatten die de Handreiking kwalitatief herprogrammeren biedt. Deze handreiking is opgesteld door Stec Groep in opdracht van de provincie Noord-Brabant. Zie [hier](#).

Actie

1. We zetten ambtelijke capaciteit in op prioritaire plannen

2. We optimaliseren projectprocessen

Uitleg

We gaan onze ambtelijke capaciteit nog gericht inzetten. Dit betekent dat we op geselecteerde woningbouwplannen (uitgekozen via een beoordelingskader, zie actie verderop) volop energie zetten om deze verder te brengen en uit te werken.

We zijn bezig met manieren om processtappen in de projectfasering meer langs elkaar uit te voeren ([parallel plannen](#)). We blijven dit optimaliseren waarbij we focussen op goede interne afstemming.

3. We maken afspraken over realisatietermijnen

We willen vertraging voorkomen na de vergunningverlening. We nemen daarom altijd een bouwplicht op in de afspraken die we maken met partijen.

We bouwen voor ouderen én starters

We zetten in op doorstroming, de sleutel tot een goed functionerende woningmarkt in de gemeente Rucphen. De slechte beschikbaarheid van (betaalbare) woningen komt namelijk voor een groot deel door de beperkte doorstroombmogelijkheden van ouderen. In onze gemeente is het geschikte aanbod waar (toekomstige) ouderen naar toe kunnen en willen verhuizen immers beperkt. Het toevoegen van één nultredenwoning waar een oudere uit een grote en dure woning naartoe verhuist kan tot wel vijf verhuizingen opleveren. Het toevoegen van een starterswoning (die niet nultreden is) zorgt gemiddeld voor slechts één verhuizing.

We zetten met ons nieuwbouwprogramma daarom voor twee derde in op nultredenwoningen die geschikt zijn voor ouderen en een derde voor starters. Dit sluit aan bij de nultredenopgave die we constateren vanuit de diverse onderzoeken (zie ook het hoofdstuk 'Betekenisvol leven: wonen, zorg en welzijn') en houdt rekening met de geplande woningen in de bestaande plannen. Bij voorkeur worden deze rollatortoegankelijk (BAT 2)⁵ gebouwd. We gaan voor aantrekkelijke woningen in verschillende verschijningsvormen, zowel grondgebonden nultreden als appartementen, en in diverse prijksklassen. Er is immers niet één type oudere en er zijn verschillende woonwensen die we willen bedienen. Een deel van de nieuw te bouwen woningen voor ouderen mag in het dure segment zijn. Het hoofddoel is immers dat we aantrekkelijke woningen bouwen waarmee we ouderen kunnen verleiden te verhuizen en hun grote woning te verlaten.

Voor het andere deel van het nieuwbouwprogramma -een derde- richten we ons op woningen voor jongeren en starters. Dit zijn betaalbare, veelal grondgebonden, woningen in zowel het huur- als koopsegment. Om de betaalbaarheid beter te borgen, zijn deze woningen daarom deels kleiner dan de nultredenwoningen voor ouderen.

Doorstroming als sleutelwoord

Verdieping: Als de groeiende groep ouderen ervoor kiest om naar (kleinere) gelijkvloerse woningen door te stromen, kunnen huishoudens die al een aantal stappen hebben gezet in hun wooncarrière doorstromen naar deze (vaak duurdere) eengezinswoningen. Starters en jongeren kunnen op hun beurt weer doorstromen naar de vrijgekomen woningen van de huishoudens die doorgestroomd zijn naar de grotere en duurdere woningen. Alleen doorstroming is echter niet voldoende voor hen. We willen ook betaalbare, kleinere woningen voor starters en jongeren realiseren, zodat zij een eerste stap op de woningmarkt kunnen zetten en vanuit hier verder kunnen groeien.

Actie

4. Ontwikkelen beoordelingskader woningbouwinitiatieven

Uitleg

We stellen een beoordelingskader op om woningbouwinitiatieven te toetsen. Hierdoor kunnen we beter sturen op de prioritering van een woningbouwplan en de kwaliteit van de woningen en woonomgeving. In deze visie nemen we al de basis van dit beoordelingskader op (zie bladzijde 23). Per project kunnen we aanvullende criteria toevoegen.

⁵ De definitie hiervan staat in de begrippenlijst aan het einde van dit document.

5. Richtlijnen nultredenwoningen meegeven

We stimuleren hierbij om in te zetten op rollator-toegankelijk van niveau BAT 2. In een wetswijziging van het Bbl worden minimale eisen voor nultredenwoningen en zorggeschikte woningen voorgesteld. Indien deze wet in werking treedt passen we ons beoordelingskader aan met de minimale eisen die in het Bbl worden gesteld⁶. We blijven daarbij met ontwikkelaars in gesprek om zo toegankelijk mogelijke woningen te realiseren.

6. We bevorderen doorstroming

In dit hoofdstuk zijn we met name ingegaan op het bouwen van het juiste product om zo doorstroming te bevorderen. In hoofdstuk 7 ('Betekenisvol leven: wonen, zorg en welzijn') beschrijven we wat er nog meer voor nodig is om de doorstroming te realiseren.

7. We bouwen (geclusterde) nultredenwoningen

Zie acties bij het hoofdstuk 'Betekenisvol leven: wonen, zorg en welzijn'.

We sturen op betaalbaarheid en werken met vastgestelde percentages

Conform de regionale afspraken blijven we gemeentebreed werken met verplichte percentages voor nieuwbouwwoningen. De uitwerking en percentages staan in tabel 1. Met deze segmentering werken we in de nieuwbouw toe naar minimaal 70% betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur, of betaalbare koop⁷). Daarvan moet minimaal 30% een sociale huurwoning zijn. Bovendien spelen we hiermee in op de

aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting. De segmentering van lopende (zachte) woningbouwplannen wordt zoveel mogelijk omgezet naar deze nieuwe percentages.

Binnen het betaalbare koopsegment willen we verschillende prijssegmenten realiseren. Hiermee sturen we op woningen die daadwerkelijk betaalbaar zijn voor onze inwoners. We hanteren als gemeente al extra betaalbaarheidsgrenzen (dit zijn de extra prijsgrenzen in tabel 1). Deze handhaven we.

Tabel 1: Woningbouwsegmentering* in de gemeente

Segment	Aandeel
Sociale huurwoningen: (huurwoningen met prijs tot € 900,07 per maand)	Minimaal 30%
Betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen: • Goedkope koopwoningen (koopwoningen van € 285.000 tot € 345.000)** • Middeldure koopwoningen (koopwoningen van € 345.000 tot € 405.000)*** • Middenhuurwoningen (tussen € 900,07 en € 1.184,82 per maand)	Minimaal 40%
Dure huurwoningen en (middel)dure koopwoningen: • Dure huurwoningen (huurwoningen vanaf € 1.184,82 per maand) • Vrijesector koopwoningen (koopwoningen vanaf € 405.000)	Maximaal 30%

⁶ Tot de inwerkingtreding van de wet willen we met initiatiefnemers inzetten op de realisatie van minimaal BAT 2 bij nultredenwoningen en BAT 3 bij zorggeschikte woningen.

⁷ Conform de definitie van het Rijk, prijspeil 2025 € 405.000

*Genoemde prijzen zijn van prijspeil 2025. De prijsgrens voor middenhuurwoningen sluit aan op de prijsgrens voor dit woningsegment zoals voorgeschreven in de Wet betaalbare huur. De prijssegmenten worden jaarlijks geïndexeerd. **We rekenen binnen deze categorie met een gemiddelde van € 315.000. ***We rekenen binnen deze categorie met een gemiddelde van € 375.000.

Betaalbaarheid en kwaliteit: bouwen voor kleinere huishoudens

Verdieping: Om de betaalbaarheid van nieuwe woningen te borgen, moeten we keuzes maken. We stellen geen aanvullende eisen aan bijvoorbeeld duurzaamheid om nieuwbouwwoningen betaalbaar te houden voor een breed scala aan huishoudens. Uiteraard voldoen de woningen minimaal aan de wettelijke kwaliteitseisen zoals gesteld in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

We willen kleinere woningen bouwen dan we nu doen en onderzoeken de mogelijkheden van verdichting in nieuwe woningbouwplannen. Het aantal vierkante meters per persoon neemt gemiddeld nog steeds toe. Om woningen betaalbaar te houden en efficiënter te gebruiken, zetten we in op meer woningen op dezelfde oppervlakte, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Dit hoeven zeker niet alleen maar appartementen te zijn, maar kunnen ook kleinere grondgebonden woningen zijn met bijvoorbeeld een minder brede beukmaat en woningen met een efficiëntere stedenbouwkundige inpassing (denk aan rug-aan-rug woningen).

Actie

8. We maken afspraken met Thuisvester

Uitleg

We maken afspraken met woningcorporatie Thuisvester om te zorgen dat we de juiste woningen toevoegen (minimaal 30% sociale huur en een deel middenhuur en sociale koop).

9. Optimaliseren bestaande planvoorraad

We werken toe naar een planlijst die aansluit bij de uitgangspunten van dit volkshuisvestingsprogramma: twee derde betaalbaar en minimaal twee derde nultreden. Dit monitoren we constant.

10. We continueren de starterslening

We blijven de starterslening inzetten, zodat inwoners extra geld kunnen lenen voor de aankoop van hun eerste woning.

De woningen die we toevoegen blijven betaalbaar en beschikbaar

Het betaalbaar maken van woningen is enorm belangrijk, maar het betaalbaar houden van deze woningen is net zo essentieel. We willen dat niet alleen de eerste eigenaar profijt heeft van de nieuwe betaalbare (koop)woning. Deze woningen moeten langdurig betaalbaar blijven. Daarom zetten we in op gerichte instrumenten en constructies die hieraan bijdragen. We zien mogelijkheden om als gemeente hierin een actieve rol te vervullen.

Om woningen beschikbaar te houden voor bepaalde inwoners in de gemeente blijven we uitvoering geven aan de huisvestingsverordening die in 2024 is opgesteld.

Actie

11. We willen verkopen via de KoopGarant-regeling onderzoeken

Uitleg

We onderzoeken de mogelijkheid om een deel van onze (goedkope) betaalbare nieuwbouw te verkopen met de KoopGarant-regeling (zie begrippenlijst). Hiermee garanderen we een langdurige beschikbaar- en betaalbaarheid van deze woningen voor starters met een middeninkomen.

We bouwen in al onze kernen nieuwe woningen

We bouwen woningen in al onze kernen om inwoners in staat stellen hun wooncarrière zoveel mogelijk binnen hun eigen dorp voort te zetten. De afgelopen jaren zagen we namelijk dat maar weinig jongeren een woning konden vinden in hun eigen kern en dat er geen passend aanbod is voor de ouderen die willen doorstromen in hun eigen wijk of kern. Hierdoor komt het voorzieningenniveau en de leefbaarheid onder druk te staan. Deze ontwikkeling willen we tegenhouden.

We houden daarbij wel rekening met de omvang, het karakter en de kwaliteiten van de kernen en de aanwezige natuurbepervingen. Bovendien bouwen we voor de lokale woonbehoefte. Elk dorp heeft een eigen uniek karakter dat zorgt voor een woonomgeving waarin mensen graag willen wonen, nu en in de toekomst. Deze moeten we behouden en waar nodig versterken. Nieuwbouw moet daarom passend zijn bij de lokale identiteit, in verhouding staan met de omvang van de kernen en geschikt zijn in relatie met de aanwezige water- en bodemomstandigheden. Een gedetailleerd overzicht van het beoogde woningbouwprogramma per kern beschrijven we in hoofdstuk 9.

Actie

12. We bouwen in al onze kernen nieuwe woningen

Uitleg

In elke kern zijn woningbouwplannen aanwezig. We nemen diverse locatiefactoren mee in het beoordelingskader, zodat we op de juiste plekken binnen de kernen bouwen.



We onderzoeken de mogelijkheden van het toevoegen van extra woningen in het buitengebied

We richten ons primair op woningbouwontwikkelingen binnen de kernen, maar we kunnen het buitengebied niet negeren. Hier liggen mogelijk ook kansen om extra woningen toe te voegen. Het toevoegen van woningen in het buitengebied vinden we alleen wenselijk als dit ondergeschikt blijft aan de agrarische, recreatieve en natuurfunctie van het buitengebied. Daarbij richten we ons in het onderzoek vooral op de mogelijkheden om kleinschalig woningen toe te voegen binnen bestaande volumes, bij voorkeur binnen de bestaande bebouwingsconcentraties. Denk hierbij aan het splitsen van grote bestaande woningen of schuren in twee kleine woningen en het bouwen van en (pre)mantelzorgwoning bij bestaande woningen. Het bouwen van solitaire woningen in het open landschap vinden we niet wenselijk. We streven naar een beperkte kwantitatieve uitbreiding met een maximum van in totaal circa 20 woningen in de gehele gemeente en beoordelen per initiatief wat wenselijk is. We handelen daarbij in lijn met het provinciale beleid, zoals de beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit.

Actie	Uitleg
13. We gaan in het splitsbeleid en (pre)mantelzorgbeleid in op de mogelijkheden in het buitengebied	We gebruiken het splitsbeleid (zie actie 28) en het huidige (pre)mantelzorgbeleid om de mogelijkheden van het toevoegen van extra woningen in het buitengebied te onderzoeken.

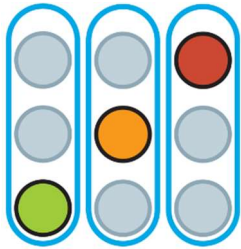
We stimuleren alternatieve, experimentele en flexibele woonvormen

Het bouwen van woningen gaat samen met innovatie en vooruitgang. In het verleden is veel op 'traditionele wijze' gebouwd in de gemeente Rucphen. We willen nieuwe woonvormen nadrukkelijk stimuleren. Denk aan CPO-projecten, tiny houses, gezamenlijk (intergenerationeel) wonen en andere vormen van (duurzame) houtbouw en conceptuele woonconcepten. Op grotere nieuwbouwlocaties maken we gericht ruimte voor vernieuwende woonvormen, indien hier behoefte aan is.

Daarnaast kunnen inwoners zelf met initiatieven komen waarbij zij zelf in de lead zijn voor de uitwerking.

Actie	Uitleg
14. We bieden ruimte aan het faciliteren van experimentele en vernieuwende woonvormen door initiatiefnemers	Bij een initiatief denken we mee over de haalbaarheid en mogelijk geschikte locaties om dat initiatief op te ontwikkelen. We willen de komende jaren enkele experimentele woonvorm realiseren.

Beoordelingskader voor nieuwbouwplannen



In dit volkshuisvestingsprogramma leggen we de basis voor een beoordelingskader voor nieuwbouwplannen. We geven aan welke criteria vanuit volkshuisvesting belangrijk zijn om nieuwbouwplannen te 'toetsen'. Zo willen we beter sturen op een passende woningbouwprogrammering die aansluit bij onze ambities.

Als onderdeel van de uitvoeringsagenda werken we dit beoordelingskader verder uit en kennen we verschillende gewichten toe aan de criteria. In het beoordelingskader spelen uiteraard ook criteria vanuit andere beleidsvelden een belangrijke rol. We focussen hier vooral op de volkshuisvestelijke criteria, maar houden bij nieuwbouwplannen ook rekening met andere criteria.

Criterium 1: kwantitatieve woningbehoefte

We brengen in beeld hoe de nieuwbouwplannen zich verhouden tot de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte.

Vervolgens kijken we naar de volgende kwalitatieve uitgangspunten:

Criterium 2: kwalitatieve woningbehoefte naar woningtype en prijssegment

De woningen die we toevoegen moeten aansluiten bij de ambities in dit volkshuisvestingsprogramma over onder andere woningtypen, prijssegmenten en doelgroepen.

Criterium 3: bestaand stedelijk gebied (BSG)

Het is belangrijk om te weten of een plan binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) ligt. We geven de voorkeur aan inbreiding waar mogelijk. Transformatielocaties in sloop-nieuwbouw zijn ook interessant, in lijn met de beoogde toekomstige ruimtelijke kwaliteit.

Criterium 4: vernieuwende woonconcepten voor jongeren en ouderen

We vinden het aantrekkelijk om onderscheidende, vernieuwende en betaalbare woonconcepten toe te voegen in de gemeente Rucphen. Denk aan collectieve zelfbouw (CPO), kleinschalige woongemeenschappen en woonconcepten voor ouderen of betaalbare startersconcepten, mits dit ook stedenbouwkundig en maatschappelijk inpasbaar en vergunbaar is.

Criterium 5: in de nabijheid van (zorg)voorzieningen, in het bijzonder voor ouderen

Voorzieningen als winkels, de huisarts/apotheek en openbaar vervoer moeten voor ouderen (65-plussers) zo veel mogelijk binnen vijfhonderd meter bereikbaar zijn. Voor 75-plussers is dit extra belangrijk vanwege verminderde mobiliteit. Voor specifieke uitbreidingslocaties passen we maatwerk toe en onderzoeken we de mogelijkheden om (zorg)voorzieningen te integreren in de plannen. Daarnaast zetten we in op het realiseren van binnen- en buitenruimtes waar ontmoeting plaats kan vinden. We sluiten hierbij aan bij de ambities in de beleidsvisie Sociale Basis.

Criterium 6: infrastructuur en geïntegreerde mobiliteitsoplossingen

Een project moet aansluiten op de bestaande boven- en ondergrondse infrastructuur, zoals wegen, riolering en nutsvoorzieningen. Daarnaast moet er binnen het plan voldoende ruimte zijn voor groen en wateropvang en moet het plan voldoen aan de geldende parkeernorm in de wijk en/of voor de doelgroep. Een project wordt beter gewaardeerd als er groene oplossingen worden gevonden, zoals laadpalen, ondergronds parkeren en deelauto's. Ook houden we rekening met de netcongestie en bekijken we per project wat de gemeente hierin kan betekenen.

Criterium 7: water- en bodem als basis

Bij het ontwikkelen van nieuwbouwplannen houden we rekening met de natuurlijke water- en bodemgesteldheid van het gebied. We kiezen en ontwerpen bouwlocaties op basis van de draagkracht van de bodem en de waterhuishouding.

6.1 Overzicht van de acties

Actie	Uitleg
We blijven bouwen en zetten in op het toevoegen van zevenhonderd woningen in de periode tot 2040	
1. We zetten ambtelijke capaciteit in op prioritaire plannen	We gaan onze ambtelijke capaciteit nog gericht inzetten. Dit betekent dat we op geselecteerde woningbouwplannen (uitgekozen via een beoordelingskader, zie actie verderop) volop energie zetten om deze verder te brengen en uit te werken.
2. We optimaliseren projectprocessen	We zijn bezig met manieren om processtappen in de projectfasering meer langs elkaar uit te voeren (<u>parallel plannen</u>). We blijven dit optimaliseren waarbij we focussen op goede interne afstemming.
3. We maken afspraken over realisatietermijnen	We willen vertraging voorkomen na de vergunningverlening. We nemen daarom altijd een bouwplicht op in de afspraken die we maken met partijen.
We bouwen voor ouderen én starters	
4. Ontwikkelen beoordelingskader woningbouwinitiatieven	We stellen een beoordelingskader op om woningbouwinitiatieven te toetsen. Hierdoor kunnen we beter sturen op de prioritering van een woningbouwplan en de kwaliteit van de woningen en woonomgeving. In deze visie nemen we al de basis van dit beoordelingskader op (zie bladzijde 23). Per project kunnen we aanvullende criteria toevoegen.
5. Richtlijnen nultredenwoningen meegeven	We stimuleren hierbij om in te zetten op rollator-toegankelijk van niveau BAT 2. In een wetswijziging van het Bbl worden minimale eisen voor nultredenwoningen en zorggeschikte woningen voorgesteld. Indien deze wet in werking treedt passen we ons beoordelingskader aan met de minimale eisen die in het Bbl worden gesteld. We blijven daarbij met ontwikkelaars in gesprek om zo toegankelijk mogelijke woningen te realiseren.
6. We bevorderen doorstroming	In dit hoofdstuk zijn we met name ingegaan op het bouwen van het juiste product om zo doorstroming te bevorderen. In hoofdstuk 7 ('Betekenisvol leven: wonen, zorg en welzijn') beschrijven we wat er nog meer voor nodig is om de doorstroming te realiseren.
7. We bouwen (geclusterde) nultredenwoningen	Zie acties bij het hoofdstuk 'Betekenisvol leven: wonen, zorg en welzijn'.
We sturen op betaalbaarheid en werken met vastgestelde percentages	
8. We maken afspraken met Thuisvester	We maken afspraken met woningcorporatie Thuisvester om te zorgen dat we de juiste woningen toevoegen (minimaal 30% sociale huur en een deel middenhuur en sociale koop).

9. Optimaliseren bestaande planvoorraad	We werken toe naar een planlijst die aansluit bij de uitgangspunten van dit volkshuisvestingsprogramma: twee derde betaalbaar en minimaal twee derde nultreden. Dit monitoren we constant.
10. We continueren de starterslening	We blijven de starterslening inzetten, zodat inwoners extra geld kunnen lenen voor de aankoop van hun eerste woning.
De woningen die we toevoegen blijven betaalbaar en beschikbaar	
11. We willen verkopen via de KoopGarant regeling onderzoeken	We onderzoeken de mogelijkheid om een deel van onze (goedkope) betaalbare nieuwbouw te verkopen met de KoopGarant-regeling (zie begrippenlijst). Hiermee garanderen we een langdurige beschikbaar- en betaalbaarheid van deze woningen voor starters met een middeninkomen.
We bouwen in al onze kernen nieuwe woningen	
12. We bouwen in al onze kernen nieuwe woningen	In elke kern zijn woningbouwplannen aanwezig. We nemen diverse locatiefactoren mee in het beoordelingskader, zodat we op de juiste plekken binnen de kernen bouwen.
We onderzoeken de mogelijkheden van het toevoegen van extra woningen in het buitengebied	
13. We gaan in het splitsbeleid en (pre)mantelzorgbeleid in op de mogelijkheden in het buitengebied	We gebruiken het splitsbeleid (zie actie 28) en het huidige (pre)mantelzorgbeleid om de mogelijkheden van het toevoegen van extra woningen in het buitengebied te onderzoeken.
We stimuleren alternatieve, experimentele en flexibele woonvormen	
14. We bieden ruimte aan het faciliteren van experimentele en vernieuwde woonvormen door initiatiefnemers	Bij een initiatief denken we mee over de haalbaarheid en mogelijk geschikte locaties om dat initiatief op te ontwikkelen. We willen de komende jaren enkele experimentele woonvormen realiseren.

A photograph of a person in a stroller walking away from the camera on a paved sidewalk. The person is wearing a dark jacket and blue jeans. To the left of the sidewalk are several tall, narrow brick pillars. To the right is a building with vertical wooden siding and a black vent. In the background, a residential street with houses, cars, and a blue sky is visible. A semi-transparent blue triangle is overlaid on the left side of the image.

7. Thema: betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn

Wonen en zorg zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het rijksbeleid stimuleert langer zelfstandig thuis wonen, terwijl de capaciteit in verzorg- en verpleeghuizen is afgebouwd. Kwetsbare doelgroepen vinden het steeds moeilijker om een geschikte woning te vinden in de huidige woningmarkt. Deze ontwikkelingen hebben samen een enorme impact op onze samenleving en onze gewenste woon- en leefomgeving.

7.1 Dit is wat we zien

Zorgvraag neemt toe en zal steeds vaker moeten landen in de (reguliere) voorraad

De samenleving vergrijst. In de gemeente Rucphen neemt het aantal huishoudens ouder dan 75 jaar tot 2040 toe met 59% (in West-Brabant West is dit 54% en in Noord-Brabant als geheel 61%). Deze vergrijzende groep krijgt te maken met een toenemende zorgvraag, terwijl het aantal formele zorgplekken niet evenredig groeit. Daarnaast verschuift het zorglandschap van wonen in een instelling met zorg (intramuraal) naar langer thuis met zorg in en rond de eigen woning (extramuraal).

Momenteel zijn er twee intramurale locaties aanwezig in de gemeente. Het Rijk en het zorgkantoor streven ernaar geen grootschalige intramurale capaciteit voor ouderen toe te voegen. De intramurale zorgvraag moet worden opgevangen in de eigen woning, bijvoorbeeld met Volledig pakket thuis (vpt) en Modulair pakket thuis (mpt). Zie ook verdere uitleg in de begrippenlijst.

Toenemende vraag naar nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen

In de toekomst ontstaat er een grotere vraag naar nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen (zie de begrippenlijst voor uitleg van deze drie type woningen). In de Regionale woonzorganalyse (2024) is berekend dat de gemeente Rucphen een

extra behoefte heeft aan circa vierhonderd nultredenwoningen, vijftig geclusterde woningen en vijftig zorggeschikte woningen (wonen & zorg). Volgens het onderzoek is er vooral een tekort in de huursector.

Uit de vragenlijst onder inwoners blijkt dat als zij in de toekomst (meer) zorg nodig hebben, ze het liefst naar een gelijkvloerse woning verhuizen. Daarbij geeft 25% van de respondenten aan een woning te willen waar zorg van een instelling nabij is.

Groot tekort aan zorgverleners: efficiëntere oplossingen nodig

Naast de groeiende zorgvraag zorgt het arbeidstekort in de zorgsector voor druk op de zorgcapaciteit. De verwachting is dat door een gebrek aan personeel de zorg minder toegankelijk wordt, omdat zorgpartijen met minder werknemers meer cliënten moeten ondersteunen. Kortom, met minder handen is meer zorg te organiseren. De verwachting is dat het arbeidstekort in de regio West-Brabant West verdubbelt tot 2030. Dit vraagt om een andere organisatie van de zorg, waarbij het goed organiseren en stimuleren van informele zorg ook belangrijk is.

Nog weinig bewustwording onder ouderen over toekomstige woonsituatie

Thuis blijven wonen is niet altijd de beste optie. Voor het woongenot en de veiligheid van ouderen kan het in sommige situaties beter zijn om te verhuizen naar een meer geschikte (nultreden)woning. We merken dat veel ouderen in de gemeente te lang wachten met het nadenken over verhuizen of het aanpassen van hun huidige woning. Hierdoor wordt de verhuisstap vaak te laat gezet of is de woning nog niet voldoende aangepast op het moment dat er zorg nodig is. Dit leidt ertoe dat zorg niet optimaal kan worden geleverd en dat de gemeente hoge kosten moet maken voor woningaanpassingen.

Naast het realiseren van passende nieuwbouw is het ook mogelijk om binnen de bestaande voorraad niet-nultredenwoningen aan te passen tot nultredenwoningen, door bijvoorbeeld het plaatsen van een traplift. Een levensloopbestendige woning op zichzelf is echter niet voldoende; ook de directe leefomgeving moet levensloopbestendigheid zijn.

Naast aandacht voor zorg, ook vooral aandacht voor welzijn

Zorgpartijen benadrukken dat het welzijn van ouderen aandacht verdient, vooral om eenzaamheid te voorkomen.

Bij het creëren van een aangename woon- en leefomgeving draait het niet alleen om de fysieke woningen, maar vooral om het sociale cement ertussen. Ouderen zijn vaker aan huis gebonden, waardoor gemeenschapszin steeds belangrijker wordt. Alleen door balans in de driehoek van wonen, zorg en welzijn kunnen we de toekomstige zorgopgaven van inwoners opvangen (zie ook het rechter figuur).

Naast ouderen ook veel andere aandachtsgroepen met primaire huisvestingsvraag

We zijn ons ervan bewust dat wonen, zorg en welzijn niet alleen over de ouderen in de gemeente gaat. We hebben aandacht voor iedereen die een extra steuntje in de rug op de woningmarkt nodig heeft.

Deels wordt dit wettelijk verplicht. In het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting zijn de maatregelen en doelen opgenomen uit het Rijksprogramma Een thuis voor iedereen. Hierbij zijn verschillende aandachtsgroepen benoemd. Dit zijn groepen mensen die het extra moeilijk hebben bij het vinden van passende en betaalbare woningen. Het gaat om mensen die zich in een kwetsbare situatie bevinden of een specifieke woonbehoefte hebben. Een deel van deze groepen heeft zorg en ondersteuning nodig om meer passend te kunnen wonen.

De volgende groepen zijn een aandachtsgroep:

- Arbeidsmigranten
- Mantelzorgers- en ontvangers
- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid.
- Ouderen van 65+ (afsprakenkader ouderenhuisvesting)
- Statushouders (huisvesting statushouders niet via urgentieregeling maar via huidige wettelijke taakstelling)
- Studenten
- Uitstappende sekswerkers

- Uitstromers uit instellingen (Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, Vrouwenopvang, Jeugdzorg en Detentie)
- Woonwagenvolwoning

De druk op – met name – sociale huur neemt toe door oplopende huisvestingsopgaven vanuit aandachtsgroepen. Dit zijn voornamelijk huishoudens die in aanmerking komen voor sociale huurwoningen.

Figuur 5: De zilveren driehoek waarin welzijn, zorg en gebouwen in balans zijn



Bron: Stec Groep (2025)

Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA)

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

7.2 Zo zien we het voor ons

Iedereen moet een plek kunnen vinden in onze gemeente. Dit betekent dat mensen met een zorgvraag zo passend mogelijk wonen in alle buurten en kernen, met oog voor het goed kunnen faciliteren van de begeleidings- of zorgvraag. De kernen bieden de ideale schaal om maatwerk te leveren, aan te sluiten bij wat mensen wél kunnen, de eigen kracht en het sociaal netwerk te betrekken en naast individuele voorzieningen ook algemene voorzieningen te ontwikkelen.

Dit vraagt ook iets van onze gemeenschap. We willen de lokale sociale basis versterken; dat betekent dat mensen meer verantwoordelijkheid nemen voor zorg en welzijn, en dat gemeenschappen hechter en samenredzamer worden. Dit betekent ook dat we meer naar elkaar omkijken en elkaar helpen waar dat nog niet gebeurt. Door goede sociale samenhang en een mix van verschillende groepen in de wijken, stimuleren we de wederzijdse steun tussen jong en oud en 'vragers' en

'dragers'. Al met al vraagt dit van ons als gemeente een sterkere afstemming tussen wonen en het sociaal domein.

7.3 Zo bereiken we ons doel

We bouwen diverse (geclusterde) woon(zorg)vormen

We willen in alle kernen uiteenlopende (geclusterde) woon(zorg)vormen stimuleren en faciliteren. Ten eerste is de behoefte aan extra nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen groot. Ten tweede is er niet één type oudere aanwezig in de gemeente. Er zijn verschillen in leeftijd, zorgvraag en voorkeuren. Ten derde willen we dat ouderen en andere mensen met een zorgvraag zoveel mogelijk in de eigen kern kunnen blijven wonen. Als ouderen willen verhuizen, dan is dat het liefst naar een passende woning in de directe omgeving (in verband met hun netwerk).

Voorbeelden waar we aan denken zijn woonconcepten waarbij nultredenwoningen rondom een gezamenlijke tuin zijn gebouwd en/of waar jongeren (zorggevers) en ouderen (zorgvragers) samenwonen in één complex. Denk aan 'hofjes wonen' en 'intergenerationeel wonen'. We willen in verschillende verschijningsvormen bouwen; grondgebonden, appartement en geclusterd. En ook in verschillende prijsklassen; sociale huur, middenhuur, goedkope koop en dure koop. Bij voorkeur worden deze rollatortoegankelijk (BAT 2)⁸ gebouwd (zie ook het thema 'Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling').

We kunnen niet beloven dat iedereen tot het eind van diens leven in hun eigen kern kan blijven wonen. Er zit een grens aan de zorg die op kleinschalig niveau kan worden aangeboden. Zwaardere zorg kan bijvoorbeeld niet in elk dorp worden verleend, hiervoor is clustering noodzakelijk. Afhankelijk van het type zorgvraag zal er dus mogelijk verhuisd moeten worden.

⁸ De definitie hiervan is te vinden in de begrippenlijst aan het eind van dit document.

Actie	Uitleg
15. In beeld brengen en realiseren van geschikte locaties voor (geclusterde) huisvesting van zorgbehoevenden	We realiseren woonzorgclusters op strategische plekken in de kernen. Samen met woningcorporatie Thuisvester en zorg- en welzijnspartijen brengen we geschikte locaties in beeld voor de (geclusterde) huisvesting van ouderen en zorgbehoevenden.
16. Beoordelen nieuwe woonzorginitiatieven met beoordelingskader	In het beoordelingskader bij het thema 'Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling' beschrijven we de haalbaarheid van de zorg- en welzijnscomponent in relatie tot de omgeving en de visie van de gemeente.
17. We hanteren een flexibele vastgoedbenadering	We hanteren een flexibele vastgoedbenadering bij uiteenlopende woon(zorg)initiatieven. Dit betekent dat we woon(zorg)concepten realiseren die flexibel inzetbaar zijn voor zowel zorg- als niet-zorgdoelgroepen op de woningmarkt. Zo verkleinen we risico's en vergroten we de toekomstbestendigheid van onze woningvoorraad.

Opbouwen van sociale buurten met geclusterde woonzorgplekken

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

We ontwikkelen daarvoor geclusterde woon(zorg)plekken. Zo'n plek vormt een centrale ontmoetingsplek binnen de kern. Daaromheen wonen mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag, geclusterd of

zelfstandig (gespikkeld). Hiermee leggen we de link tussen informele zorg (zelfzorg, mantelzorg, burenhulp en vrijwilligerswerk) en formele of professionele zorg. Deze link is noodzakelijk voor de vroege detectie van kwetsbare mensen en de ondersteuning van informele zorgverleners. Daarnaast zorgt dit ervoor dat met minder professionele gezichten in de buurt (wat onvermijdelijk is) toch de juiste zorg en ondersteuning geleverd kan worden.

Sociale basis

Verdieping: In de gemeente Rucphen streven we naar een sterke sociale basis. Dit betekent dat de samenleving veerkrachtig, inclusief en samenredzaam is; een samenleving waar mensen actief zijn in de gemeenschap en in een prettige omgeving wonen. In zo'n samenleving voelen inwoners zich verbonden met elkaar. Ze zorgen voor elkaar, nemen verantwoordelijkheid voor hun leefomgeving en doen actief mee in de gemeenschap. Inwoners hoeven niet vaak hulp te vragen aan de gemeente, omdat ze informatie en ondersteuning makkelijk kunnen vinden in hun eigen netwerk en in de buurt. Inwoners hebben zelf de regie en weten waar en wanneer ze hulp moeten vragen als dat nodig is. Als er hulp nodig is, kunnen inwoners rekenen op een betrokken gemeente. De gemeente helpt waar nodig, maar let er ook op dat inwoners zelfredzaam blijven. De gemeente ondersteunt de sociale basis vanuit het perspectief van de gemeenschap. Zo kan iedereen in Rucphen fijn en gezond samenleven.

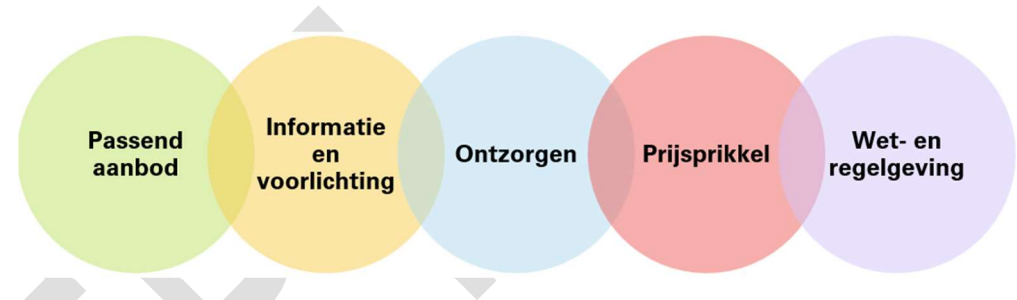
Actie	Uitleg
18. Ontmoeting stimuleren en faciliteren	Ruimte voor ontmoeting is cruciaal voor inwoners en het functioneren van onze dorpen. We stimuleren en faciliteren inwoners bij activiteiten die eenzaamheid bestrijden en saamhorigheid en zelfredzaamheid vergroten. Fysieke ontmoetingsplekken binnen en buiten zijn hiervoor van belang.
19. Samenwerking en afstemming met woon- en zorgpartijen	Om de zorgopgaven aan te pakken, is meer overleg, afstemming en kennisuitwisseling nodig. We hebben daarom periodiek (halfjaarlijks) overleg met onze relevante woon- en zorgpartijen.

We zetten in op een mentaliteitsverandering met meer bewustzijn voor de toekomstige woonsituatie

Naast het bouwen van het juiste product, is het stimuleren en informeren van de bevolking essentieel voor doorstroming en het kunnen verkrijgen van zorg als ze die nodig hebben. Het is belangrijk om inwoners tijdig te laten nadenken over hun toekomstige situatie. Hoe eerder mensen hierover nadenken, hoe minder druk er op de ketel zit als die grotere zorgbehoefte daadwerkelijk realiteit wordt.

Het is essentieel dat inwoners zich niet gedwongen voelen, maar juist gestimuleerd worden om na te denken over hun eigen toekomst (zowel over verhuizing als woningaanpassingen). Door hen goed te informeren en bewust te maken van de voordelen, bevorderen we de doorstroming en zorgen we voor een positieve impact op de gemeenschap. Dit is een proces van de lange adem, waarbij de betrokkenheid van meerdere partijen essentieel is. Daarbij bestaat dé doorstroommaatregel niet, maar een combinatie van doorstroommaatregelen kan deze mentaliteitsverandering zeker bevorderen (zie figuur 5).

Figuur 6: Diverse doorstroommaatregelen mogelijk



Bron: Stec Groep (2024)

Actie	Uitleg
20. Opzetten van een doorstroomcampagne	We zetten zelf sterk in op een communicatietraject om bij te dragen aan de noodzakelijke mentaliteitsverandering en om bewoners bewust te maken van het belang van doorstroming. We gaan inwoners actief informeren over verhuismogelijkheden en het langer zelfstandig thuis wonen. Hierbij nemen we ervaringen uit het verleden mee en sluiten we aan op landelijke campagnes (zoals <u>praat vandaag over morgen</u>). We onderzoeken welke set aan doorstroommaatregelen we specifiek in gaan zetten.
21. Afspraken maken met Thuisvester	We maken met Thuisvester afspraken over hoe we de sociale huurvoorraad beter verdelen (woningtype passend bij het type huishouden) en hoe we ouderen makkelijker kunnen laten doorstromen naar corporatiewoningen.

22. Afspraken maken met marktpartijen

Naast de corporatie vinden we dat de marktpartijen ook een belangrijke rol spelen om deze mentaliteitsverandering te realiseren. We vragen marktpartijen ons hierbij te helpen en sturen bij makelaars en ontwikkelaars erop aan dat zij zich primair richten op het verkopen van nultredenwoningen aan huishoudens uit de gemeente Rucphen. We sturen erop aan dat marktpartijen voor twee derde de woningen verkopen aan bewoners uit de gemeente en voor een derde aan 'sterke schouders' van buiten.

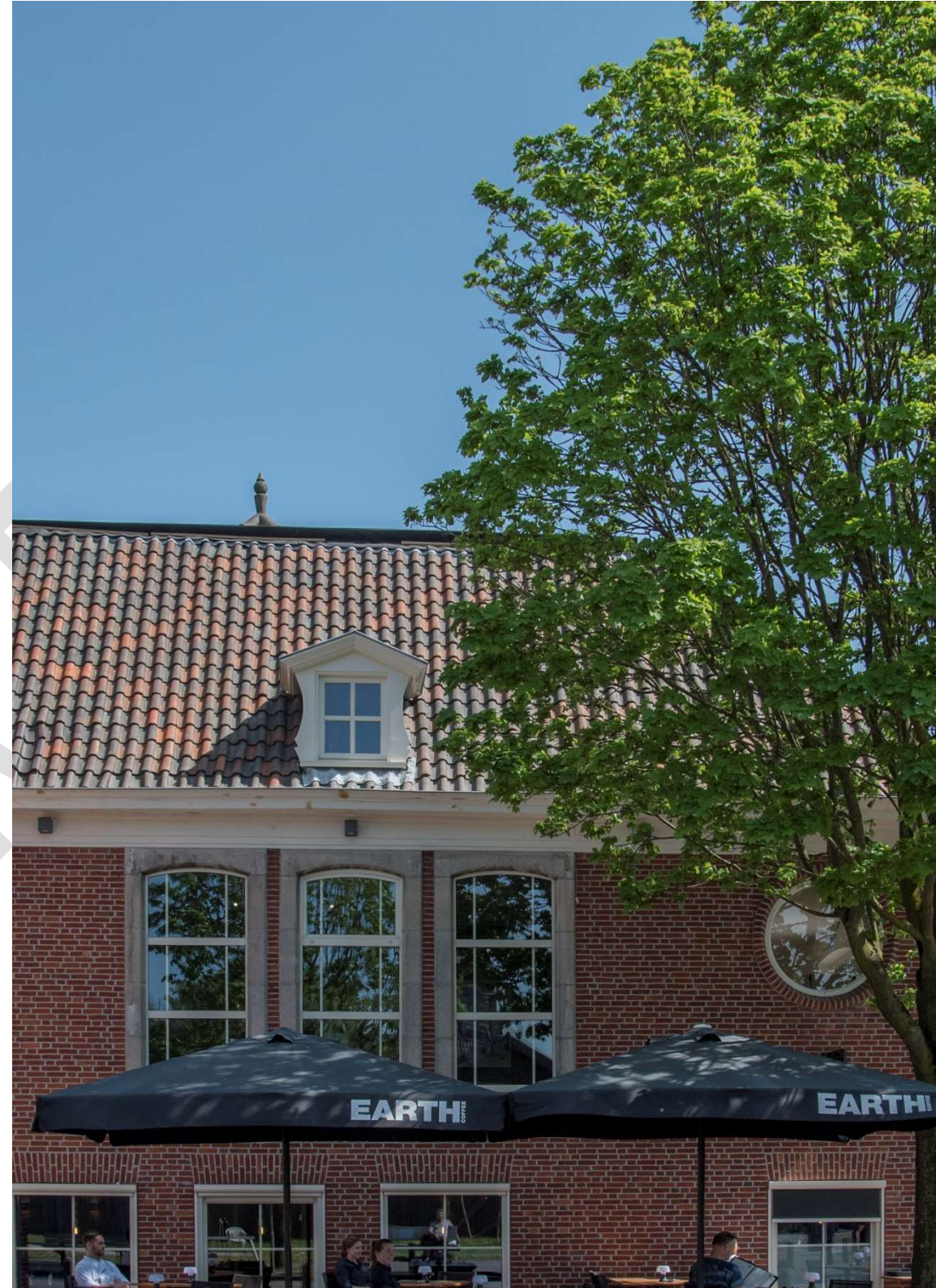
23. Monitoren van verhuisstromen

We willen monitoren in welke mate ouderen uit een wijk of kern verhuizen naar nieuwbouw voor ouderen.

We zetten in op meer passende en voldoende huisvesting van specifieke doelgroepen

Regionale samenwerking is cruciaal bij het realiseren van huisvesting voor aandachtsgroepen. De opvang en ondersteuning stopt niet bij de gemeentegrenzen. We maken heldere afspraken met regiogemeenten, regionale woningcorporaties en regionale welzijns- en zorgorganisaties over de verdeling van aandachtsgroepen.

Ons doel is om kwetsbare inwoners binnen de gemeente gelijkmatig over de wijken te verspreiden, zodat we integratie kunnen bevorderen. Indien de zorgvraag te complex is (als er bijvoorbeeld sprake is van complexe meervoudige problematiek), kiezen we ervoor om huisvesting meer te clusteren, vooral wanneer de doelgroepen geen uitgebreid sociaal netwerk hebben. Dit zorgt ervoor dat zij de benodigde zorg en ondersteuning op één centrale plek kunnen ontvangen, wat de efficiëntie en kwaliteit van de zorg ten goede komt.



Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn niet meer weg te denken bij onze bedrijven en zijn nodig voor de economie. We zetten in op goede huisvesting voor deze doelgroep op de meest geschikte locaties. Seizoenarbeiders huisvesten we bij voorkeur bij de desbetreffende agrariër of andere ondernemer. Werknemers uit het buitenland die langdurig in onze gemeente komen wonen, verblijven in de reguliere woningvoorraad. We handelen verder binnen het [Afsprakenkader arbeidsmigranten regio West-Brabant](#) (2021).

Statushouders

Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Samen met Thuisvester werken we aan het halen van deze taakstelling. We blijven met Thuisvester afspraken maken over de huisvesting van statushouders.

Woonwagenbewoners

In onze gemeente zijn vijf woonwagenlocaties aanwezig, verspreid over Rucphen, Sprundel en St. Willebrord. Momenteel zijn er 29 woonwagenstandplaatsen in de gemeente. Uit onderzoek met woningcorporatie Thuisvester blijkt dat er de komende vijf jaar behoefte is aan acht extra woonwagenstandplaatsen in de gemeente om (vaak nog thuiswonende) familieleden van woonwagenbewoners uit onze gemeente een plek te bieden. Met Thuisvester zetten we in op het huisvesten van de acht huishoudens.

Voor de overige aandachtsgroepen, zoals bijv. (extreme) overlastgevers en/of zorgmijders maken we gericht lokale en regionale afspraken. Voor deze groepen zoeken we naar passende huisvesting op passende locaties. Enerzijds om deze persoon te voorzien van onderdak, toezicht te houden en de nodige hulp te bieden. Anderzijds om de openbare orde en veiligheid in de wijken te herstellen/in ere te houden. In dit

volkshuisvestingsprogramma sluiten we aan bij de afspraken zoals we die maken in de regionale woonzorgvisie⁹.

Actie

Uitleg

24. We maken op regionaal niveau fair share afspraken

Op regionaal niveau maken we in samenwerking met woonpartners, zorg- en welzijnsorganisaties en de provincie fair share afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit doen we in de regionale woonzorgvisie.

25. We onderzoeken samen met Thuisvester naar geschikte locaties binnen de gemeente

We maken met Thuisvester afspraken over de toe te voegen woningen voor aandachtsgroepen. We onderzoeken specifiek met Thuisvester locaties die geschikt zijn als doorstroomlocatie.

⁹ Op dit moment wordt er door de woonregio (inclusief Tholen) gewerkt aan een breed integraal afgestemde woonzorgvisie. Het doel hiervan is de meest kwetsbare

inwoners optimaal te ondersteunen met voldoende geschikte woningen op een passende plek, evenwichtig verdeeld, met de juiste zorg en ondersteuning om mee te (kunnen) doen aan de samenleving.

7.4 Overzicht van de acties

Actie	Uitleg
We bouwen diverse (geclusterde) woon(zorg)vormen	
15. In beeld brengen en realiseren van geschikte locaties voor (geclusterde) huisvesting van zorgbehoevenden	We realiseren woonzorgclusters op strategische plekken in de kernen. Samen met woningcorporatie Thuisvester en zorg- en welzijnspartijen brengen we geschikte locaties in beeld voor de (geclusterde) huisvesting van ouderen en zorgbehoevenden.
16. Beoordelen nieuwe woonzorginitiatieven met beoordelingskader	In het beoordelingskader bij het thema 'Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling' beschrijven we de haalbaarheid van de zorg- en welzijnscomponent in relatie tot de omgeving en de visie van de gemeente.
17. We hanteren een flexibele vastgoedbenadering	We hanteren een flexibele vastgoedbenadering bij uiteenlopende woon(zorg)initiatieven. Dit betekent dat we woon(zorg)concepten realiseren die flexibel inzetbaar zijn voor zowel zorg- als niet-zorgdoelgroepen op de woningmarkt. Zo verkleinen we risico's en vergroten we de toekomstbestendigheid van onze woningvoorraad.
Opbouwen van sociale buurten met geclusterde woonzorgplekken	
18. Ontmoeting stimuleren en faciliteren	Ruimte voor ontmoeting is cruciaal voor inwoners en het functioneren van onze dorpen. We stimuleren en faciliteren inwoners bij activiteiten die eenzaamheid bestrijden en saamhorigheid en zelfredzaamheid vergroten. Fysieke ontmoetingsplekken binnen en buiten zijn hiervoor van belang.
19. Samenwerking en afstemming met woon- en zorgpartijen	Om de zorgopgaven aan te pakken, is meer overleg, afstemming en kennisuitwisseling nodig. We hebben daarom periodiek (halfjaarlijks) overleg met onze relevante woon- en zorgpartijen.
We zetten in op een mentaliteitsverandering met meer bewustzijn voor de toekomstige woonsituatie	
20. Opzetten van een doorstroomcampagne	We zetten zelf sterk in op een communicatietraject om bij te dragen aan de noodzakelijke mentaliteitsverandering en om bewoners bewust te maken van het belang van doorstroming. We gaan inwoners actief informeren over verhuismogelijkheden en het langer zelfstandig thuis wonen. Hierbij nemen we ervaringen uit het verleden mee en sluiten we aan op landelijke campagnes (zoals <u>praat vandaag over morgen</u>). We onderzoeken welke set aan doorstroommaatregelen we specifiek in gaan zetten.

21. Afspraken maken met Thuisvester	We maken met Thuisvester afspraken over hoe we de sociale huurvoorraad beter verdelen (woningtype passend bij het type huishouden) en hoe we ouderen makkelijker kunnen laten doorstromen naar corporatiewoningen.
22. Afspraken maken met marktpartijen	Naast de corporatie vinden we dat de marktpartijen ook een belangrijke rol spelen om deze mentaliteitsverandering te realiseren. We vragen marktpartijen ons hierbij te helpen en sturen bij makelaars en ontwikkelaars erop aan dat zij zich primair richten op het verkopen van nultredenwoningen aan huishoudens uit de gemeente Rucphen. We sturen erop aan dat marktpartijen voor twee derde de woningen verkopen aan bewoners uit de gemeente en voor een derde aan 'sterke schouders' van buiten.
23. Monitoren van verhuisstromen	We willen monitoren in welke mate ouderen uit een wijk of kern verhuizen naar nieuwbouw voor ouderen.
We zetten in op meer passende en voldoende huisvesting van specifieke doelgroepen	
24. We maken op regionaal niveau fair share afspraken	Op regionaal niveau maken we in samenwerking met woonpartners, zorg- en welzijnsorganisaties en de provincie fair share afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit doen we in de regionale woonzorgvisie.
25. We onderzoeken samen met Thuisvester naar geschikte locaties binnen de gemeente	We maken met Thuisvester afspraken over de toe te voegen woningen voor aandachtsgroepen. We onderzoeken specifiek met Thuisvester locaties die geschikt zijn als doorstroomlocatie.

8. Thema: toekomstbestendige wijken



De bestaande woningvoorraad en leefomgeving zijn van groot belang voor de woonkwaliteit van onze inwoners. Het overgrote deel van de toekomstige woningvoorraad staat er immers al. We focussen ons daarom niet alleen op nieuwbouw, maar hebben ook volop aandacht voor de bestaande voorraad in bestaande buurten.

8.1 Dit is wat we zien

Het knelt in buurten: krapte in betaalbare segment en druk op sociale huur

We constateerden al bij het thema 'Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling' dat de huidige koopwoningmarkt in de gemeente slecht bereikbaar is voor starters en middeninkomens. Omdat deze woningen in de bestaande buurten minder toegankelijk zijn, wordt de demografische mix in buurten beïnvloed; de samenstelling wordt eenzijdiger.

Circa 45% van de huishoudens in de gemeente Rucphen behoort tot de doelgroep van de woningcorporatie, maar slechts 26% van deze huishoudens woont in een corporatiewoning. Daar komt bij dat door krapte op de koopmarkt de groep starters waarschijnlijk vaker uitwijkt naar de sociale huursector dan voorheen. Tussen 2020 en 2023 verdrievoudigde de reactiegraad, terwijl de slaagkans afnam. Dit maakt het voor jonge huishoudens die nog onvoldoende wachttijd hebben opgebouwd moeilijk om een woning toegewezen te krijgen. Bovendien heeft de corporatie te maken met een aanvullende huisvestingsopgave van aandachtsgroepen en urgenten.

Grootste verduurzamingsopgave in particuliere huur- en koopsegment

In de bestaande woningvoorraad ligt een belangrijke verduurzamingsopgave. Momenteel heeft ongeveer 50% van de woningen in de gemeente minimaal energielabel B. Volgens de Transitievisie Warmte (TVW) is het doel dat alle woningen in 2030

minimaal energielabel B moeten hebben. Dit betekent dat er nog een aanzienlijke verduurzamingslag nodig is, vooral bij woningen die voor 1970 zijn gebouwd en die zich in het particuliere huur- en koopsegment bevinden. Vanaf 2025 starten we met het warmteprogramma onder de omgevingswet (Transitievisie Warmte 2.0). Hierin werken we toe naar verdere concretisering van de strategieën die nodig zijn om alle woningen in 2050 van het aardgas af te halen.

Woningcorporatie Thuisvester heeft na diverse verduurzamingsmaatregelen in de afgelopen jaren nog slechts 77 woningen met lage energielabels (E, F of G) in de gemeente Rucphen. Voor deze complexen zijn vaak al investeringen in energetische verbeteringen in voorbereiding. Landelijk is afgesproken dat er in 2028 geen woningen met energielabels E, F en G meer zijn, met uitzondering van complexen die gesloopt worden voor nieuwbouw.

Beter benutten bestaande voorraad biedt kansen

In de gemeente Rucphen wonen veel huishoudens in grondgebonden woningen (91%) en minder vaak in appartementen (9%). Vooral de grondgebonden woningen zijn de laatste jaren bijgebouwd. Door toekomstige ontwikkelingen zoals kleinere wordende huishoudens en de groeiende zorgvraag van ouderen verwachten we dat de bestaande voorraad in de gemeente steeds minder aansluit op de toekomstige ontwikkelingen.

Door de vergrijzing neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen toe. Ouder worden gaat veelal samen met verminderde mobiliteit. Traplopen en smalle doorgangen kunnen dan bijvoorbeeld een probleem vormen. Een deel van de groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen kan worden opgevangen met nieuwbouwwoningen, maar een veel groter deel van deze behoefte vraagt om aanpassingen binnen de bestaande woningvoorraad. Circa 70 tot 90% van de totale voorraad is aanpasbaar (Regionale woonzorganalyse, 2024). Gezien de grote koopvoorraad ligt het initiatief om de woning aan te passen veelal bij particuliere eigenaren zelf.

In de gemeente Rucphen zijn er kansen om door middel van splitsen van een woning of door het toevoegen van een extra woning op de kavel extra woningen in de bestaande omgeving toe te voegen. Zie ook het onderzoek van Stec Groep in opdracht van de provincie Noord-Brabant. Klik [hier](#).

Hoge leefbaarheidsscore, maar druk op leefbaarheid neemt toe

De gemeente Rucphen scoort goed op de Leefbaarometer; alle kernen behalen minimaal een voldoende. De druk op de leefbaarheid neemt echter toe door onder andere negatieve sociaaleconomische ontwikkelingen. Met name op de subindicator 'voorzieningen' scoren verschillende kernen ondermaats. Dit komt mede door de relatief grote afstand tot bijvoorbeeld scholen (voornamelijk vervolgonderwijs) en openbaar vervoer.

8.2 Zo zien we het voor ons

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is cruciaal voor de algehele woonkwaliteit in de gemeente Rucphen. Daarom streven we naar voldoende spreiding, differentiatie en balans binnen deze voorraad. Ons doel is om zorgzame en zelfredzame gemeenschappen te creëren, waarin inwoners zoveel mogelijk voor zichzelf en voor elkaar kunnen zorgen.

We versterken de bestaande woningvoorraad door middel van verduurzaming, aanpassing, sloop en nieuwbouw. We willen dat de bestaande woningen op termijn voldoen aan de kwalitatieve behoeften van onze inwoners. Dit betekent dat woningen passend, duurzaam en levensloopbestendig moeten zijn. We streven naar voldoende geschikte woningen voor zelfstandig wonende huishoudens met afnemende mobiliteit of een zorgbehoefte. De behoefte aan levensloopbestendig wonen wordt deels opgelost binnen de bestaande voorraad en grotendeels door levensloopbestendige nieuwbouw op locaties nabij bestaande (zorg)voorzieningen (zie ook het thema 'wonen en zorg').

8.3 Zo bereiken we ons doel

We sturen op een goede mix van doelgroepen in de wijken

We streven naar een diverse samenstelling van bewoners in de verschillende kernen en buurten in de gemeente, met een mix van verschillende inkomensgroepen, leeftijden en achtergronden. Een juiste verdeling in de woningvoorraad (huur en koop in diverse prijssegmenten) helpt hierbij. Door een variatie in woningprijzen en -groottes aan te bieden, wordt het mogelijk voor mensen met verschillende inkomensniveaus en levensstijlen om zich in dezelfde buurt te vestigen.

Omdat een groot deel van de voorraad er al staat, zien we nieuwbouw als een belangrijk instrument om hierop te sturen. Het toevoegen van nieuwbouw kan niet in alle buurten vanwege bijvoorbeeld ontbrekende grondposities. We kijken daarom per buurt wat er nodig is. In buurten waar de draagkracht onder druk staat en er al relatief veel sociale huur aanwezig is, vinden we meer betaalbare en dure koop wenselijk. Waar het kan willen we in buurten met relatief veel dure koopwoningen meer sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen toevoegen. Hiervoor gaan we in gesprek met zowel de corporatie als marktpartijen. Het streven naar twee derde betaalbare nieuwbouwwoningen geldt immers op gemeenteniveau (zie ook hoofdstuk 'Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling').

Actie

26. Afspraken maken met bouwers, ontwikkelaars en de corporatie over toe te voegen nieuwbouw

Uitleg

We maken met bouwers en ontwikkelaars afspraken over de prijssegmenten en type woningen van een plan in een bepaalde wijk of buurt, waarbij we zoveel mogelijk betaalbare woningen (sociale huur en/of betaalbare koop) toevoegen in wijken waar nu nog weinig betaalbare woningen (sociale huurwoningen en/of betaalbare koop) zijn en andersom. Deze

actie gaat samen met actie 9 (optimaliseren planvoorraad op basis van gestelde ambities).

We stimuleren verduurzaming onder woningbezitters

De transitie naar een meer duurzame samenleving vereist inzet op alle mogelijke vlakken. Daarom richten we ons nadrukkelijk op het energiezuinig maken van de bestaande woningvoorraad om een duurzaam woonklimaat te realiseren. Als gemeente Rucphen zetten we in op een ontzorgingsaanpak voor eigenaren van koopwoningen. We nemen bewoners mee in de stappen om verder te verduurzamen en de energiekosten betaalbaar te houden. In eerste instantie richten we ons op de eigenaren met een koopwoning met energielabels E, F en G.

We houden daarbij aansluiting bij het Regionaal Energie Loket Rucphen (REL), waar inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties informatie kunnen inwinnen over isoleren, ventileren, energie- en verduurzamingsadvies, zonnepanelen, alle landelijke en lokale subsidieregelingen en financieringsmogelijkheden. Het is van groot belang dat inwoners goed op de hoogte zijn van de mogelijkheden die de gemeente biedt. Het creëren van bewustzijn onder inwoners is hierbij een belangrijk middel.

Actie	Uitleg
27. Kennis over verduurzaming van de woning en over financiering hiervan verspreiden onder onze inwoners	We informeren inwoners over de mogelijkheden van verduurzaming van de woning via de gemeentelijke website, brieven en het Regionaal Energie loket Rucphen (REL).

We benutten de bestaande voorraad beter

De veranderende woningbehoefte vraagt om een goede blik op onze bestaande voorraad. Niet alle opgaven hoeven (en kunnen) met nieuwbouw worden opgelost. We zetten daarom in op het beter

benutten van de bestaande voorraad. Hierdoor sluit de bestaande woningvoorraad beter aan op de (toekomstige) vraag.

Splitsen en delen van woningen

De ruime woningen in de gemeente Rucphen bieden kansen om deze met meer huishoudens te bewonen. Dit kan door de woning te splitsen of te delen. Het splitsen van deze grote woningen zien we als een middel om meer en beter passende woningen te realiseren. We willen daarom inzetten op het makkelijker maken van woningsplitsing en stellen daar beleid voor op. Specifiek voor woningen in het buitengebied willen we in gesprek met de provincie om te bepalen welke mogelijkheden er zijn.

Woningsplitsing is vanwege bouwkundige eisen of andere beperkingen niet altijd mogelijk. Daarom zetten we ook in op woningdeling in onze gemeente. We willen ons onder andere met Thuisvester hierop richten, bijvoorbeeld door het aanbieden van friendscontracten. De kern van friendscontracten is de verhuur van één woning aan meerdere afzonderlijke alleenstaanden met één gezamenlijk huurcontract. Dit is interessant voor bijvoorbeeld de groep jongeren, broers en zussen of werkende vrienden. Friendscontracten vinden we minder geschikt voor kwetsbare doelgroepen.

Toevoegen van prémantelzorgwoningen

Wonen in nabijheid van verwanten die hulp en steun kunnen bieden is de behoefte van steeds meer families; ook vóór het ontstaan van een mantelzorgvraag. Het prémantelzorgwonen biedt hiervoor uitkomst. Per 1 januari 2024 is de beleidsregel prémantelzorgwoningen in werking getreden. Deze beleidsregel maakt het eenvoudiger om een prémantelzorgwoning te realiseren. Ons doel is om de bewustwording van deze mogelijkheden te vergroten. We zetten ons in om dit onderwerp en de mogelijkheden die prémantelzorgwoningen bieden onder de aandacht te brengen.

Actie	Uitleg
28. Beleidsregels opstellen voor woningsplitsen	We stellen beleidsregels op voor het splitsen van bestaande woningen.
29. Voorwaarden vastleggen waar bij woningdelen aan moet worden voldaan	We stellen voorwaarden op waar verhuurders bij woningdelen aan moeten voldoen.
30. Afspraken maken met Thuisvester over te delen of splitsen woningen	We maken met de corporatie Thuisvester afspraken over mogelijkheden om de sociale huurvoorraad beter te benutten. We maken bijvoorbeeld afspraken over woningdelen en onderzoeken.
31. We brengen prémantelzorgbeleid verder onder de aandacht	Hierbij sluiten we aan bij de doorstroomcampagne en zorgen we ervoor dat de mogelijkheden van prémantelzorgwoningen beter bekend worden bij onze inwoners.

We creëren een levensloopgeschikte en klimaatbestendige leefomgeving

Toekomstbestendige wijken gaat over meer dan alleen de 'stenen'. We streven naar een sterke (sociale) basis voor leefbare en vitale wijken en kernen. We willen op een positieve manier omgaan met initiatieven uit de wijken en stimuleren dat mensen zelf actief zijn of worden in hun wijk. Een leefbare woonomgeving betekent een toegankelijke omgeving (met minder drempels en dementievriendelijke routes) ,met maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoeten in de buurt.

Leefbaar betekent ook een groene en klimaatadaptieve omgeving. We willen daarom voldoende en kwalitatief groen binnen onze kernen. Dit stimuleert ontmoeting en beweging én gaat de toename van hittestress

en andere gevolgen van klimaatverandering tegen. De impact van nieuwbouw op riolering is ook van belang mee te nemen en het gemeentelijk rioleringsprogramma Rucphen 2023-2026 is hierbij randvoorwaardelijk. Ditzelfde geldt in bredere zin voor klimaatbestendig bouwen conform het beleid 'Klimaatbestendig Rucphen'

Actie	Uitleg
32. Acties uitvoeren vanuit beleid duurzaamheid	We blijven acties uitvoeren vanuit het beleid duurzaamheid omtrent een klimaatbestendige leefomgeving.

We sluiten aan bij de Integrale aanpak Positieve Gezondheid

Verdieping: We sluiten met dit volkshuisvestingsprogramma aan bij doelen van de Integrale aanpak Positieve Gezondheid die in 2023 is opgesteld. Door het verbreden en versterken van de sociale basis is de sociale cohesie binnen de gemeente krachtiger geworden. We richten ons integraal op positieve gezondheid. Het accent ligt niet op ziekte en kwetsbaarheid, maar op veerkracht en een gezond leven. We willen dat iedere inwoner kan aansluiten en meedoen. Het ondersteunen van gemeente- en buurtgerichte initiatieven, mantelzorgers en vrijwilligers is hierbij van groot belang. In 2040 nodigt de leefomgeving uit om te bewegen, te sporten en te ontmoeten en draagt daarmee bij aan de gezondheid van onze inwoners.

We werken gebiedsgericht waar dat kan

We gaan steeds meer gebiedsgericht werken. Dat houdt in dat meerdere thema's in een buurt of kern worden aangepakt. Dit gaat niet alleen over woningbouw, maar bijvoorbeeld ook over vergroening, de warmte- en energietransitie, voorzieningen en infrastructuur. Op deze manier benutten we koppelkansen optimaal.

Actie

33. Onderzoeken of een subsidie via het Volkshuisvestingsfonds mogelijk en relevant is

Uitleg

We onderzoeken of een mogelijke gebiedsgerichte aanpak voldoet aan de criteria en voorwaarden van het fonds en of het zinvol is om een aanvraag in te dienen.



8.4 Overzicht van de acties

Acties	Uitleg
We sturen op een goede mix van doelgroepen in de wijken	
26. Afspraken maken met bouwers, ontwikkelaars en de corporatie over toe te voegen nieuwbouw	We maken met bouwers en ontwikkelaars afspraken over de prijssegmenten en type woningen van een plan in een bepaalde wijk of buurt, waarbij we zoveel mogelijk betaalbare woningen (sociale huur en/of betaalbare koop) toevoegen in wijken waar nu nog weinig betaalbare woningen (sociale huurwoningen en/of betaalbare koop) zijn en andersom. Deze actie gaat samen met actie 9 (optimaliseren planvoorraad op basis van gestelde ambities).
We stimuleren verduurzaming onder woningbezitters	
27. Kennis over verduurzaming van de woning en over financiering hiervan verspreiden onder onze inwoners	We informeren inwoners over de mogelijkheden van verduurzaming van de woning via de gemeentelijke website, brieven en het Regionaal Energie Loket Rucphen (REL).
We benutten de bestaande voorraad beter	
28. Beleidsregels opstellen voor woningsplitsen	We stellen beleidsregels op voor het splitsen van bestaande woningen.
29. Voorwaarden vastleggen waar bij woningdelen aan moet worden voldaan	We stellen voorwaarden op waar verhuurders bij woningdelen aan moeten voldoen.
30. Afspraken maken met Thuisvester over te delen of splitsen woningen	We maken met de corporatie Thuisvester afspraken over mogelijkheden om de sociale huurvoorraad beter te benutten. We maken bijvoorbeeld afspraken over woningdelen en onderzoeken.
31. We brengen prémantelzorgbeleid verder onder de aandacht	Hierbij sluiten we aan bij de doorstroomcampagne en zorgen we ervoor dat de mogelijkheden van prémantelzorgwoningen beter bekend worden bij onze inwoners.
We creëren een levensloopgeschikte en klimaatbestendige leefomgeving	
32. Acties uitvoeren vanuit beleid duurzaamheid	We blijven acties uitvoeren vanuit het beleid duurzaamheid omtrent een klimaatbestendige leefomgeving.
We werken gebiedsgericht waar kan	
33. Onderzoeken of een subsidie via het Volkshuisvestingsfonds mogelijk en relevant is	We onderzoeken of een mogelijke gebiedsgerichte aanpak voldoet aan de criteria en voorwaarden van het fonds en of het zinvol is om een aanvraag in te dienen.

9. Verdieping per dorpskern



Elke kern in de gemeente Rucphen heeft andere kenmerken (zoals kort geschetst in hoofdstuk 3) en dus ook opgaven. In dit hoofdstuk schetsen we kort de huidige situatie op het gebied van volkshuisvesting en geven we aan welke ontwikkelrichting we voor een bepaalde dorpskern voor ons zien.

Rucphen

Hoe staat Rucphen ervoor?

De kern Rucphen heeft een relatief groot aandeel senioren; circa 37% is 65 jaar of ouder en tot 2040 vergrijst de kern het sterkst in de gemeente. Tegelijkertijd zijn er voorzieningen aanwezig om ouderen en aandachtsgroepen op te vangen. Het aandeel sociale huurwoningen in de kern is relatief laag (circa 25%). Circa 70% is een koopwoning. Deze zijn in de kern Rucphen relatief duur.

De komende jaren staan er in Rucphen veel nieuwbouwwoningen op de planning, met name in het project Rucphen Noord-West. Dit is een aanzienlijk omvangrijk project; er worden circa 250 woningen gerealiseerd.

Waar heeft Rucphen behoefte aan?

Wat betreft nieuwbouw zetten we volop in op de ontwikkeling van Rucphen Noord-West. We willen hier twee derde betaalbare woningen toevoegen, waarvan circa 30% sociale huur. Op deze manier streven we naar een evenwichtigere verdeling van sociale huurwoningen binnen de gemeente. We willen met nieuwbouw in Rucphen een mix van grondgebonden en nultredenwoningen toevoegen, met name in Rucphen Noord-West. Deze ontwikkeling moet een thuis bieden aan een diverse groep huishoudens, van starters tot senioren. We vinden het belangrijk dat hier ook ruimte is voor (zorg)voorzieningen en ontmoetingsplekken, aangezien de uitbreiding relatief ver van het centrum en huidige voorzieningen ligt.

We willen in de kern, binnenstedelijk, alleen nultredenwoningen toevoegen. Ouderen kunnen zo vanuit hun eigen woning en wijk doorstromen naar een plek dicht bij voorzieningen, waardoor er in de bestaande buurten in de kern een betere demografische mix ontstaat.

Schijf

Hoe staat Schijf ervoor?

Schijf is een kleine kern met relatief grote koopwoningen. Slechts 16% van de woningvoorraad bestaat uit sociale huur. De kern krijgt te maken met flinke vergrijzing en een toename van het aantal alleenstaanden.

In Schijf staan verschillende woningbouwprojecten op de planning. Momenteel zijn er bijna vijftig woningen in uitvoering. Daarnaast wordt de komende jaren mogelijk gewerkt aan de herontwikkeling van het gebied ten noorden van Schijf, waarbij er sprake is van een meer grootschaligere ontwikkeling.

Waar heeft Schijf behoefte aan?

Schijf is een van de kleinste kernen in onze gemeente. Er is in deze kern behoefte aan passende woningen voor starters en ouderen. Voor de ouderen denken we aan kleinschalige inbreidingsplekken waar we nultredenwoningen kunnen toevoegen. Daarnaast willen we in deze kern jonge mensen tot 35 jaar behouden. Dit betekent zowel het bevorderen van doorstroming als het toevoegen van betaalbare woningen (met name sociale huur) die bereikbaar zijn voor jongeren, juist omdat de huizen in Schijf minder goed bereikbaar zijn voor doorstroming. Het toevoegen van woningen voor starters achten we het meest wenselijk bij de ontwikkeling van het gebied ten noorden van Schijf. We zien mogelijkheden in een gemengde woonvorm waarin starters en ouderen samenwonen.



Sprundel

Hoe staat Sprundel ervoor?

In Sprundel wonen relatief veel gezinnen en blijft tot 2040 de kern met relatief de meeste kinderen. Tegelijkertijd neemt in Sprundel ook de groep ouderen toe. In de kern is relatief weinig sociale huur aanwezig (24%).

In Sprundel is er een aantal woningbouwprojecten in voorbereiding, waarvan Vissenberg III met circa 160 woningen en het Rozenkwartier met circa 50 woningen relatief grote ontwikkelingen zijn.

Waar heeft Sprundel behoefte aan?

In aansluiting op de bevolkingsontwikkeling is in Sprundel, naast passende woningen voor ouderen, specifiek ook een groeiende vraag naar eengezins sociale huurwoningen. Deze zijn gewenst voor bijvoorbeeld starters. Bij de woningen die de komende tijd gerealiseerd worden in Sprundel wordt gestreefd naar voldoende woningen die geschikt zijn voor zowel ouderen als jongeren. In Vissenberg III streven we naar een mix in type woningen (in zowel vorm, eigendom en prijs). Specifiek zetten we op de binnenstedelijke locaties in op kleinere appartementen, mogelijk in een hofjesvorm waardoor we in staat zijn om ook een buitenruimte te realiseren.

St. Willebrord

Hoe staat St. Willebrord ervoor?

St. Willebrord is de grootste dorpskern binnen onze gemeente. In de kern wonen relatief veel jonge huishoudens. De sociaaleconomische status is in deze kern het laagst en het heeft de meeste uitdagingen op het gebied van sociale problematiek. Het aandeel sociale huurwoningen in St. Willebrord ligt boven het gemeentelijke gemiddelde (35% t.o.v. 28%). In deze kern is het grootste aantal appartementen te vinden.

De komende jaren staan er in St. Willebrord meerdere projecten op de planning, waarvan een groot aantal binnen het bestaand stedelijk

gebied. In totaal staan er momenteel bijna tweehonderd woningen gepland, waarvan het merendeel nulredenwoningen.

Waar heeft St. Willebrord behoefte aan?

We richten ons op het behoud van jonge mensen in St. Willebrord en de doorstroming van ouderen in de kern. We focussen ons op relatief kleinschalige inbreidingsplekken waarbij we kleinere woningen toevoegen in hogere dichtheden. Zo borgen we de betaalbaarheid. We zetten in op woningen in het betaalbare koop- en het middenhuursegment om doorstroming uit sociale huur mogelijk te maken. Daarbij letten we er in deze kern bij seniorenwoningen gericht op dat de zorgvoorzieningen goed bereikbaar zijn.

Zegge

Hoe staat Zegge ervoor?

De huursector in Zegge bestaat uit relatief veel sociale huur (29%). Opvallend is de relatief lage prijs van koopwoningen. Koopwoningen in Zegge kunnen daarmee interessant zijn voor starters.

In Zegge is een aantal woningbouwprojecten in voorbereiding. De ontwikkeling in Zegge Oost van circa zestig woningen is daar een van. De omvang van deze kern neemt dus de komende jaren toe.

Waar heeft Zegge behoefte aan?

We zijn als eerste aan de slag gegaan met de woningbouwplannen Zegge-Oost (circa zestig woningen) en de Hoefstraat (zestien woningen). We focussen ons hier met name op woningen voor starters. We zetten niet direct in op andere grotere locaties in de kern. Wel willen we binnenstedelijke verdichting faciliteren zodat ook de ouderen uit de kern kunnen doorstromen.

Uitkomsten uit het woonwensenonderzoek

In de uitkomsten van het woonwensenonderzoek is er, naast leeftijd, een onderscheid gemaakt naar kern. We sluiten daarom dit hoofdstuk af met enkele opvallende verschillen tussen deze kernen.

Kanttekening hierbij is dat de representativiteit van de uitkomsten voor een kern sterk afhangt van wie de vragenlijst in de kernen heeft ingevuld.

- In Rucphen en Zegge ervaren respondenten relatief de meeste problemen bij het vinden van een geschikte woning, met name door een tekort aan het gewenste woningtype en hoge koop- en huurprijzen
- In Schijf is de behoefte aan levensloopbestendige woningen relatief het grootst;
- In Sprundel is de behoefte aan grondgebonden woningen relatief het grootst;
- In Rucphen wonen respondenten het liefst in hun huidige dorpskern;
- In St. Willebrord wensen respondenten relatief vaak een actie van de gemeente om een verhuizing mogelijk te maken;
- In Zegge willen respondenten relatief vaak naar een gelijkvloerse woning verhuizen als ze in de toekomst meer zorg nodig hebben.



10. Begrippenlijst



Appartement (meergezinswoning)

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

(Buiten) bestaand stedelijk gebied (BSG)

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Deze begrenzing is ook vastgelegd in de provinciale verordening.

Betaalbare koop

Landelijk worden met betaalbare koopwoningen woningen bedoeld die een marktwaarde hebben onder de € 405.000 (prijspeil 2025). Gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma volgen we de landelijke aanpassingen van deze grens.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)

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

Doorstromers

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

Extramuraal

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

Geclusterde woning

Een woning die voldoet aan de volgende eisen:

- Reguliere woningen.
- Intern en extern zonder trap toegankelijk (bij meerlaags is er een lift aanwezig).
- Clustering van minimaal twaalf woningen.
- Focus op sociaal contact en gemeenschapsgevoel.
- Aanwezigheid van ontmoetingsruimte binnen het complex.
- Met of zonder Wmo/Zvwzorg nabij of zorg extramuraal (VPT, MPT en PGB).

Grondgebonden woningen (eengezinswoning)

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

Inbreidingslocatie

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

Integrale wijkaanpak

Een integrale wijkaanpak is een langjarige inzet van maatregelen in een bepaald gebied (wijk of buurt) waar sprake is van een opstapeling van meerder opgaven. Integraal houdt in dat meerdere opgaven in het gebied in samenhang worden aangepakt. Het gaat er vooral om dat betrokken partijen hun eigen taak zo goed mogelijk uitvoeren, dat ze weten wat anderen doen, elkaar respecteren en daar waar nodig onderling afstemming organiseren.

Intramuraal

Intramuraal is een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Intramuraal betekent opgenomen in een woonzorglocatie waarbij zowel verzorging als zorg door bijvoorbeeld een arts of

ouderengeneeskundige intern door de zorgaanbieder georganiseerd wordt.

Koopgarantregeling

Koopgarant is een regeling waarmee je met 'korting' een woning koopt van een woningcorporatie of een projectontwikkelaar. De woningcorporatie of ontwikkelaar garandeert het huis binnen drie maanden weer van je terug te kopen als je verhuist. Je kunt je woning niet aan iemand anders verkopen. Dankzij deze regeling koop je het huis voor een bedrag dat lager ligt dan de marktwaaarde. Zo kun je ook met minder inkomen een eigen woning kopen tegen betaalbare maandlasten.

Nultredenwoning

Nultredenwoningen zijn woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak gaat het om gelijkvloerse grondgebonden woningen of appartementen. In nultredenwoningen zijn de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. In een wetswijziging van het Bbl worden minimale eisen voor nultredenwoningen en zorggeschikte woningen voorgesteld (zie [link](#)). Indien deze wet in werking treedt hanteren we de normen zoals daar omschreven. Tot de inwerkingtreding van de wet willen we met initiatiefnemers inzetten op de realisatie van minimaal BAT 2 bij nultredenwoningen en BAT 3 bij zorggeschikte woningen.

Tabel 2: Richtlijnen Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT)

Aanbod	Gebruiker	Toelichting
BAT 1 (nultreden)	Wandelstokgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar en er zijn in de woning geen trappen. Wel kunnen er drempels aanwezig zijn en kan de douche een hoge instap hebben.
BAT 2 (rollator bewoonbaar)	Rollatorgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en is vanwege de drempels en breedte van de deuren geschikt voor rollatorgebruik. De douche heeft een lage douchebak of een douchegeedeelte zonder opstal.
BAT 3 (rolstoel bewoonbaar)	Rolstoelgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en heeft geen drempels. Ook zijn de deuren extra breed. Verder is er geen opstap naar de douchevloer.
BAT 4 (geschikt voor verpleegzorg thuis)	Ontvanger van verpleegzorg thuis	Deze woning is traploos bereikbaar en heeft in de woning geen trappen en drempels. Ook zijn de deuren extra breed. Er is geen opstap naar de douchevloer. De individuele zorgverlening is mogelijk door extra ruimte op de slaapkamer en badkamer.

Middenhuur

Een middenhuurwoning heeft een aanvangshuur van minimaal € 900,07 en maximaal € 1.184,83 per maand (prijspeil 2025). We volgen gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma de landelijke aanpassingen van deze grens.

Samenredzaam

Samenredzaam is het vermogen van mensen om, met hulp en ondersteuning van hun omgeving, te bepalen wat voor hen belangrijk is en hoe ze dat willen organiseren. Eigen regie gaat over het vermogen om zelf te kunnen bepalen wat je wilt doen en hoe je dat wilt organiseren. Begrippen die vaak in dit verband worden genoemd zijn zelfredzaamheid (zelfstandig mee kunnen doen), eigen kracht (zelf kunnen) en eigen verantwoordelijkheid (zelf moeten of mogen). Als mensen een taak niet zelfstandig kunnen uitvoeren – denk aan zaken als daginvulling, administratie of relaties onderhouden – dan zijn ze wel in staat om zelf te bepalen wat voor hen belangrijk is of hoe ze dat willen compenseren.

Sociale huur

Binnen de sociale huur gelden vier huurprijsgrenzen: de kwaliteitskortingsgrens (huurprijs tot € 477,20), de eerste aftoppingsgrens (huurprijs van € 477,20 tot € 682,96), tweede aftoppingsgrens (huurprijs van € 682,96 tot € 731,93) en de liberalisatiegrens (huurprijs van t/m € 900,07). Dit zijn de geldende grenzen in 2025. We volgen gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma de landelijke aanpassingen van deze grenzen.

Vrijesectorhuur

Ook wel geliberaliseerde huur. Dit zijn huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 1.184,83 per maand (prijspeil 2025). We volgen gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma de landelijke aanpassingen van deze grens.

Verpleging en verzorging (VV)

- VV04: Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging
- VV05: Beschermd wonen met intensieve dementiezorg
- VV06: Beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging
- VV07: Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, vanwege specifieke aandoeningen, met de nadruk op begeleiding
- VV08: Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, vanwege specifieke aandoeningen, met de nadruk op verzorging/verpleging
- VV09: Herstelgerichte behandeling met verpleging en verzorging

Zorggeschikte woning

Een woning die voldoet aan de volgende eisen:

- Intern en extern zonder trap toegankelijk.
- Rolstoel- en/of rollatortoegankelijk.
- Keuken, badkamer, toilet en slaapkamer zonder trappen bereikbaar
- Dementievriendelijk.
- Ontmoetingsruimte op loopafstand.
- Zorg extramuraal: Woningen bestemd voor VPT, MPT en PGB.
- Zorg vanuit Wlz.
- Deels vanuit Wmo/Zvw is mogelijk (dan is het gespikkeld).

Zorg thuis

Verzekerden met een indicatie voor Wlz-zorg kunnen ervoor kiezen in een instelling te gaan wonen om de zorg te krijgen die zij nodig hebben. Zij kunnen er onder voorwaarden ook voor kiezen om zorg thuis te ontvangen met een volledig pakket thuis (vpt), een modulair pakket thuis (mpt) of om de benodigde zorg zelf te regelen met een persoonsgebonden budget (pgb). Deze mogelijkheden worden leveringsvormen genoemd. Een combinatie van mpt en pgb is ook mogelijk.

Colofon

Datum: 9 mei 2025

Projectnummer: 24.105

Opdrachtgever: Gemeente Rucphen

Opdrachtnemer: Stec Groep

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl