

**VISIE**  
**OP HET WONEN**  
**IN OOSTERHOUT**  
**EN DE KERKDORPEN**

**2004 – 2008**

## **Voorwoord**

Hierbij treft u aan de Woonvisie 2004 – 2008. Een visie die tot stand is gekomen met directe betrokkenheid en inspraak van diverse belangenorganisaties op het gebied van het wonen. Juist die betrokkenheid van onze partners in het veld geeft ons de zekerheid dat niet alleen datgene wat in de visie staat wordt onderschreven, maar ook daadwerkelijk en in gezamenlijkheid tot uitvoering zal worden gebracht. De Woonvisie is een raamwerk dat de komende jaren verder doorontwikkeld wordt en daar waar nodig zal worden aangepast aan de zich wijzigende omstandigheden. Het is actief en geen passief instrument om het wonen in Oosterhout de komende jaren verder te promoten.

Oosterhout, 25 november 2003  
E. Oolhorst,  
Wethouder wonen

## Inhoudsopgave

Voorwoord	Pagina 3
0. Samenvatting en actiepunten	Pagina 5
1. Aanleiding	Pagina 10
1.1. Inleiding	Pagina 10
1.2. Uitgangspunten	Pagina 10
1.3. Doelstellingen	Pagina 10
1.4. Schaalniveau	Pagina 10
2. Tendensen en kaders	Pagina 12
2.1. Algemene tendensen	Pagina 12
2.2. Rijkskaders	Pagina 14
2.3. Provinciale en regionale kaders	Pagina 15
2.4. Lokale kaders	Pagina 16
3. Partijen en hun rol	Pagina 17
3.1. Partijen	Pagina 17
3.2. Regierol gemeente	Pagina 18
3.3. Samenwerking	Pagina 19
4. Kennissysteem wonen	Pagina 21
4.1. Functie en opzet van het systeem	Pagina 21
4.2. Woningmarktprofiel	Pagina 23
5. Lokale beleidsitems	Pagina 24
5.1. Woningbouwprogramma	Pagina 24
5.2. Doelgroepen	Pagina 26
5.3. Betaalbaarheid	Pagina 28
5.4. Koppeling van vraag en aanbod	Pagina 30
5.5. Woonruimteverdeling en sturing	Pagina 33
5.6. Kerkdorpen	Pagina 34
6. Raakvlakken met andere beleidsvelden	Pagina 35
6.1. Gemeentelijke beleidsvelden	Pagina 35
6.2. Rijks- en provinciale kaders	Pagina 35
7. Tot slot	Pagina 37

## 0. Samenvatting en actiepunten

### A. Samenvatting

Het wonen ondergaat de laatste jaren een duidelijke verandering. Het gaat nog steeds over de kwantiteit, maar ook steeds meer over de kwaliteit. Ook de burger wil meepraten en beslissen over hoe en waar hij woont. Dit betekent dat de traditionele aanbodmarkt moet worden omgezet naar een vraagmarkt (maatwerk). Voor de komende jaren staan in het rijksbeleid drie principes centraal staan, te weten: het vergroten van de keuzevrijheid van de burger; de aandacht voor algemeen maatschappelijke waarden en een betrokken overheid met een beheerste marktwerking.

De woonvisie heeft een drietal *doelstellingen* voor het wonen in de gemeente Oosterhout voor de komende jaren, te weten: een goed woon- en leefklimaat; de zorg voor een 'ongedeelde stad' en meer toekomstgericht en vraaggericht (ver)bouwen.

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van sociaal maatschappelijke, economische, technologische en demografische tendensen die ook op het terrein van het wonen van belang zijn. Daarnaast worden de rijks-, provinciale en regionale en de lokale kaders beschreven waar met de ontwikkeling van de beleidsvisie wonen rekening is gehouden.

Hoofdstuk 3 schets de rol van de bij het wonen betrokken partijen zoals het rijk, de provincie en gemeente (regisseur en partner), (particuliere) verhuurders, commerciële marktpartijen en de bewoners. Daarnaast wordt de wijze van samenwerking weergegeven waarin het aangaan van prestatieovereenkomsten en het organiseren van een jaarlijkse forumdiscussie om met partijen de ontwikkelingen te bespreken en beleidsuitgangspunten mogelijke bij te stellen centraal staan.

Hoofdstuk 4 schetst de opzet van het 'kennissysteem wonen' en geeft aan dat dit systeem de basis vormt om de woningmarkt te gaan monitoren.

In hoofdstuk 5 worden de beleidsitems besproken waar de gemeente zich in de periode tot en met 2007 op wil richten, te weten:

#### *a. woningbouwprogramma:*

Het ruimtelijke ordeningstraject en de afspraken in de stedelijke regio Breda – Tilburg zijn leidend voor wat betreft de totale aantallen toe te voegen woningen en de locaties voor de periode tot 2020. In totaal kunnen bijna 5500 woningen (vanaf 2000) aan de voorraad worden toegevoegd. Het accent voor de komende jaren ligt op verdichting en intensief ruimtegebruik. Dit laatste betekent dat hoogbouw relatief vaker ingezet wordt om de woningbouwvraagstukken op inbreidingslocaties op te lossen. De gemeente voert de vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig perspectief de discussie wat zij – in algemene lijnen – hierin aanvaardbaar vindt. De Woonvisie schept helderheid over de confrontatie van vraag en aanbod op lokaal niveau en de daaruit te nemen maatregelen voor de afstemming van vraag en aanbod gerelateerd naar de mogelijkheden op de bouwlocaties.

#### *b. Doelgroepen:*

De gemeente streeft naar gedifferentieerd samengestelde woonwijken voor wat betreft bevolkingssamenstelling. Zij realiseert zich dat dit iets is van de lange adem, maar vraagt hiervoor bij alle partijen betrokken bij het wonen extra aandacht voor. Voor de periode van 2003 – 2007 moet bij de ontwikkeling van woningbouwplannen extra aandacht zijn voor de (toekomstige) huisvesting van de volgende bijzondere doelgroepen: starters, ouderen, (verstandelijk) gehandicapten en oudere allochtonen.

#### *c. Betaalbaarheid:*

De verantwoordelijkheid voor betaalbare huisvesting ligt primair bij de bewoners zelf. In de bestaande sector is vooral de markt (vraag en aanbod) bepalend voor het uiteindelijke prijsniveau. De gemeente richt haar activiteiten rondom betaalbaarheid vooral op de

algemene zorg voor een jaarlijkse toevoeging van woningen in diverse typen en prijsklassen (differentiatie). Om een redelijke verhouding tussen kwaliteit en prijs te waarborgen eist de gemeente bij ieder plan een kosten-kwaliteitstoets, waarvan de uitkomsten worden getoetst aan het woonbeleid. Voor de doelgroepen van beleid die niet zelfstandig voor huisvesting kunnen zorgen, heeft de gemeente extra aandacht. In het kader van betaalbaarheid gaat het in de sociale huursector dan om de beschikbaarheid van woningen met een huurprijsniveau gekoppeld aan de jaarlijkse aftoppingsgrenzen huursubsidie. In dit kader worden met de verhuurders nadere afspraken gemaakt over de inzet van het instrument huursubsidie en via prestatieafspraken vastgelegd op welke wijze de bestaande sector en de nieuwbouw betaalbaar kunnen blijven. Voor de koopsector stelt de gemeente jaarlijks het prijsniveau vast volgens de richtlijnen van het ministerie. Het betaalbaar houden van woningen geeft de gemeente een impuls via een laag en gematigd grondprijnsbeleid. De methodiek hiervan wordt vastgesteld bij de discussie rondom het grondprijnsbeleid voor 2004.

#### *d. Koppeling vraag en aanbod:*

Een kwart van de inwoners van de gemeente heeft plannen om binnen nu en 5 jaar te verhuizen. Het centrum en de nieuwbouwwijk Vrachelen hebben de grootste aantrekkingskracht. Oosterheide de minste. Van de verhuisgeneigden wil 47% huren en 53% kopen. De vraag naar huurwoningen is het sterkst in het prijssegment tot € 471,- en bij de koopwoningen in de prijsklasse tussen € 200.000,- en € 300.000,-. De vraag is divers met enkele bijzondere accenten gerelateerd naar de doelgroep starters en ouderen. Het aanbod van rijenwoningen is relatief groot. De uitkomsten van de onderzoeken onderschrijven de noodzaak om de nieuwbouw gericht, maar gedifferentieerd en vooral niet eenzijdig in te zetten.

De bijzondere doelgroepen onder de loep nemend valt het volgende op:

- *Starters:* op de woningmarkt willen vooral huren in het goedkopere segment tot € 471,-. Als ze willen kopen dan ook vooral in het goedkopere segment tot € 200.000,-.
- *Doorstromers:* het merendeel van de doorstromers wil een grondgebonden woning kopen. De belangstelling in woningtypen is evenredig verdeeld, maar de vraag naar het prijssegment tussen € 200.000,- en € 300.000,- is het grootst. Het merendeel van de doorstromers laat een rij- of geschakelde woning achter. De meeste doorstromers zoeken een nieuwbouwwoning waarbij zij invloed willen hebben op de indeling van de woning en de woningvariant (dus meer consumentgericht bouwen). Er is een relatief beperkte vraag (12%) naar kavels.
- *Ouderen:* bij deze doelgroep is een duidelijke verschuiving waarneembaar van koop naar huur. Qua woningtype is de vraag naar appartementen of grondgebonden woningen geschikt voor ouderen het grootst. Wat opvalt is dat de vraag naar goedkope huurwoningen tot € 441,- en de vraag naar huurwoningen boven € 471,- vrijwel gelijk is.

Kijkend naar het aanbod dan valt op dat vooral de rijenwoningen relatief sterk vertegenwoordigd zijn. Het aanbod aan appartementen geschikt voor ouderen loopt achter bij de (toekomstige) vraag. Zo ook het aanbod van goedkopere rijenwoningen voor starters. Potentiële kopers zoeken vooral in het middensegment waarvan er te weinig woningen beschikbaar zijn. Het bouwen in het middensegment voor de koopsector lijkt de doorstroming op gang te kunnen brengen vanuit de goedkopere sector, zodat ook starters een geschikte woning kunnen vinden. Het op de markt brengen van meer aanbod van geschikte woningen voor ouderen in de huursector (appartementen en grondgebonden) zal leiden tot een doorstroming in het bestaande koopsegment. De ontwikkelaars zullen meer consument gericht moeten bouwen, het aanbod hierin blijft duidelijk achter bij de vraag. De vraag naar kavels is beperkt.

#### *e. woonruimteverdeling en sturing:*

De Huisvestingswet gaat uit van de vrijheid van vestiging van woningzoekenden. De gemeente respecteert dit uitgangspunt en zal publiekrechtelijk, noch privaatrechtelijk, noch van derden beperkingen van dit uitgangspunt bij de verkoop of verhuur van woningen

accepteren. De rol van de gemeente bij de verdeling van woonruimte is eigenlijk beperkt tot de toetsing aan het lokale beleid.

*f. Kerkdorpen:*

De roep om woningen voor uitsluitend de eigen populatie neemt in de kerkdorpen de laatste jaren toe vooral vanuit een oogpunt van leefbaarheid. De gemeente mag de woningbouw niet afschermen voor de eigen bewoners, maar onderkend dat randvoorwaarden voor het behoud van de leefbaarheid essentieel zijn. De gemeente stimuleert dit door o.a. een onderzoek naar de functie van buurthuizen. In relatie tot de woningbouw zoekt de gemeente, binnen de wettelijke kaders, naar mogelijkheden voor huisvesting via een beperkte bouwstroom en mogelijkheden tot (tijdelijke) bewoning van ouderen bij hun kinderen.

In hoofdstuk 6 worden enkele raakvlakken met andere beleidsvelden beschreven.

*B. Actiepunten en aanbevelingen:*

**Aktiepunten**

*Partijen en hun rol (hoofdstuk 3):*

1. Het vaststellen van een heldere visie op het wonen voor de komende vijf jaren met monitoring met partijen in een continue proces via o.a. de gemeentelijke planning en controlcyclus;
2. Het vastleggen van de samenwerking met partijen in overeenkomsten of prestatiecontracten (procedureel en inhoudelijk);
3. Het jaarlijks organiseren van een 'forumdiscussie' waarin met de klankbordgroep die betrokken is geweest bij de totstandkoming van deze visie en overige betrokken partijen de ontwikkelingen van het afgelopen en komende jaar worden besproken.
4. Jaarlijkse bespreking met de politiek van de uitkomsten van de forumdiscussie en de mogelijke gevolgen voor het beleid.

*Kennissysteem wonen (hoofdstuk 4)*

5. Het samen met partijen uitbouwen van het kennissysteem wonen en het maken van dit systeem tot een dynamisch geheel ter ondersteuning van het beleid.

*Lokale beleidsitems (hoofdstuk 5)*

• *Woningbouwprogramma*

6. Jaarlijks – in overleg met de partners vaststellen van een concreet minimum woningbouwprogramma (in locaties, aantallen woningen en richtinggevend de woningtypen met doelgroepen) en noodzakelijke afwijkingen lopende het jaar bespreken met deze partijen.
7. Na vaststelling het jaarprogramma bekendmaken aan de (overige) lokale belangenorganisaties.
8. In 2003, ten behoeve van de uitwerking van het Streekplan, een globaal raamwerk presenteren over aantallen en de kwalitatieve aspecten van differentiatie, bouwhoogte en bouwmassa bij de invulling van inbreidingslocaties voor woningbouw.

• *Doelgroepen*

9. Bij de invulling van nieuwe bouwlocaties en de herstructurering van woonwijken aandacht voor de mogelijkheid tot een gevarieerde bevolkingssamenstelling door o.a. te differentiëren in woningbouwtypen en prijsklassen.
10. Na vaststelling van de inbreidingslocaties en daarop volgend op kosten en ten laste van de planontwikkelaar iedere locatie te onderwerpen aan een verdichtingsstudie, uit te voeren door een onafhankelijk bureau waarbij zaken zoals, windhinder, privacy aantasting, invloed op het verkeer, bezonning, schaduwwerking, marktvrage en of er sprake is van een verantwoorde combinatie tussen bebouwing en de omgeving aan de orde komen.

11. De periode tot en met 2008 wordt benut om vooral de (toekomstige vraag naar) huisvesting voor senioren, zowel via toevoeging aan de voorraad van nieuwbouw, als door het opplussen van woningen in de bestaande sector, veilig te stellen. Daarnaast is er specifieke aandacht voor woningen voor starters via een beperkte toevoeging van betaalbare nieuwbouw, maar vooral via en doorstroming. Tenslotte zal ook de huisvesting van (verstandelijk) gehandicapten nader worden uitgewerkt en vormgegeven en wordt de achterstand in de huisvesting voor statushouders ingelopen. Ook is er aandacht voor de specifieke huisvestingsvraag voor oudere allochtonen.

- *Betaalbaarheid*

12. Bij elk nieuwbouwproject moet vooraf een kosten-kwaliteitstoets plaats vinden door een onafhankelijk bureau. Dit om de kosten in verhouding tot de kwaliteit voor een ieder zichtbaar en toetsbaar te krijgen. De uitkomsten van de toets worden betrokken bij de afweging of een project past binnen de doelstellingen van het woonbeleid.

13. Bespreken met de verhuurders van de inzet van het instrument huursubsidie in relatie tot de betaalbaarheid van huurwoningen (2<sup>e</sup> kwartaal 2004).

14. In het kader van de prestatie-afspraken met de sociale verhuurder afspraken maken over de redelijke aanvangshuren bij nieuwbouw en het betaalbaar houden van de bestaande voorraad (2<sup>e</sup> kwartaal 2004).

15. Vaststellen van de prijscategorieën in de huur- en koopsector voor het jaar daarop (jaarlijks 4<sup>e</sup> kwartaal)

16. Bij het voorstel voor het grondprijsbeleid 2004 (4<sup>e</sup> kwartaal 2003) de in deze woonvisie genoemde categorieën met prijsklassen als uitgangspunt te hanteren en expliciet een (meerjaren) richting aan te geven voor een gematigd grondprijsbeleid voor de betaalbare sociale huursector en de goedkope koopsector.

### **Beleidsaanbevelingen:**

a. Het toekomstig jaarlijks woningbouwprogramma moet gedifferentieerd worden samengesteld. Gelet op de algemene vraag en de vraag van bijzondere doelgroepen is de volgende verdeling opgesteld:

- 20% sociale huur tot aftoppingsgrens huursubsidie (€ 453,- / € 486 peil juli 2003)
- 15% middel- en dure huur tussen aftoppingsgrens en maximale subsidiegrens en daarboven: €453,-/€486,- en > €585,- (prijspeil juli 2003)
- 15 % goedkope en laag dure koop respectievelijk tot € 151.000,- (prijspeil 2003) en tot € 200.000,-
- 30% middeldure koop respectievelijk tussen € 200.000,- tot € 250.000,- en tussen € 251.000,- tot € 300.000,-
- 10% dure koop > € 300.000,-
- 10% kavels

b. breng de doorstroming op gang omdat dit de grootste kans geeft aan zowel ouderen als starters;

c. op inbreidingslocaties ligt het accent op gestapelde bouw; bij uitbreidingslocaties ligt het accent op grondgebonden woningen;

d. doelgroep ouderen:

- realiseer in de nieuwbouw vooral appartementen, maar heb ook aandacht voor geschikte grondgebonden woningen;
- werk in overleg met de corporaties het aanpassen van de bestaande woningvoorraad verder uit in prestatieafspraken;

e. doelgroep starters:

- huisvest deze doelgroep vooral via de doorstroming van een woning in de bestaande voorraad;

- onderzoek de mogelijkheden voor starters via o.a. het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (de zogenaamde Startersregeling) en start experiment woningbouwproject (2<sup>e</sup> kwartaal 2004);
  - uitwerken van het fenomeen verkoop van huurwoningen aan starters met de corporaties;
- f. uitwerken van het consumentgericht bouwen (2<sup>e</sup> kwartaal 2004) en vastleggen in overeenkomsten met toekomstige ontwikkelaars.

## 1. Aanleiding

### 1.1 Inleiding

Het wonen ondergaat de laatste jaren een duidelijke verandering. Het gaat nog steeds over de kwantiteit (aantallen woningen), maar ook steeds meer over de kwaliteit. Dit komt niet alleen door de economische groei en de vraag naar ruimte en kwaliteit, maar ook door de individualisering en mondigheid van burgers. De burger wil meepraten en beslissen over hoe en waar hij woont. Dit betekent dat de traditionele aanbodmarkt moet worden omgezet naar een vraagmarkt (maatwerk). Het Ministerie heeft in de Nota Wonen voor de komende jaren drie principes centraal staan, te weten:

- het vergroten van de keuzevrijheid van de burger;
- aandacht voor algemeen maatschappelijke waarden;
- een betrokken overheid met een beheerste marktwerking.

De gemeente onderschrijft de denkrichting van deze principes. Overheid en markt werken, vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, samen bij de totstandkoming en uitvoering van beleid. De overheid is niet alléén verantwoordelijk voor een goed woonklimaat. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Het gemeentelijk beleid is er op gericht om daar waar nodig de werking van de lokale woningmarkt in zijn algemeenheid of voor bijzondere doelgroepen of situaties te verbeteren en/of te sturen, zonder rigide op te treden.

### 1.2 Uitgangspunten

De belangrijkste gemeentelijke *uitgangspunten* voor deze Woonvisie zijn:

- een compacte, maar heldere visie op het wonen en de woonbehoefte;
- het verstrekken van inzicht in de taakverdeling van betrokken partijen;
- het vaststellen van de hoofddoelstellingen en actiepunten voor de komende vijf jaren.

### 1.3 Doelstellingen

De woonvisie heeft een drietal *doelstellingen* als rode draad voor het wonen in de gemeente Oosterhout voor de komende jaren, te weten:

a. *een goed woon- en leefklimaat;*

b. *de zorg voor een 'ongedeelde stad':*

Anders gezegd: binnen de woonwijken moeten voldoende mogelijkheden aanwezig zijn voor een keuze in de wooncarrière naar verschillende woningtypes en prijsklassen voor de verschillende huishoudens en hun levensstadia. Ofwel de meeste mensen moeten qua gewenst woningtype in zoveel mogelijk wijken terecht kunnen;

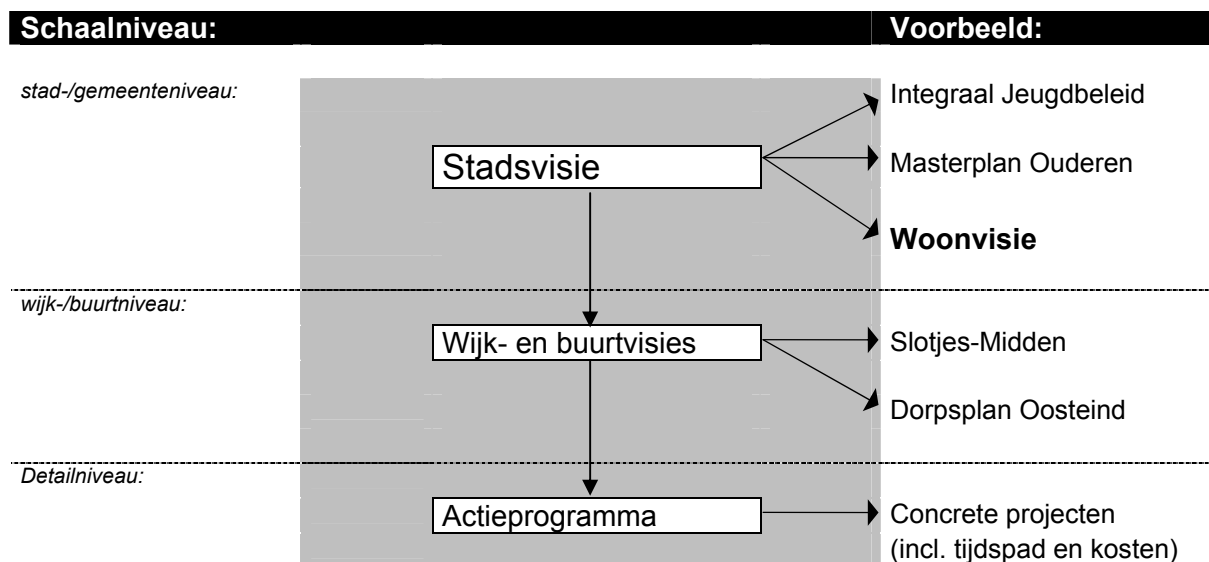
c. *meer toekomstgericht en vraaggericht (ver)bouwen:*

De te (ver)bouwen woningen moeten niet specifiek voor een bepaalde doelgroep gebouwd worden, maar meer 'levensloopbestendig' (o.a. flexibiliteit in indeelbaarheid en gebruiksmogelijkheden) en daarmee geschikt voor diverse doelgroepen. Meer vraaggericht (ver)bouwen betekent dat in meer of mindere mate wordt ingespeeld op de wensen van (toekomstige) bewoners. De bewoners krijgen hierdoor het gevoel dat de woning die zij gaan bewonen ook meer van hen zelf is.

### 1.4 Schaalniveau

De Woonvisie is feitelijk een verdere uitwerking van de Stadsvisie Plus 2000 – 2015 op het specifieke deelgebied van het wonen (zie schema hieronder) . De visie is een richtinggevend

raamwerk, waarvan de richting door partijen wordt onderschreven en daarom ook leidend zal zijn voor het handelen van partijen. Het is bedoeld als ontwikkelings- en toetsingskader voor concrete voorstellen en uitwerkingen op het deelgebied wonen. Binnen dit raamwerk hebben partijen de ruimte om met elkaar de verfijning van het woonbeleid verder vorm te geven op basis van concrete situaties. Het raamwerk biedt dan ook een “vrijheid van handelen in gezamenlijke gebondenheid”. De visie wordt voorzien van een actieplan, waarbij jaarlijks een monitoring en evaluatie van de stand van zaken plaatsvindt.



De Woonvisie is tevens een schakel tussen de globale Stadsvisie (algemene ontwikkelingsrichting voor een periode van zo'n 15 jaren) en de echt concrete wijk- en buurtvisies met concrete maatregelen op wijk- of buurniveau die de inwoners het meest direct aangaan en raken. De Woonvisie geeft een beeld en beleid weer voor een periode van tenminste 5 jaren met aandacht voor ontwikkelingen na deze periode.

## 2. Tendensen en kaders

### 2.1 Algemene tendensen

Woonvoorkeuren zijn moeilijk exact te voorspellen. Over een bepaalde richting voor de korte termijn (5 tot 10 jaren) is wel wat te zeggen want de woonvraag wordt mede beïnvloed door maatschappelijke trends. De meest belangrijke tendensen en ontwikkelingen worden hier kort besproken.

#### a. Sociaal maatschappelijke tendensen

##### *Individualisering*

Door de toenemende welvaart heeft zich een pluriforme samenleving ontwikkeld. Volgzaamheid en traditie hebben plaatsgemaakt voor zelfontplooiing en emancipatie. Mensen willen het recht om zelf keuzes te maken en gaan deze ook steeds meer en bewuster maken. Dit geldt ook voor de woonomgeving en de woning. Er is steeds minder behoefte aan standaardproducten, maar meer aan (individueel of beperkt collectief) maatwerk.

##### *Emancipatie*

Het beeld dat mannen zorgen voor het hoofdinkomen en vrouwen voor het huishouden en de kinderen is de afgelopen decennia sterk gewijzigd. Doordat steeds meer vrouwen (kunnen) gaan werken ontstaan meer huishoudens met dubbele inkomens. Als gevolg daarvan neemt ook de vraag naar kwaliteit in het wonen toe. De emancipatie betekent een andere verdeling tussen werk en inkomen en de noodzaak om de dagindeling efficiënt te plannen. Dit stelt weer andere eisen aan de woning en woonomgeving en de kwaliteit en bereikbaarheid van werk en voorzieningen.

##### *Sociale cohesie*

Individualisering, emancipatie en multiculturaliteit zijn vanuit de veranderende maatschappij er mede oorzaak van dat de sociale cohesie die vroeger in woonwijken en buurten als bijna vanzelfsprekend aanwezig was afneemt. Een zekere mate van sociale cohesie in een wijk of buurt is zeker wenselijk. De overheid faciliteert en stimuleert hierin bijvoorbeeld via het wijk- en buurtbeheer. De feitelijke sturing en realisatie liggen bij de bewoners in samenspraak met de gemeente en maatschappelijke instellingen.

##### *Vermaatschappelijking van de zorg*

Vermaatschappelijking en deconcentratie van de zorg, gecombineerd met zelfstandig wonen en zorg op maat zijn nieuwe ontwikkelingen die de komende jaren verder vormgegeven gaan worden en waar iedereen aandacht voor moet hebben.

##### *Veiligheidsgevoel / leefbaarheid*

Woon- en veiligheidsbelevingen zijn uiterst divers en in soort en aard niet continue van karakter. Toch stelt iedere bewoner prijs op een veilige en leefbare woonomgeving. Wat betreft de woonomgeving blijken vooral privacy, de nabijheid van groen en voorzieningen als winkels en een veilig sociaal klimaat de belangrijkste gemeenschappelijke criteria van bewoners te zijn.

#### b. Economische ontwikkelingen

##### *Mobiliteit*

Door veranderingen van de infrastructuur (denk aan de aanleg van de HSL) hebben mensen meer mogelijkheden om relatief snel van "a naar b" te reizen. Dit vele reizen heeft ook een andere kant: het dichtslibben van het wegennet en de grotere parkeerdruk in woonbuurten.

Bewoners maken mede op basis van mobiliteitsmogelijkheden een steeds bewustere keuze van hun woon- en werkplaats. Goede ontsluitingen van een gemeente betekenen dan ook dat mobiliteit, maar vooral de bereikbaarheid worden vergroot.

#### *Arbeidsparticipatie*

Mede voortvloeiend uit de emancipatie en de economische welvaart zijn de mogelijkheden voor arbeidsparticipatie voor de mensen in z'n algemeenheid toegenomen. Toch is, en blijft er altijd, een groep mensen die ondanks allerlei inspanningen van bijvoorbeeld de overheid niet aan het werk zal kunnen komen. Ook deze laatste groep moet in de maatschappelijke ontwikkelingen worden meegenomen om een (vergroting van de) achterstand zo veel mogelijk te voorkomen. De overheid en het maatschappelijk middenveld hebben hier een rol in.

#### *Welvaart*

De welvaartsontwikkelingen van de afgelopen jaren hebben vele ontwikkelingen en mogelijkheden geboden aan mensen. Velen hebben hiervan geprofiteerd. Welvaartsontwikkelingen zijn echter geen stabiele factor in het geheel maar kennen ups en downs. Het is zaak om juist in de mindere perioden aandacht te blijven houden voor de mogelijkheden van huisvesting van relatief 'zwakkere' doelgroepen.

#### c. Technologische ontwikkelingen

##### *Informatisering en telewerken*

De ontwikkeling van de technologie is een van de meest stuwende krachten in de huidige samenleving. De echte effecten op het wonen en het werken zijn nog nauwelijks op hun juiste waarde in te schatten. Wel is duidelijk dat ontwikkelingen als internet zorgen voor andere verhoudingen in wonen en werk. De woning zal steeds meer dienen als uitvalsbasis voor die andere activiteiten. Een gevolg hiervan is dat de directe leefomgeving belangrijker wordt en dat hieraan andere eisen worden gesteld dan de traditionele opzet.

#### d. Demografische ontwikkelingen

##### *Vergrijzing*

De vergrijzing neemt in Nederland en dus ook in Oosterhout de komende jaren sterk toe. Omdat de verscheidenheid van ouderen (welgesteld, vitaal, hoogbejaard, weinig inkomen) – net als bij andere doelgroepen – steeds groter wordt, wordt ook de vraag naar type woning en woonomgeving steeds verscheidener. Bovendien hebben ouderen een grotere behoefte aan voorzieningen in de directe woonomgeving en ontspanningsmogelijkheden door de grotere vrije tijd.

##### *Verdunning*

De gezinsverdunning zet zich in Nederland nog steeds voort. Dit betekent dat de vraag naar woningen toe zal blijven nemen. Toch zal niet het individu de uiteindelijke woonwens bepalen, maar juist de huishoudensamenstelling en ontwikkeling. Belangrijk hierbij is de constatering dat het aantal éénpersoonshuishoudens sterk groeit en zal blijven groeien, mede door de vergrijzing.

##### *Ontgroening*

De vergrijzing van de bevolking heeft ook een andere zijde, namelijk die van de ontgroening. Dit houdt in dat het aantal jongeren in de maatschappij afneemt. Dit heeft onder andere gevolgen voor de betaalbaarheid van voorzieningen als AOW, gezinssamenstellingen, demografische opbouw van de gemeente en de woonwijken, het gebruik van bepaalde voorzieningen etc. Met de effecten hiervan moet rekening gehouden worden.

#### e. Toekomstige ontwikkelingen wonen

##### *Algemeen*

Een ontwikkeling die valt op te maken uit de maatschappelijke veranderingen is een algemene vraag naar meer kwaliteit. Dit geldt ook voor de woning en de woonomgeving. Voor de woning gaat het vooral om het gebruik van hoogwaardige materialen, de flexibiliteit van de indeelbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de woning en voorzieningen in de woning vanuit de technologische ontwikkelingen. De woonomgeving moet veilig zijn en voldoende groen bevatten bij of in de directe nabijheid van de woning. Ook de vraag naar diverse voorzieningen (zoals winkels, huisarts, apotheek) en voldoende parkeerplaatsen in de nabijheid van het wonen neemt toe.

##### *Doelgroepen*

Een belangrijke doelgroep voor de komende jaren is de categorie *senioren*. De groep senioren is overigens zeer divers samengesteld. Binnen deze categorie zijn diverse subgroepen te onderscheiden b.v. naar inkomen en/of lichamelijke en geestelijke beperkingen. Een andere belangrijke categorie zijn de starters op de woningmarkt. Dit zijn mensen die nog geen zelfstandige huisvesting hebben.

Ouderen en starters zijn bijzondere, maar toch ook weer algemene doelgroepen. Tenslotte mag ook de reguliere woningzoekende in het gehele scala niet worden vergeten.

Eén noemer hebben al deze doelgroepen in ieder geval gemeen: ze zijn op zoek naar een geschikte(re) woonruimte.

##### *Differentiatie*

De tijd van het bouwen van grote aantallen van dezelfde woningen is voorbij. De diversiviteit in doelgroepen en vraag betekent een actief inspelen op differentiatie. Op basis van algemene ontwikkelingen moet een keuze gemaakt worden waar accenten voor de komende perioden worden gelegd. Dit betekent duidelijkheid over aantallen / percentages van te bouwen woningen in de huur- of koopsector, woningtypen en prijsklassen. Differentiatie is hierbij het uitgangspunt. Differentiatie betekent ook het (mede) bevorderen van een keuze vrijheid in huisvestingsmogelijkheden.

##### *Buurt- en wijkniveau*

Wonen doe je in een huis, in een straat, in een buurt of wijk en als laatste pas in een gemeente. Bewoners reflecteren hun sociale welbevinden mede op het woonklimaat in hun directe en voor hen herkenbare omgeving. De sociale structuur van een buurt of wijk en de daar aanwezige voorzieningen spelen hierbij een grote rol. Het kiezen voor differentiatie en het welbevinden van bewoners heeft zijn weerslag op de in de wijk benodigde voorzieningen.

## 2.2 Rijkskaders

### *Bestuursakkoord Balkenende II 2004 – 2007*

Het nieuwe bestuursakkoord spreekt over een verantwoorde ontwikkeling van de ruimte in Nederland en een vermindering van regelgeving. Het teruglopend bouwvolume en de (waarborging van) kwaliteit en diversiviteit van (achterstands) wijken in de grote(re) steden vergen een stevige aanpak. Van gemeenten en woningcorporaties wordt verwacht dat zij hun verantwoordelijkheid waarmaken voor een betekenisvolle verhoging van het bouwvolume in het algemeen en in achterstandwijken in het bijzonder.

### *(concept) Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening*

Hierin wijst het rijk de gebieden aan waar de komende 20 jaar het grootste deel van de verstedelijking in Nederland zal moeten plaatsvinden. Om het buitengebied en landschappen

te vrijwaren van bebouwing zijn de rode contouren geïntroduceerd. Binnen zogenaamde bundelingsgebieden voor verstedelijking moeten de provincies de 'zoekgebieden voor de rode contouren' aanwijzen. Oosterhout valt hierbij in de stedelijke regio Breda – Tilburg. Deze nota is overigens nog niet vastgesteld.

#### *Nota Wonen*

De Nota Wonen shetst de omslag in het rijksbeleid op het wonen voor de komende jaren. Van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen, van volkshuisvestings- naar woonbeleid, dat is in een notendop de omslag. Drie principes staan hierbij centraal: het vergroten van de keuzevrijheid van de burgers, aandacht voor (het behoud van) maatschappelijke waarden en een betrokken overheid met een beheerste marktwerking. De Nota kent een vijftal kernopgaven. Deze zijn: het vergroten van de zeggenschap van burgers over woning en woonomgeving, het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare posities, het bevorderen van wonen en zorg op maat, het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit en het tegemoet komen aan de groene woonwensen.

#### *Verstedelijkingsbeleid tot 2010*

In relatie tot de herijking van de VINEX- en VINAC-afspraken heeft het rijk een startdocument opgesteld ter uitvoering van de Nota Wonen en de 5<sup>e</sup> Nota RO. De intentieafspraken zijn in concept afgesloten en zullen in de loop van de komende jaren op basis van het initiatief van het rijk verder vormgegeven worden. De belangrijkste accenten zijn: transformatie van woonwijken, verkoop van huurwoningen, afstemming vraag- en aanbod van ouderenhuysvesting, aandacht voor betaalbare koopwoningen en tenminste 1/3 particulier opdrachtgeverschap na 2005.

## 2.3 Provinciale en regionale kaders

#### *Bestuursakkoord 2003 – 2007*

De provincie wil een impuls in de woningbouw in verband met de achterstanden, waarbij zorgvuldig ruimtegebruik en inbreiding voor uitbreiding de belangrijkste aspecten zijn. Ook de aandacht voor de huisvesting van starters en senioren staat hoog op de agenda. Het motto van de Gedeputeerde Wonen is: "bouwen, bouwen, bouwen". De provincie maakt vanaf 2003 met de betrokken gemeenten en andere partners een plan van aanpak.

#### *Streekplan*

Een uitwerking van de (concept) 5<sup>e</sup> Nota RO via het Streekplan. Het Streekplan zal begin 2005 worden vastgesteld. Via uitwerkingsplannen worden in regionaal verband afspraken gemaakt over het gebruik van de ruimte in fysieke, economische en sociaal-maatschappelijke zin. In het uitwerkingsplan van het Streekplan wordt ook aangegeven hoeveel woningen de gemeente tot 2015 mag bouwen met daarbij de belangrijkste bouwlocaties. Naast aandacht voor de kwantiteit (aantal woningen) zal er ook specifiek aandacht worden besteed aan de kwaliteit (gewenste woonmilieus etc.)

#### *Woonvisie*

De provinciale woonvisie is een uitwerking van de Landelijke Nota Wonen. De belangrijkste doelstellingen van de provincie zijn: het realiseren van een hogere kwaliteit van het wonen en een betere afstemming van vraag en aanbod, een betere afstemming van wonen en zorg en wonen en ruimtelijke ordening en het verbeteren van het proces van regionale afstemming.

## 2.4 Lokale kaders

### *Politiek Akkoord 2002 - 2006*

Het akkoord geeft de leidende principes aan voor het handelen van de lokale overheid: gemeente heeft een regierol vanuit haar verantwoordelijkheid van de samenleving en de omgeving; beslissingen worden op rationele gronden en objectief beargumenteerd genomen; bepalen betekent niet automatisch betalen; uitvoering – daar waar maatschappelijk verantwoord - zo veel mogelijk door de markt en het profijtbeginsel is leidend.

Voor het onderdeel wonen is uitdrukkelijk aangegeven dat sprake moet zijn van een gevarieerd aanbod in woonwijken aan woningen zowel in prijsklasse als woningtype. Door het creëren van voldoende nieuw aanbod op de woningmarkt wordt de doorstroming bevorderd. Er wordt voortvarend gewerkt aan het terugdringen van ontstane achterstanden op de woningmarkt met specifieke aandacht voor starters, senioren, de achterstanden in de sociale huursector en de vraag voor vrije bouwkvavels. Ook wordt een systeem ontwikkeld om de woningmarkt periodiek te monitoren om in te spelen op veranderende behoeften.

### *Stadsvisie Plus 2000 - 2015*

Deze visie vormt de leidraad voor de ontwikkeling van de gemeente op de middellange termijn. De visie geeft een integraal toekomstbeeld voor de stad en haar kerkdorpen.. De richting uit de StadsvisiePlus is leidend, maar dat betekent niet dat hieraan krampachtig vastgehouden moet worden. Een gemotiveerde en verantwoorde afwijking blijft mogelijk.

### *Ontwikkelingsprogramma ISV 2000 - 2004*

Het Ontwikkelingsprogramma ISV met bijbehorende doelstellingen geeft de ambities van de gemeente weer op het gebied van stedelijke vernieuwing en de integratie van de fysieke, economische en sociale aspecten.

### *Masterplan Ouderen 2002 – 2015*

Het Masterplan Ouderen is een uitwerking op hoofdlijnen van het specifieke, maar brede terrein van het ouderenbeleid op het wonen, de welzijn en de zorg.

### *Overige beleidskaders*

Natuurlijk zijn er meerdere beleidskaders die van invloed zijn op het wonen. De kaders, die vanuit de sectorale gebieden ontwikkeld worden, zullen wederzijds aan elkaar getoetst worden.

### 3. Partijen en hun rol

#### 3.1 Partijen

##### *Algemeen*

Onder andere op basis van de algemene taakverdeling en verdeling van verantwoordelijkheden uit de (rijks) Nota Wonen is een globaal onderscheid te maken in de volgende partijen: de overheid (rijk, provincie, gemeenten), woningcorporaties en andere (markt en maatschappelijke) partijen. Vanuit de nieuwe ordening komt het accent vanuit de overheid te liggen op samenwerking en coproductie met andere partijen. De overheid stuurt nog wel maar in mindere mate. De uitvoering van beleid komt steeds meer te liggen bij de marktpartijen. Gezien de gezamenlijk verantwoordelijkheid, de noodzaak tot samenwerken en haar specifieke deskundigheid zijn corporaties partners in het geheel.

##### *Rijk*

Het rijk zal vanuit haar algemene en overkoepelende verantwoordelijkheid vijfjaarlijks haar ambities en prioriteiten in het woon- en leefbaarheidsbeleid formuleren. Dit beleid vormt de koepel en de basis voor de overige partijen.

##### *Provincie*

De provincie ontwikkelt een rol van actief co-bestuur om samen met gemeenten en maatschappelijke partijen oplossingen te zoeken voor problemen op regionaal niveau. De provincie is coördinator / gesprekspartner, maar heeft ook een duidelijk sturende rol. Rijk en provincie zullen ook – ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid – gelden beschikbaar stellen om het beleid op lokaal niveau te kunnen laten realiseren.

##### *Gemeente*

De gemeente vertaalt het rijks- en provinciaal beleid naar lokaal beleid: een integrale visie op het wonen. De gemeente heeft een eigen verantwoordelijkheid in de beleidsvormende, maar ook in de beleidsuitvoerende (is één van de in de markt opererende partijen) zin. Daarnaast, respectievelijk daarbij heeft de gemeente in het algemeen een regisseursrol in het proces van integratie en samenwerking van lokale / regionale partijen om te komen tot een vertaling van het beleid naar concrete prestaties. Partijen mogen vanuit de gemeente een inzet in deskundigheid (menskracht) en in voorwaarde scheppende zin verwachten.

##### *Woningcorporaties en particuliere verhuurders*

Woningcorporaties zijn private instellingen (verhuurders) met een maatschappelijk doel en werkzaam op het gebied van het wonen, woondiensten en woonmilieus. Corporaties hebben zes wettelijke kerntaken, te weten: het verhuren van woningen en in het bijzonder aan huishoudens met een smalle beurs en bijzondere doelgroepen, het op peil houden van de kwaliteit van de woningvoorraad, het leveren van een bijdrage aan de leefbaarheid in gebieden waar zij woningen beheert, het realiseren van wonen met zorg, het betrekken van bewoners bij beleid en beheer en het waarborgen van de financiële continuïteit. De algemene tendens is dat corporaties steeds meer als marktpartij optreden met behoud van hun maatschappelijke doelstelling. Naast een deskundigheidsinbreng is er sprake van een duidelijke financiële inbreng voor zover passend binnen de maatschappelijke doelstelling.

Particuliere verhuurders (beleggers) behartigen ook een maatschappelijk doel, zij het dat dit doel niet altijd primair tot uitdrukking komt. Toch kunnen en moeten ook zij, als eigenaren en verhuurders, aangesproken worden op het leveren van een bijdrage aan een duurzame woon- en leefomgeving ten behoeve van de bewoners (huurders). Vanuit dit perspectief wordt ook van hen een (financiële) inspanning verwacht.

### *Commerciële marktpartijen*

Commerciële marktpartijen (bijvoorbeeld aannemers, projectontwikkelaars, banken / beleggers / eigenaren van voorzieningen) streven naar winst(maximalisatie). Hier is op zich niets mis mee. Toch zullen ook deze partijen zich meer moeten richten op het belang van een duurzame woon- en leefkwaliteit van de burgers. Van deze marktpartijen verwachten wij dat zij meer betrokken worden en willen zijn bij een gekoppelde investeringsstrategie voor rendabele en onrendabele investeringen in gebieden (kosten en baten in uitleg, inbreiding en herstructurering / 'stedelijke' vernieuwingsopgaven koppelen). Een meer klantgerichte opstelling naar de aard en de kwaliteit van de producten is nodig (luisteren naar de wensen).

### *Maatschappelijke en (specifieke) belangenorganisaties*

Van maatschappelijke en (specifieke) belangenorganisaties (bijvoorbeeld maatschappelijk werk, zorginstellingen en ouderenorganisaties, onderwijsinstellingen, bewonersorganisaties, politie) wordt verwacht dat zij, vanuit hun vertegenwoordigende en signaleringsfunctie, de wensen van hun "achterban", respectievelijk de bewoners kennen en tot uitdrukking brengen. De gemeente doet daarnaast een dringend beroep op, respectievelijk beveelt deze organisaties ten eerste aan om de samenwerking tussen deze organisaties te bevorderen en te versterken.

### *Burgers/bewoners*

De burgers/bewoners zijn feitelijk de directe (belevings)deskundigen. Zij ervaren de positieve en negatieve woon- en leefelementen dagelijks. Ook zij moeten - vanuit deze deskundigheid - eerder en intensiever worden betrokken bij het proces van planvorming, -vormgeving en inrichting van de woning en woon-/leefomgeving. De burger is, naast de overheid als algemeen verantwoordelijke voor het beheer van de openbare ruimte en bijvoorbeeld corporaties voor het beheer van de ruimte bij hun woningen, toch ook zelf verantwoordelijk voor het behoud van de kwaliteit van zijn directe omgeving. Van burgers wordt gevraagd elkaar hierop aan te spreken. Een directe financiële inspanning zal over het algemeen niet direct gevraagd kunnen worden. Indirect zal de burger overigens in het algemeen wel bereid zijn geld te investeren in het behoud van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving op het moment dat hij ontdekt dat ook de buurtbewoners en instanties bereid zijn zich in te spannen voor dit behoud (denk hierbij aan kosten aan de woning ten gevolge van duurzaamheidsmaatregelen of verbeteringen). De gemeente moet bewoners activeren en hen wijzen op de meerwaarde.

## 3.2 Regierol gemeente

Het woonbeleid in deze visie komt niet primair tot stand door centrale sturing, met regelgeving en subsidies als instrumenten, maar door interactie en communicatie met de vele partners die in het beleidsveld actief zijn. De gemeente is niet een sturende instantie die boven partijen staat, maar een van de deelnemende partijen in een netwerk. De gemeente beseft dat zij voor het bereiken van haar woondoelstellingen de medewerking van andere partijen nodig heeft. De gemeente wil hier vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid een centrale (regie)rol in spelen.

De regierol van de gemeente is van belang voor een samenhangend woonbeleid. Samenhangend wil zeggen:

- *integraal* vanuit de verschillende gemeentelijke beleidsterreinen (b.v. wonen, ruimtelijke ontwikkeling, milieu, leefbaarheid en veiligheid) en in samenhang met andere beleidsterreinen zoals stedelijke vernieuwing;
- *resultaat gericht*: met concrete meetbare doelstellingen en activiteiten / projecten het liefst vastgelegd in afspraken of contracten;

- *gericht op continuïteit*: organisaties en instellingen dragen met de gemeente zorg voor een continue kwalitatief en op de vraag afgestemd aanbod aan woningen en voorzieningen.

De *regierol* bestaat in de opvatting van de gemeente uit de volgende onderdelen:

- initiëren:  
het nemen van initiatieven op het gebied van het wonen daar waar deze gewenst zijn en niet door anderen (kunnen) worden opgepakt.
- stimuleren:  
het actief maken van andere partijen om lokaal gewenste ontwikkelingen op het gebied van het wonen zelfstandig en/of samen met andere partijen te initiëren, op te pakken en uit te werken.
- steun creëren:  
er voor zorgen dat de partners de initiatieven en het beleid van de gemeente (blijven) steunen. Zonder draagvlak komt de gemeente er – ook als regisseur – alleen voor te staan en komt er van de uitvoering van het beleid weinig terecht. Dit betekent dat de gemeente haar partners bij het opstellen van beleid en de uitwerking tijdig moet betrekken, met de inbreng iets moet doen en ook regelmatig terugkoppelt voor de tussentijdse stand van zaken.
- structureren en coördineren:  
via netwerken en overlegstructuren houdt de gemeente de ontwikkelingen en onderlinge contacten op het gebied van het wonen in stand. Op deze manier beschikken partners gelijktijdig over dezelfde informatie en vindt een goede afstemming plaats over beleidsontwikkelingen en –wijzigingen. De gemeente coördineert de activiteiten en brengt partijen tezamen.
- sturen:  
sturen betekent het geven van richtingaanwijzingen. De gemeente, als regisseur, dwingt partijen niet een bepaalde kant op te gaan, maar stuurt door een combinatie van aandacht, creëren en hanteren van prikkels en beschikbaar stellen en creatief hanteren van middelen.

De *regierol* van de gemeente omvat dus kort gezegd: het creëren van de juiste omstandigheden, het bieden van faciliteiten, meewerken als partner en het mee oplossen van knelpunten. De gemeente helpt dus mee met het vaststellen van raamwerken en bedenken van oplossingsrichtingen, zonder partijen in een keurslijf te dwingen.

Daarnaast is de gemeente vaak ook expliciet (een van de samenwerkende) *partner(s)* met een eigen, inhoudelijke (deel)verantwoordelijkheid. De gemeente zal telkens wanneer zij optreedt vooraf en expliciet moeten aangeven in welke hoedanigheid zij in een situatie optreedt (regisseur, partner of soms beiden) en welke maatschappelijke waarden zij gerealiseerd wenst te zien.

### 3.3 Samenwerking (en afspraken)

De gemeente hecht veel waarde aan een goede samenwerking met partijen om de woonvisie met bijbehorende doelstellingen ook daadwerkelijk te realiseren en de resultaten te behouden en te verbeteren. De gemeente wil deze samenwerking zoveel mogelijk vorm geven door het maken van concrete afspraken via samenwerkingsovereenkomsten of prestatiecontracten. Het vastleggen van de samenwerking (in procedurele en inhoudelijke zin) schept duidelijkheid over de taken en rollen van partijen en daarmee inzicht waarop partijen elkaar individueel en gezamenlijk kunnen, mogen en moeten aanspreken. De vorm waarin deze afspraken worden gegoten kan per partij verschillen. Daarnaast zal de gemeente jaarlijks de meest betrokken organisaties (waaronder tenminste de organisaties vanuit de klankbordgroep) uitnodigen om gezamenlijk de algemene tendensen in het

woonbeleid te bespreken en het bestaande beleid te monitoren en te bezien of er aanleiding is het algemene en/of deelspecifieke beleid hierop aan te passen. De exacte wijze van samenwerking zal onderdeel uitmaken van de nadere uitwerkingen.

**Samenvatting:**

Alleen door samen te werken met partijen is het mogelijk het woonbeleid continue vorm te geven. De gemeente is aan de ene kant één van de op de woningmarkt opererende partijen, maar is ook regisseur in het geheel. De regierol van initiëren, stimuleren, draagvlak scheppen en sturen, wil de gemeente bereiken door de volgende actiepunten:

**Aktiepunten:**

- het vaststellen van een heldere visie op het wonen voor de komende vijf jaren met monitoring met partijen in een continue proces via o.a. de gemeentelijke planning en controlcyclus;
- het vastleggen van de samenwerking met partijen in overeenkomsten of prestatiecontracten (procedureel en inhoudelijk);
- het jaarlijks organiseren van een 'forumdiscussie' waarin met de klankbordgroep die betrokken is geweest bij de totstandkoming van deze visie en overige betrokken partijen de ontwikkelingen van het afgelopen en komende jaar worden besproken.
- Jaarlijkse bespreking met de politiek van de uitkomsten van de forumdiscussie en de mogelijke gevolgen voor het beleid.

## 4. Kennissysteem wonen

### 4.1 Functie en opzet van het systeem

#### 4.1.1 Functie

Op de woningmarkt zijn diverse partijen actief. Om een integraal beleid tot stand te kunnen brengen en met de betrokken partijen gezamenlijke uitgangspunten te formuleren, is het noodzakelijk om ook te beschikken over een voor alle betrokken partijen zo eenduidig mogelijk informatiesysteem (dezelfde definities, uitgangspunten, etc.). Om vervolgens ook de ontwikkelingen op de woningmarkt te kunnen blijven volgen (monitoren) is door de gemeenteraad aangedrongen om te komen tot een 'Kennissysteem wonen' waarin actuele informatie over het wonen is opgenomen en waaraan beleidsontwikkelingen continue worden getoetst. De woningmarktmonitor zal hiertoe de basis bieden door daarin de meest benodigde informatie op te nemen en die actueel te houden.

Het kennissysteem wonen, respectievelijk de woningmarktmonitor hebben als functie:

1. Het leveren van een bijdrage aan de onderbouwing van het gemeentelijk woonbeleid;
2. Het verschaffen van (richtinggevend) inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte op gemeentelijk niveau (structurele ontwikkelingen, bijzondere incidentele ontwikkelingen/vraag, voorspelbaarheid van de markt op korte en (middel)lange termijn en wijk-/buurtgerichte specifieke ontwikkelingen); en
3. Het opzetten van een gestructureerd, inzichtelijk systeem om de beschikbare gegevens actueel te houden ten behoeve van het beleid op het gebied van het wonen en aanpalende beleidsvelden.

Op basis van de gegevens uit de diverse bronnen wil de gemeente jaarlijks met haar partners de ontwikkelingen in beeld brengen, bespreken en vervolgens toetsen aan het uitgezette beleid. Vervolgens bezien partijen of er aanleiding is tot het (incidenteel of structureel) aanpassen van het vastgestelde beleid en worden hiervoor gemotiveerde voorstellen voorbereid.

#### 4.1.2 Bronnen

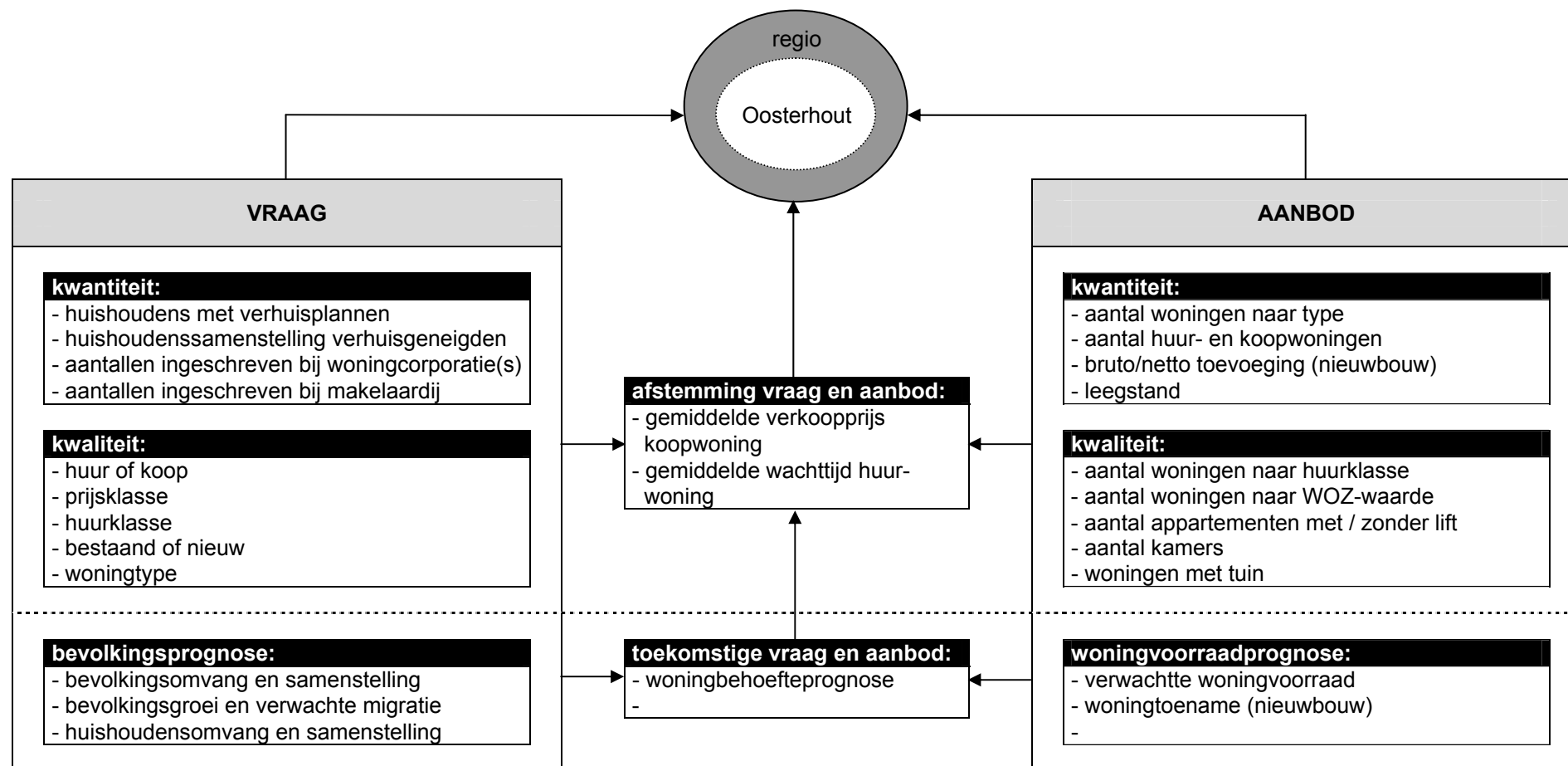
De monitor is gericht op het verschaffen van informatie op diverse niveaus van de woningmarkt: de gemeentelijke/regionale woningmarkt (macroniveau), de kwaliteit van het wonen in de Oosterhoutse wijken en buurten (mesoniveau) en de tevredenheid over aspecten van de woningen (microniveau). Om de monitor te vullen wordt gebruik gemaakt van diverse informatiebronnen, zoals:

- GBA-bevolkingsbestand (samenstelling bevolking en verhuisbewegingen);
- Vastgoedgegevens, o.a. WOZ-bestand (waarde woning, eigendom en woningtype);
- Diverse O&S-publicaties (Oosterhout in cijfers, O&S-Informatiebladen);
- De Burgerij-enquête en de Atlas van Oosterhout; CBS-gegevens, bevolkings- en woningbouwgegevens;
- Informatie van derden (OTB-onderzoek Cires, beleidsplan SHBO, marktonderzoeken makelaars etc.).

Om de informatiestroom in deze beleidsvisie te beperken, zijn de meest essentiële tabellen en gegevens in een aparte bijlage geplaatst. Voor de meer gedetailleerde informatie kan desgewenst gebruik worden gemaakt van de aan de bijlagen ten grondslag liggende bronnen.

### 4.1.3 Opzet kennissysteem

Hieronder is het kennissysteem wonen schematisch weergegeven. Op basis van de benodigde gegevens kan het systeem “gevuld” worden en kunnen de gezamenlijke conclusies worden geformuleerd.



gemeente Oosterhout, afd. AOU/O&S

## 4.2. Woningmarktprofiel

### 4.2.1 Bevolkingsgegevens

Op 31 december 2002 telde de gemeente 53.136 inwoners. Zo'n 24 procent hiervan is jonger dan 20 jaar en bijna 14 procent is 65 jaar of ouder. Oosterhout heeft een specifieke leeftijdsopbouw met een relatief groot aantal veertigers en vijftigers. Met name de aspecten van vergrijzing (steeds meer ouderen) en ontgroening (minder jongeren) vervullen de komende jaren een sterke rol. De grote vergrijzinggolf wordt verwacht tussen 2010 en 2020. De gemiddelde woningbezetting is momenteel 2,41. Dit gemiddelde zal de komende jaren naar verwachting nog iets verder dalen.

Er zijn ruim 21.000 huishoudens, waarvan bijna 62% bestaat uit één of twee personen en 31% drie of vier personen. Het aandeel grote huishoudens (meer dan vier personen) bedraagt nog geen 7%.

### 4.2.2 Aandachtsgroepen woonbeleid in relatie tot inkomen

Het rijk hanteert jaarlijkse normen (belastbaar inkomen, leeftijd en type huishouden) om kwetsbare groepen huishoudens te kunnen huisvesten in het betaalbare deel van de woningvoorraad. Uit het meest recente onderzoek van het CBS (2000) blijkt dat circa 5.900 huishoudens tot deze doelgroep worden gerekend. Dat is bijna 28% van het totale aantal huishoudens. Aan bijna de helft hiervan wordt huursubsidie verstrekt.

### 4.2.3 Samenstelling woningvoorraad

De woningvoorraad in Oosterhout per 1 januari 2002 bestond voor 61% uit koopwoningen, voor 35% uit huurwoningen van corporaties en voor 4% uit huurwoningen van beleggers. Qua woningtype is het volgende onderscheid te maken: 37% tussenwoning, 13% hoekwoning, 20% twee-onder-een-kap, 11% vrijstaand en 19% etagewoning. De woningvoorraad is relatief jong: zo'n 88% is gebouwd na 1959. De verwachte groei van de woningvoorraad tot en met 2007 zal zijn tot een totaal van ruim 24.000 woningen (thans bijna 22.000), een stijging met ruim 2200 woningen.

#### **Samenvatting:**

Met de opzet van een kennissysteem wonen wil de gemeente samen met haar partners de ontwikkelingen op de woningmarkt volgen. Het belangrijkste onderdeel hiervoor is de Burgerijenquête, onderdeel wonen en verhuizen die om de drie jaar wordt gehouden. Ook nadere bronnen (binnen de gemeente en van de externe partners) zullen hiervoor worden ingezet. Vergrijzing en ontgroening zijn de twee belangrijkste demografische ontwikkelingen. Bijna 28% van het totaal aantal huishoudens behoort tot de doelgroep van beleid.

#### **Aktiepunt:**

- samen met partijen het kennissysteem wonen uitbouwen en maken tot een dynamisch geheel ter ondersteuning van het beleid.

## Hoofdstuk 5 Lokale beleidsitems

Dit hoofdstuk richt zich het beleid op het terrein van het wonen voor de jaren 2004 – 2008. Er wordt bewust gekozen voor een beperkt aantal speerpunten omdat het niet realistisch is te veronderstellen dat deze visie en de uitwerking ervan in de komende jaren alle antwoorden op en binnen het gehele scala van onderwerpen op het terrein van het wonen en de aanpalende beleidsvelden kan geven.

De keuze voor een beperkt aantal speerpunten geeft juist aan waar de gemeente voor gaat in de komende jaren. Het leggen van accenten en het onderkennen van de noodzaak om hier de komende jaren ook daadwerkelijk iets mee te doen, geeft het realistische ambitieniveau van de gemeente weer.

Door de gemeenteraad is het Politiek Akkoord 2002 – 2006 vastgesteld. Dit Politiek Akkoord geeft ook voor het onderdeel wonen, met als beleidsvertaling deze Woonvisie, de (politieke) richting en accenten aan op het terrein van het wonen in de komende jaren. De belangrijkste woonitems omvatten in het kort:

- Voortvarend werken aan de ontwikkeling van bouwlocaties (binnen het idee van 'Oosterhout als een overzichtelijke en groene woonstad'). Door het scheppen van nieuw aanbod wordt doorstroming bevorderd. Zeker voor de kerkdorpen moet de mogelijkheid van functieverandering van locaties ten volle worden benut. Deze kwantitatieve opgave mag niet ten koste gaan van de kwaliteit (duurzaamheid, groen, afwisseling en variatie, menselijke maat en aantrekkelijkheid zijn hierbij sleutelbegrippen) van uit- en inbreidingslocaties;
- Woonwijken worden in beginsel zo gedifferentieerd mogelijk samengesteld met een gevarieerd aanbod aan woningen, zowel in prijsklasse als in woningtype. Hierbij specifieke aandacht voor de positie van de starters op de woningmarkt en de senioren, de achterstand in de sociale huursector en de vraag naar vrije kavels.

Deze stellingen en opvattingen uit het Politiek Akkoord leiden, tezamen met de uitkomsten uit diverse lokale onderzoeksgegevens en discussie met externe partijen, tot de volgende items met opvattingen en speerpunten in het woonbeleid voor de komende jaren:

- a. Woningbouwprogramma
- b. Doelgroepen
- c. Betaalbaarheid
- d. Koppeling van vraag en aanbod
- e. Woonruimteverdeling
- f. Kerkdorpen

Daarnaast zullen de raakvlakken met andere beleidsvelden (kort) worden benoemd.

### 5.1 Woningbouwprogramma

Met de provincie en de gemeenten in de stedelijke regio Breda – Tilburg worden / zijn vanuit het Streekplan, afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering op regionaal en op lokaal niveau over het totale aantal toe te voegen woningen aan de voorraad en te ontwikkelen locaties in de periode 2000–2015. Deze, vanuit de ruimtelijke ordening te maken / gemaakte, afspraken zijn leidend en bepalend voor de verdere lokale invulling van o.a. het woonbeleid. Vanuit de huidige besprekingen over de uitwerking van het Streekplan heeft Oosterhout tot 2020 de mogelijkheid (plancapaciteit) om bijna 5500 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Dit aantal is voldoende in relatie tot de geprognoseerde bevolkingsgroei van Oosterhout van 56.131 inwoners in het jaar 2015. Het totaal aantal woningen omvat de planologische harde plannen, de bestuurlijke harde(re) plannen en een zachte capaciteit. In gezamenlijk overleg zal in 2003 en 2004 een uitspraak worden gedaan over de exacte aantallen toe te voegen woningen, de locaties en de periode waarin plannen

ontwikkeld en gerealiseerd mogen worden. De grotere ontwikkellocaties zijn in ieder geval: Vrachelen 3 en 4-5, Zwaaiikom en Slotjes-Midden (herstructurering).

Vanuit de rijks- en provinciale regelgeving is duidelijk dat het accent bij de toekomstige woningbouwlocaties ligt op inbreiding, (verantwoorde) verdichting en multifunctionaliteit en niet op uitbreiding. Deze richting is mede bepalend voor de lokale visieontwikkeling. De Woonvisie is vanuit het leidende perspectief van het ruimtelijke ordeningstraject een 'volgend' beleidsveld met een verdiepende opdracht. De Woonvisie geeft richting aan en doet uitspraken over de afstemming van de vraag en het aanbod op lokaal niveau binnen de marges van het Streekplan. Concreet: op welke locaties zouden welke woningen voor welke doelgroepen en mogelijk in welke prijsklassen gebouwd moeten worden. Deze mate van concreetheid betekent dat de gemeente jaarlijks in overleg met de meest belangrijke partners (b.v. de leden van de huidige klankbordgroep) een helder minimum, maar realistisch bouwprogramma vaststelt waarin deze uitwerking richtinggevend is vastgelegd. Richtinggevend, omdat de gemeente zich de ruimte behoudt om – gemotiveerd en na overleg met haar partners - hiervan af te wijken indien de lokale omstandigheden (b.v. procedures of woningbehoeften) of economische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

De huidige verdeling van het meerjarenbouwprogramma in huur- en koopwoningen (80% vrije sector koop en 20% sociale bouw) zal op basis van de vergelijking van vraag en aanbod in een volgende paragraaf opnieuw worden getoetst en hiervoor een voorstel worden gedaan voor wat betreft de toe te voegen voorraad voor de komende periode tot en met 2008. Daarnaast wordt ingegaan op de betreffende prijsgrenzen zoals de gemeente die beleidsmatig gaat hanteren.

Aangezien het accent voor de woninguitbreiding ligt op inbreiding is de keuze voor het realiseren van een redelijk groot gedeelte van de toe te voegen woningen in de gestapelde woningbouw logisch, maar geen must. De discussie over grondgebonden of gestapeld en zo ja hoeveel in hoeveel bouwlagen is een discussie die primair vanuit het ruimtelijk perspectief vooral gevoerd moet worden. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig perspectief zal dus per locatie bepaald moeten worden wat aan bouwhoogten aanvaardbaar of gewenst is. Een strikte eenduidigheid is hierin vooraf niet gewenst, aangezien dat afbreuk zou doen aan de totale belangenafweging die bij een individueel project past. Vanuit o.a. de uitwerking van het Streekplan wordt een notitie voorbereid waarin de algemene kaders vastgesteld worden, zodat vervolgens per project de afweging van het aantal woningen en / of bouwlagen helder en inzichtelijk is. Vanuit het perspectief van intensief ruimtegebruik is het wel raadzaam om, daar waar mogelijk en verantwoord, deze afweging met enige ambitie te maken. Vanuit dit perspectief bezien kan op de nog beschikbare uitbreidingslocaties het accent meer liggen op grondgebonden woningbouw.

### **Samenvatting**

Het ruimtelijke ordeningstraject en de afspraken in de stedelijke regio Breda – Tilburg zijn leidend voor wat betreft de totale aantallen toe te voegen woningen en de locaties voor de periode tot 2020. In totaal kunnen in Oosterhout bijna 5500 woningen (vanaf 2000) aan de voorraad worden toegevoegd. Het accent voor de komende jaren ligt op verdichting en intensief ruimtegebruik. Dit laatste betekent dat hoogbouw relatief vaker ingezet wordt om de woningbouwvraagstukken op inbreidingslocaties op te lossen. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig perspectief zal per locatie bepaald moeten worden wat aan bouwhoogten aanvaardbaar of gewenst is. De Woonvisie schept helderheid over de confrontatie van vraag en aanbod op lokaal niveau en de daaruit te nemen maatregelen voor de afstemming van vraag en aanbod gerelateerd naar de mogelijkheden op de bouwlocaties.

**Aktiepunten:**

- Jaarlijks – in overleg met de partners vaststellen van een concreet minimum woningbouwprogramma (in locaties, aantallen woningen en richtinggevend de woningtypen met doelgroepen) en noodzakelijke afwijkingen lopende het jaar bespreken met deze partijen.
- Na vaststelling het jaarprogramma bekendmaken aan de (overige) lokale belangenorganisaties.
- In 2003, ten behoeve van de uitwerking van het Streekplan, een globaal raamwerk presenteren over aantallen en de kwalitatieve aspecten van differentiatie, bouwhoogte en bouwmassa bij de invulling van inbreidingslocaties voor woningbouw;
- Na vaststelling van de inbreidingslocaties en daarop volgend op kosten en ten laste van de planontwikkelaar iedere locatie te onderwerpen aan een verdichtingsstudie, uit te voeren door een onafhankelijk bureau waarbij zaken zoals, windhinder, privacy aantasting, invloed op het verkeer, bezonning, schaduwwerking, marktvraag en of er sprake is van een verantwoorde combinatie tussen bebouwing en de omgeving aan de orde komen.

## 5.2 Doelgroepen

De gemeente Oosterhout streeft er naar om in de toekomst woonwijken te hebben die qua woningtypen en daarmee wellicht qua bevolkingssamenstelling zo veel mogelijk gedifferentieerd zijn samengesteld. Dit betekent dat inwoners in beginsel de kans moeten hebben om hun eigen woongebied zo veel mogelijk zelf 'uit te zoeken'. Voorkomen moet worden dat zij ergens moeten gaan wonen omdat op die locatie of in die wijk nu toevallig die woningtypen (in die prijsklassen) staan. Dit algemene uitgangspunt geeft feitelijk ook aan dat de gemeente zich niet per definitie op te veel concrete of bijzondere doelgroepen wil richten. Dit laatste zou afbreuk doen aan de algemene taak van de gemeente om te zorgen voor huisvesting voor de bewoners.

De gemeente realiseert zich dat – zeker door de huidige schaarste op de woningmarkt – dit uitgangspunt niet onverkort moet en kan worden toegepast.

Daarom wil de gemeente, op basis van de gesignaleerde algemene tendensen en kaders en de uitkomsten van de gebruikte onderzoeken, voor de looptijd van deze Woonvisie enkele accenten leggen op doelgroepen waarvan zij vindt dat die in de looptijd van deze Woonvisie extra aandacht moeten krijgen. Deze doelgroepen zijn: de starters, de ouderen, (verstandelijk) gehandicapten en statushouders. Juist deze doelgroepen vragen vanuit hun positie en de maatschappelijke ontwikkelingen om meer dan gewone aandacht.

Starters, zijn woningzoekenden die nog niet over zelfstandige huisvesting beschikken. Over het algemeen is de financiële positie van deze doelgroep niet zodanig dat zij zich geheel vrij op de woningmarkt kunnen bewegen. De meeste starters zijn vanuit hun financiële positie gedwongen om een woning te zoeken in het goedkopere (huur of koop) segment. Op zich niet vreemd. Starters staan namelijk aan het begin van hun loopbaancarrière en moeten nog een financiële buffer opbouwen.

Een andere bijzondere doelgroep is de categorie senioren. Op dit moment vallen mensen met een leeftijd vanaf 55 jaar onder deze doelgroep. De senioren vormen echter geen homogene doelgroep, waarvoor één oplossing voldoende is. Naast vitale en zelfstandige senioren ziet men ook senioren met een groeiende afhankelijkheid van hun omgeving: de kwetsbare senior, vaak op hogere leeftijd (75+). Met name voor deze categorie moet zich het gemeentelijk ouderenhuisvestingsbeleid richten. In het Masterplan ouderen is uitgebreid op

dit fenomeen ingegaan. Voor het wonen van deze doelgroep is van belang dat steeds meer ouderen zelfstandig willen blijven wonen en thuis de nodige diensten en zorg op maat willen ontvangen. Dit vraagt een extra aandachtspunt voor de woon- en leefomgeving. Voor het wonen sec is van belang dat de woonfuncties gelijkvloers aanwezig zijn en/of dat de woning qua ruimte en indeelbaarheid vrij gemakkelijk is aan te passen. Uit het Masterplan ouderen blijkt dat er tot 2015 nog behoefte is aan de toevoeging (via nieuwbouw of verbouw) van 1574 woningen die geschikt zijn voor de huisvesting van deze doelgroep.

De vraag naar woningen voor de huisvesting van (verstandelijk) gehandicapten is de laatste jaren sterk gestegen. Ook voor deze doelgroep is integratie in de samenleving en de woongemeenschap meer vanzelfsprekend geworden. De gemeente is van mening dat voor deze categorie de komende jaren specifieke woningbouw toegevoegd moet worden. De gemeente wil met haar partners zoeken naar (binnenstedelijke) locaties met de bedoeling verspreid over Oosterhout in kleine aantallen binnen de looptijd van de Woonvisie meer mensen van deze doelgroep te huisvesten.

Statushouders zijn mensen die als vluchteling naar Nederland komen en hier een verblijfsvergunning krijgen. De gemeente heeft voor de opvang van deze mensen een wettelijke taak. In de uitvoering van deze taak is de afgelopen jaren vertraging ontstaan. Reden waarom de gemeente, zich bewust van haar verplichtingen en verantwoordelijkheden om ook deze mensen aan een woning te helpen, aan deze doelgroep de komende jaren extra aandacht wil besteden en de ontstane achterstand wil inlopen. De gemeente zal hierbij een beroep doen op haar partners om haar daarbij te helpen.

De integratie van allochtonen in de samenleving zet door en vergt als zodanig geen bijzondere inspanning op het gebied van het wonen in z'n algemeenheid. Echter, de steeds groter wordende groep oudere allochtonen vraagt in toenemende mate naar specifieke woonvormen die rekening houden met de eigen cultuur. Om aan deze vraag tegemoet te komen is in het Masterplan ouderen een actie opgenomen tot onderzoek naar de mogelijkheden van bijzondere woonvormen voor deze doelgroep. Daarnaast is inmiddels een concreet onderzoek gestart naar de mogelijkheden tot vestiging van een Marokkaanse gebedsruimte gecombineerd met woningen voor oudere allochtonen.

### **Samenvatting**

De gemeente streeft naar gedifferentieerd samengestelde woonwijken voor wat betreft bevolkingssamenstelling. Zij realiseert zich dat dit iets is van de lange adem, maar vraagt hiervoor bij alle partijen betrokken bij het wonen extra aandacht voor. Voor de periode van 2004 – 2008 moet bij de ontwikkeling van woningbouwplannen extra aandacht zijn voor de (toekomstige) huisvesting van de volgende bijzondere doelgroepen: starters, ouderen, (verstandelijk) gehandicapten en statushouders.

### **Actiepunten:**

- Bij de invulling van nieuwe bouwlocaties en de herstructurering van woonwijken aandacht voor de mogelijkheid tot een gevarieerde bevolkingssamenstelling door o.a. te differentiëren in woningbouwtypen en prijsklassen;
- De periode tot en met 2008 wordt benut om vooral de (toekomstige vraag naar) huisvesting voor senioren, zowel via toevoeging aan de voorraad van nieuwbouw, als door het opplussen van woningen in de bestaande sector, veilig te stellen. Daarnaast is er specifieke aandacht voor woningen voor starters via een beperkte toevoeging van betaalbare nieuwbouw, maar vooral via en doorstroming. Tenslotte zal ook de huisvesting van (verstandelijk) gehandicapten en oudere allochtonen nader worden uitgewerkt en vormgegeven.

### 5.3 Betaalbaarheid

Het begrip betaalbaarheid in relatie tot huisvesting is moeilijk in objectieve regels weer te geven. Wel is het duidelijk dat het om meer gaat dan alleen de huurprijs van een woning of de hypotheeklasten. Ook bijkomende lasten zoals de OZB, verzekeringen, gebruik van nutsvoorzieningen etc.

Toch wil de gemeente een uitspraak doen over wat zij van het fenomeen betaalbaarheid in relatie tot huisvesting vindt. De gemeente hanteert hiervoor de volgende algemene uitgangspunten:

- a. de burger is primair zelf verantwoordelijk voor de eigen huisvesting en de betaalbaarheid ervan gerelateerd naar de eigen financiële mogelijkheden (grijp niet hoger dan de polsstok toelaat);
- b. in de bestaande koop- en (beleggers)huursector bepaalt vooral de markt – op basis van vraag en aanbod en de verantwoordelijkheid van de eigenaar/verhuurder – de aanvaardbaarheid van prijzen;
- c. de prijs en de kwaliteit van het te leveren (nieuwe) product moeten binnen de geldende marktomstandigheden in een redelijk evenwicht staan. De verantwoordelijkheid voor het aantonen van het evenwicht bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen ligt bij de marktpartijen. De gemeente toetst de uitkomsten aan de doelstellingen van het woonbeleid. De minimale verplichte basiskwaliteit van een woning wordt weergegeven in het Bouwbesluit.
- d. de invloed van de gemeente richt zich op:
  - de algemene zorg voor een voldoende jaarlijkse toevoeging van woningen waaraan behoefte bestaat en een tekort is en daarmee een stuk beschikbaarheid in diverse woningtypen en prijsklassen (overigens jaarlijks slechts 1% van de totale woningvoorraad);
  - het maken van prijs- en differentiatieafspraken met ontwikkelaars over het toe te koop- en huursegment binnen aanvaardbare contouren van de marktsituatie.

Voor wat betreft de betaalbaarheidsgrenzen in het sociale huursegment hanteert de gemeente – afhankelijk van de huishoudenssamenstelling - de aftoppingsgrenzen van de Huursubsidiewet voor 1-2-persoonshuishoudens en 3-meer persoonshuishoudens (per 1 juli 2003 € 453,77, respectievelijk € 486,30). De gemeente zoekt daarmee aansluiting bij die grenzen die - ook door de rijksoverheid - als algemeen aanvaardbare en objectieve maatstaf gehanteerd worden om een verantwoorde betaalbaarheid voor de bewoners met een kleinere financiële draagkracht te garanderen.

Betaalbare sociale huurwoningen dienen wel in voldoende mate binnen de gemeente aanwezig te zijn en te blijven. Concrete afspraken hierover worden in het kader van de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties gemaakt over zowel de aanvangshuren bij nieuwbouw, als bij het betaalbaar houden van de bestaande voorraad. Hierbij wordt ook de wijze waarop het huursubsidie-instrument wordt ingezet verder doorontwikkeld.

Het is de doelstelling van de gemeente als regisseur om de exploitatie en constellatie van samenwerkingspartijen zodanig te sturen dat aan deze uitgangspunten voldaan kan worden. Daarbij blijft de lokale sociale verhuurder Cires als “preferred supplier” optreden. In concreto betekent dit dat eerst Cires de gelegenheid krijgt om binnen de doelstellingen van het gemeentelijk woonbeleid te participeren.

De gemeente investeert hierbij in betaalbaarheid door de grondprijs voor nieuwe, betaalbare huurwoningen laag te houden (prijspeil 2003: € 11.865,-). De concrete uitwerking van de (berekennings)methodiek zal worden vastgesteld bij het grondprijnsbeleid voor 2004.

De middeldure koopsector heeft als huurprijzen gelegen tussen de aftoppingsgrenzen van de Huursubsidiewet (€ 453,77, respectievelijk € 486,30 prijsspeil 1 juli 2003) en de maximale

huurgrens waarbinnen nog een beroep op huursubsidie kan worden gedaan (€ 585,24 per 1 juli 2003). Boven deze grens spreekt de gemeente over de dure huursector.

Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid en beheersbaarheid van woonuitgaven verleent de gemeente voor de middeldure en dure huursector slecht bij wijze van hoge uitzondering en binnen de lokale en rijksbeleidregels toestemming aan huurders die behoren tot de doelgroepen van beleid (lees de lagere inkomensgroepen) om dergelijke woningen te gaan huren.

De grens voor een betaalbare koopwoning is voor 2003 vastgelegd op een bedrag van € 155.000,- v.o.n. (inclusief € 38.750,- grondkosten). Diverse rapportages over de marktontwikkelingen en de financiële positie van starters (vaak pas beginnend aan hun inkomenscarrière) geven aan dat deze grens financieel niet haalbaar en verantwoord is. De gemeente kiest er voor de grens op een wat lager niveau te leggen tot een bedrag van maximaal € 151.000,-, (prijspeil 2003) zijnde de grens die ook door het ministerie wordt gehanteerd. Wel dient de vraag zich aan, of de gemeente voor deze categorie het huidige grondquotum van 25% moet handhaven. Vanuit de mede verantwoordelijkheid voor betaalbaarheid in dit segment zou een lager percentage aanvaardbaar zijn. Ook deze discussie zal worden gevoerd bij de vaststelling van het grondprijnsbeleid 2004.

Om de differentiatie in het koopsegment en hiermee de huisvestingsmogelijkheden voor zo veel mogelijk inwoners mede te kunnen realiseren, stelt de gemeente de volgende prijsklassen in de koopsector vast:

de goedkope koopsector tot € 151.000,-, de laag dure koopsector gelegen tussen € 151.000,- en 200.000,-, de middeldure koopsector met prijzen tussen € 200.000,- en 300.000,- en de dure koopsector met prijzen boven € 300.000,-.

Het prijspeil is januari 2003 en dezen zullen jaarlijks opnieuw worden getoetst en daar waar nodig aangepast.

#### **Samenvatting:**

De verantwoordelijkheid voor betaalbare huisvesting ligt primair bij de bewoners zelf. In de bestaande sector is vooral de markt (vraag en aanbod) bepalend voor het uiteindelijke prijsniveau. De gemeente richt haar activiteiten rondom betaalbaarheid vooral op de algemene zorg voor een jaarlijkse toevoeging van woningen in diverse typen en prijsklassen (differentiatie). Om een redelijke verhouding tussen kwaliteit en prijs te waarborgen eist de gemeente bij ieder plan een kosten-kwaliteitstoets, waarvan de uitkomsten worden getoetst aan het woonbeleid. Voor de doelgroepen van beleid die niet zelfstandig voor huisvesting kunnen zorgen, heeft de gemeente extra aandacht. In het kader van betaalbaarheid gaat het in de sociale huursector dan om de beschikbaarheid van woningen met een huurprijsniveau gekoppeld aan de jaarlijkse aftoppingsgrenzen huursubsidie. In dit kader worden met de verhuurders nadere afspraken gemaakt over de inzet van het instrument huursubsidie en via prestatieafspraken vastgelegd op welke wijze de bestaande sector en de nieuwbouw betaalbaar kunnen blijven. Voor de koopsector stelt de gemeente jaarlijks de prijsniveaus vast, waarbij voor de goedkope sector het bedrag wordt gehanteerd dat het ministerie jaarlijks vaststelt. De gemeente geeft het betaalbaar houden van woningen een belangrijke impuls via een gematigd grondprijnsbeleid. Hiervoor hanteert de gemeente de prijscategorieën zoals opgenomen in de Woonvisie. De (berekennings)methodiek wordt vastgesteld bij de discussie rondom het grondprijnsbeleid voor 2004.

#### **Actiepunten:**

- Bij elk nieuwbouwproject moet vooraf een kosten-kwaliteitstoets plaats vinden door een onafhankelijk bureau. Dit om de kosten in verhouding tot de kwaliteit voor een ieder

zichtbaar en toetsbaar te krijgen. De uitkomsten van de toets worden betrokken bij de afweging of een project past binnen de doelstellingen van het woonbeleid.

- Bespreken met de verhuurders van de inzet van het instrument huursubsidie in relatie tot de betaalbaarheid van huurwoningen (2<sup>e</sup> kwartaal 2004).
- In het kader van de prestatie-afspraken met de sociale verhuurder afspraken maken over de redelijke aanvangshuren bij nieuwbouw en het betaalbaar houden van de bestaande voorraad (2<sup>e</sup> kwartaal 2004).
- Vaststellen van de prijscategorieën in de huur- en koopsector voor het jaar daarop (jaarlijks 4<sup>e</sup> kwartaal)
- Bij het voorstel voor het grondprijsbeleid 2004 (4<sup>e</sup> kwartaal 2003) de in deze woonvisie genoemde categorieën met prijsklassen als uitgangspunt te hanteren en expliciet een (meerjaren) richting aan te geven voor een gematigd grondprijsbeleid voor de betaalbare sociale huursector en de goedkope koopsector.

#### 5.4 Koppeling van vraag en aanbod

In deze paragraaf worden vanuit de gebruikte onderzoeksgegevens en dan met name de Burgerijenquête, onderdeel wonen en verhuizen, vraag en aanbod met elkaar vergeleken en conclusies getrokken voor de toevoeging aan de woningvoorraad.

##### *Burgerijenquête:*

- Kwantitatieve woningvraag

Een kwart van de inwoners in de gemeente heeft plannen om binnen nu en vijf jaar te verhuizen. Een lichte daling ten opzichte van 1999. Niet duidelijk is of deze daling wordt veroorzaakt door de economische stagnatie of door het beperkte woningaanbod. Evenals in 1999 heeft 8% van de Oosterhouters concrete verhuisplannen binnen nu en twee jaar.

Een schatting op basis van alle huishoudens in Oosterhout, maakt duidelijk dat circa 1.800 huishoudens concrete verhuisplannen hebben en zo'n 3.600 huishoudens op de langere termijn zouden willen verhuizen. Huishoudens laten bij een eventuele verhuizing een woning achter, en worden daarom aangemerkt als doorstromers op de woningmarkt. Dit geldt niet voor inwonende kinderen, zij worden gezien als starter op de huizenmarkt. In totaal bestaat de groep starters in Oosterhout uit zo'n 3.500 personen, waarvan zo'n 1.000 met concrete verhuisplannen. Opvallend is dat het aantal starters dat alleen wil gaan wonen sterk is gestegen: van 44 % in 1999 naar 61% in 2002.

Ruim eenderde van de verhuiscapabele doorstromers bestaat uit senioren (55-plussers). Bij de starters gaat het bijna uitsluitend om inwonende kinderen die het ouderlijk huis verlaten. De grootste groep van de doorstromers bestaat uit tweepersoonshuishoudens. Bij de doorstromers blijft over het algemeen de gezinssamenstelling na de verhuizing gelijk.

Ongeveer 30% van de huishoudens maakt deel uit van de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. De meeste huishoudens uit de doelgroep huren een woning, terwijl het merendeel dat boven de inkomensgrens voor de huursubsidie zit een koopwoning bewoont.

- Verhuismotieven

Bij starters blijkt het vooral te gaan om het zelfstandig wonen, werk/studie of samenwonen. Bij doorstromers gaat het vooral om verhuismotieven die zijn gerelateerd aan de kwaliteit van de woning: de wens om groter te gaan wonen en de wens om juist kleiner te gaan wonen en een woning te kopen. Bij meer dan de helft van de huurders en eigenaar-bewoners blijken verhuismotieven vooral te worden ingegeven door aspecten van de woning zelf. De woonomgeving speelt maar een beperkte rol (8%). Bijna tweederde van de Oosterhouters die verhuisplannen hebben, wil in de gemeente blijven wonen. Het merendeel van de potentiële

verhuizers die in Oosterhout willen blijven wonen, hebben een duidelijke voorkeur voor het centrum en Vrachelen. Oosterheide staat op de laatste plaats.

- **Kwalitatieve woningvraag**

Van de Oosterhouters met verhuisplannen, woont 35% in een huurwoning en 65% in een koopwoning. Van deze verhuiscandidate wil 47% een woning huren en 53% een woning kopen. Ten opzichte van 1999 is er sprake van een kleine groei van het aandeel huurders dat opnieuw wil huren: van 59% naar 62%. Een kleine meerderheid van de starters wil het liefst gaan huren (52%) en bijna eenderde wil een woning kopen (32%). Van de doorstromers wil een kleine meerderheid (53%) een woning kopen, maar het aandeel is ten opzichte van 1999 (was toen 64%) gedaald.

Ruim tweederde van de potentiële verhuizers die wil huren, geeft de voorkeur aan een woning met een maandhuur van €471 of minder (prijspeil 2002). Het zwaartepunt in de vraag naar koopwoningen ligt in het middensegment: bijna 42 procent zoekt een woning in de prijsklasse tussen €200.000 en €300.000. Starters hebben een duidelijke voorkeur voor de goedkopere woningen, zowel in de huur- als in de koopsector.

Bijna eenderde van de inwoners met verhuisplannen, heeft geen voorkeur of weet nog niet of ze voor een bestaande woning of voor nieuwbouw kiezen. Van de inwoners die dit wel weten, geeft bijna 72% de voorkeur aan nieuwbouw. Het zijn met name potentiële kopers die hieraan de voorkeur geven. Daarvan kiest een kwart voor een bouwkael ('zelf' bouwen) en bijna driekwart voor de 'gewone' (projectmatige) nieuwbouw. Van deze laatste groep wil ruim tweederde invloed kunnen hebben op de woningvariant en bijna eenderde op de indeling van de woning.

Bijna eenderde van de starters is vooral geïnteresseerd in een rij- of geschakelde woning en een even groot aandeel zoekt een appartement. Doorstromers hebben vooral belangstelling voor grondgebonden woningen: vrijstaande woningen (23%), twee-onder-een-kapwoningen (20%) en woningen in een rij of geschakeld (19%). Van de eventuele verhuizers die willen huren, wil het merendeel een appartement met lift (32%) of een rij- of geschakelde woning (25%). Potentiele kopers zoeken met name een vrijstaande woning (33%), een twee-onder-een-kapwoning (26%) of een rij- of geschakelde woning (20%).

Ruim een kwart van de doorstromers met verhuisplannen is 55 jaar of ouder. Hiervan woont ruim eenderde (38%) in een huurwoning en bijna tweederde (62%) heeft een eigen woning. De eventuele verhuisplannen zorgen voor een omkering van deze verhouding: tweederde wil een huurwoning (67%) en eenderde een koopwoning (33%). Deze percentages werden ook in 1999 opgetekend. De 55-plussers zoeken met name een appartement met lift (40%) of een woning die geschikt is voor zelfstandig wonende ouderen (30%).

#### *Onderzoeken Cires/SHBO*

Bouw vooral gelijkvloerse woningen geschikt voor ouderen in zowel de huur- als de koopsector. Bouw vooral extra in de sociale huursector (tenminste 30%) om te voorkomen dat de vastgoedportefeuille huurwoningen daalt. Dit gekoppeld aan het betaalbaar houden van 80% van haar voorraad voor de inkomens uit de primaire doelgroep. Het concreet vastleggen in bouwprogramma's van de opgave voor ouderenhuisvesting. Realiseer bij inbreiding vooral gestapelde bouw en op uitbreidingslocaties meer grondgebonden woningen. Het (mogelijk) verkopen van eengezinswoningen huurwoningen omdat de vraag naar dit product afneemt. Het bouwen van woonruimte voor speciale aandachtsgroepen. Er is een noodzaak om als gevolg van de vergrijzing en de daarmee samenhangende grote wachtlijsten, versneld locaties te ontwikkelen voor de huisvesting van ouderen, gecombineerd met diverse zorgvoorzieningen.

#### *Onderzoek V.d. Water*

Er is een algemene afname van de betaalbaarheid van een koopwoning ten gevolge van de prijsstijgingen. De vraag naar nieuwbouw stijgt, waarbij er een accent ligt op 2-1-kap en vrijstaande woningen en een relatief geringe vraag naar koopappartementen. Het accent van de kooprijzen ligt tussen de € 150.000,- en € 375.000,- en een redelijke (15%) vraag naar

goedkopere woningen. Als specifieke doelgroepen zijn senioren en starters in beeld. De laatste groep omdat er door het ontbreken van doorstroming te weinig betaalbare woningen vrijkomen. Het (meerjaren) bouwprogramma moet gedifferentieerd blijven met een accent op de middeldure koopsector.

#### **Samenvatting / Conclusies:**

Een kwart van de inwoners van de gemeente heeft plannen om binnen nu en 5 jaar te verhuizen. Het centrum en de nieuwbouwwijk Vrachelen hebben de grootste aantrekkingskracht. Oosterheide de minste. Van de verhuisgeneigden wil 47% huren en 53% kopen. De vraag naar huurwoningen is het sterkst in het prijssegment tot € 471,- en bij de koopwoningen in de prijsklasse tussen € 200.000,- en € 300.000,-. De vraag is divers met enkele bijzondere accenten gerelateerd naar de doelgroep starters en ouderen. Het aanbod van rijenwoningen is relatief groot. De uitkomsten van de onderzoeken onderschrijven de noodzaak om de nieuwbouw gericht, maar gedifferentieerd en vooral niet eenzijdig in te zetten.

De bijzondere doelgroepen onder de loep nemend valt het volgende op:

- **Starters:** op de woningmarkt willen vooral huren in het goedkopere segment tot € 471,-. Als ze willen kopen dan ook vooral in het goedkopere segment tot € 200.000,-.
- **Doorstromers:** het merendeel van de doorstromers wil een grondgebonden woning kopen. De belangstelling in woningtypen is evenredig verdeeld, maar de vraag naar het prijssegment tussen € 200.000,- en € 300.000,- is het grootst. Het merendeel van de doorstromers laat een rij- of geschakelde woning achter. De meeste doorstromers zoeken een nieuwbouwwoning waarbij zij invloed willen hebben op de indeling van de woning en de woningvariant (dus meer consumentgericht bouwen). Er is een relatief beperkte vraag (12%) naar kavels.
- **Ouderen:** bij deze doelgroep is een duidelijke verschuiving waarneembaar van koop naar huur. Qua woningtype is de vraag naar appartementen of grondgebonden woningen geschikt voor ouderen het grootst. Wat opvalt is dat de vraag naar goedkope huurwoningen tot € 441,- en de vraag naar huurwoningen boven € 471,- vrijwel gelijk is.

Kijkend naar het aanbod dan valt op dat vooral de rijenwoningen relatief sterk vertegenwoordigd zijn. Het aanbod aan appartementen geschikt voor ouderen loopt achter bij de (toekomstige) vraag. Zo ook het aanbod van goedkopere rijenwoningen voor starters. Potentiële kopers zoeken vooral in het middensegment waarvan er te weinig woningen beschikbaar zijn. Het bouwen in het middensegment voor de koopsector lijkt de doorstroming op gang te kunnen brengen vanuit de goedkopere sector, zodat ook starters een geschikte woning kunnen vinden. Het op de markt brengen van meer aanbod van geschikte woningen voor ouderen in de huursector (appartementen en grondgebonden) zal leiden tot een doorstroming in het bestaande koopsegment. De ontwikkelaars zullen meer consument gericht moeten bouwen, het aanbod hierin blijft duidelijk achter bij de vraag. De vraag naar kavels is beperkt aanwezig, maar ook het aanbod zal, na Vrachelen 3, nog maar beperkt kunnen plaatsvinden nu grote uitbreidingslocaties niet meer voorhanden zijn. De beperkte vraag rechtvaardigt overigens dat deze categorie geen accent meer krijgt.

#### **Beleidsaanbevelingen / actiepunten:**

- Het toekomstig jaarlijks woningbouwprogramma moet gedifferentieerd worden samengesteld. Gelet op de algemene vraag en de vraag van bijzondere doelgroepen is de volgende verdeling opgesteld:
  - 20% sociale huur tot aftoppingsgrens huursubsidie (€ 453,- / € 486 peil juli 2003)

- 15% middel- en dure huur tussen aftoppingsgrens en maximale subsidiegrens en daarboven: €453,-/€486,- en > €585,- (prijspeil juli 2003)
  - 15 % goedkope en laag dure koop respectievelijk tot € 151.000,- (prijspeil 2003) en tot € 200.000,-
  - 30% middeldure koop respectievelijk tussen € 200.000,- tot € 250.000,- en tussen € 251.000,- tot € 300.000,-
  - 10% dure koop > € 300.000,-
  - 10% kavels
- breng de doorstroming op gang omdat dit de grootste kans geeft aan zowel ouderen als starters;
  - op inbreidingslocaties ligt het accent op gestapelde bouw; bij uitbreidingslocaties ligt het accent op grondgebonden woningen;
  - doelgroep ouderen:
    - realiseer in de nieuwbouw vooral appartementen, maar heb ook aandacht voor geschikte grondgebonden woningen;
    - werk in overleg met de corporaties het aanpassen van de bestaande woningvoorraad verder uit in prestatieafspraken;
  - doelgroep starters
    - vooral te huisvesten via de doorstroming van een woning in de bestaande voorraad;
    - onderzoek de mogelijkheden voor starters via o.a. het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (de zogenaamde Startersregeling) en start experiment woningbouwproject (2<sup>e</sup> kwartaal 2004);
    - uitwerken van het fenomeen verkoop van huurwoningen aan starters met de corporaties;
  - uitwerken van het consumentgericht bouwen (2<sup>e</sup> kwartaal 2004) en leg dit vast in overeenkomsten met de toekomstige ontwikkelaars.

## 5.5 Woonruimteverdeling en sturing

De Huisvestingswet heeft als algemeen uitgangspunt de vrijheid van vestiging van woningzoekenden. De gemeente Oosterhout erkent dit uitgangspunt en kan en zal – noch publiekrechtelijk, noch privaatrechtelijk – beperkingen aanbrengen of accepteren van derden in dit wettelijke vrijheidsbeginsel. Dit geldt voor alle categorieën woningen, voor de verkoop van kavels grond en voor de woningbouw in de kerkdorpen. De rol van de gemeente bij de woonruimteverdeling is beperkt tot de toetsing aan de uitgangspunten van de Woonvisie.

In tegenstelling tot het verleden is de sturing van woonruimteverdeling (systeemkeuze en wijze waarop woningen verdeeld worden) bij de diverse woningcategorieën geen taak van de lokale overheid. Deze taak / rol wordt vervuld door marktpartijen en sociale verhuurders. De gemeente hecht, gelet op haar algemene taakstelling in het beleidsveld wonen, wel belang aan een inbreng rondom de totstandkoming van eventuele verdelingsystemen, zeker daar waar het de sociale huursector betreft.

De gemeente hanteert voor de inschrijving en verdeling van de goedkope koopsector en de verkoop van kavels een eigen systeem.

### **Samenvatting:**

De Huisvestingswet gaat uit van de vrijheid van vestiging van woningzoekenden. De gemeente respecteert dit uitgangspunt en zal publiekrechtelijk, noch privaatrechtelijk, noch van derden beperkingen van dit uitgangspunt bij de verkoop of verhuur van woningen

accepteren. De rol van de gemeente bij de verdeling van woonruimte is beperkt tot de toetsing aan het lokale beleid.

**Actiepunt:**

- zowel publiekrechtelijk, als privaatrechtelijk geen belemmeringen opwerpen en accepteren in de vrijheid van vestiging van woningzoekenden.

## 5.6 Kerkdorpen

De kerkdorpen hebben vanuit het oogpunt van huisvesting en leefbaarheid een enigszins aparte status. De roep om woningen voor uitsluitend de eigen populatie neemt de laatste jaren weer toe, met de gedachte dat dit de leefbaarheid in de kerkdorpen ten goede komt. Ook hier geldt echter dat de gemeente wettelijk geen belemmeringen in de vrije huisvesting voor woningzoekenden kan en mag opnemen.

De leefbaarheid van de kerkdorpen zal overigens niet alleen via het toevoegen van woningen vorm moeten krijgen, maar meer via het scheppen van randvoorwaarden voor vestiging en behoud van (multifunctionele) voorzieningen in de kerkdorpen. De gemeente zal hiervoor de regie voeren en neemt inmiddels hierbij ook de functie van de buurthuizen en de mogelijkheden tot het oprichten van een 'brede school' onder de loep. Daar waar de gemeente de randvoorwaarden schept, zal vervolgens de markt deze op moeten pakken.

Om de leefbaarheid vanuit het onderdeel wonen en bouwen te stimuleren zorgt de gemeente binnen de bestemmingsplanmogelijkheden voor een beperkte maar zo veel mogelijke continue bouwstroom. Daarnaast is de gemeente van mening dat, vanuit een oogpunt van mantel- en zorgvoorziening, het zeker in de kerkdorpen en in beperkte mate in het buitengebied mogelijk moet worden voor ouderen om (tijdelijk) in een gebouw naast de woning van hun kinderen te laten gaan wonen. Deze mogelijkheid zal via de ruimtelijke ordeningskaders verder vorm worden gegeven.

### **Samenvatting**

De roep om woningen voor uitsluitend de eigen populatie neemt in de kerkdorpen de laatste jaren toe vooral vanuit een oogpunt van leefbaarheid. De gemeente mag de woningbouw niet afschermen voor de eigen bewoners, maar onderkend dat randvoorwaarden voor het behoud van de leefbaarheid essentieel zijn. De gemeente stimuleert dit door o.a. een onderzoek naar de functie van buurthuizen. In relatie tot de woningbouw zoekt de gemeente, binnen de wettelijke kaders, naar mogelijkheden voor huisvesting via een beperkte bouwstroom en mogelijkheden tot (tijdelijke) bewoning van ouderen bij hun kinderen.

### **Aktiepunten:**

- In beeld brengen van de mogelijkheden voor woningbouw in de kerkdorpen met een verdeling van het programma over de komende jaren (4<sup>e</sup> kwartaal 2003).
- Onderzoek naar een (beperkte en/of tijdelijke) bewoning van gebouwen door ouderen in de kerkdorpen en het buitengebied (gereed 1 januari 2005);

## 6. Raakvlakken met andere beleidsvelden

### 6.1 Gemeentelijk beleid

Het wonen is een beleidsterrein met vele raakvlakken naar andere beleidsterreinen. Denk bijvoorbeeld aan: wijk- en buurtvernieuwing, integrale veiligheid en politiekeurmerk veilig wonen, grondbeleid, milieu, ruimtelijke ordening, welzijn etc. In deze visie wordt geen uitgebreide aandacht besteed aan deze raakvlakken, maar wordt volstaan met een summiere opsomming. Vanuit de beleidsvelden worden sectoraal visies ontwikkeld die onderling aan elkaar getoetst moeten worden. Via een integrale afstemming bij de ontwikkeling van projecten vindt een gezamenlijke toets plaats vanuit en aan de sectorale belangen, waarbij een afweging wordt gemaakt wel beleidsveld – indien dit nodig blijkt – prevaleert.

### 6.2 Toetsing aan rijks- en provinciale kaders

#### *Nota Wonen (rijk)*

Aan de drie principes van het rijksbeleid (het vergroten van de keuzevrijheid van de burgers, aandacht voor (het behoud van) maatschappelijke waarden en een betrokken overheid met een beheerste marktwerking) wordt een eerste duidelijke aanzet in deze visie gegeven. Aan de vijf kernopgaven (het vergroten van de zeggenschap van burgers over woning en woonomgeving, het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare posities, het bevorderen van wonen en zorg op maat, het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit en het tegemoet komen aan de groene woonwensen) wordt aandacht besteed en aangegeven hoe hier mee wordt omgegaan.

#### *(concept)5<sup>e</sup> Nota RO*

In deze concept nota wordt de ruimtelijke ontwikkeling vooral geaccentueerd via versterking van de stedelijke gebieden, het accent op inbreiding en multifunctioneel ruimtegebruik. De keuzes die de gemeente mede maakt bij de uitwerking van het Streekplan en het gestelde in deze woonvisie staan deze beleidsvoornemens van het rijk niet in de weg.

#### *Verstedelijkingsbeleid tot 2010 (rijk en provincie)*

De belangrijkste accenten uit de intentieafspraken zijn: transformatie van woonwijken, verkoop van huurwoningen, afstemming vraag- en aanbod van ouderenhuisvesting, aandacht voor betaalbare koopwoningen en tenminste 1/3 particulier opdrachtgeverschap na 2005.

De transformatie van woonwijken wordt projectmatig opgepakt, waarbij de aandacht vooral uitgaat naar Slotjes-Midden en het Santrijgebied. De integrale zorg voor en huisvesting van ouderen wordt mede door deze visie, maar vooral door het Masterplan Ouderen uitgewerkt. Betaalbaar koopwoningen, met name voor starters, is uitgewerkt en krijgt een follow-up. De verkoop van huurwoningen is in deze visie niet expliciet onder de aandacht gebracht. Het tekort aan woningen in de sociale huursector rechtvaardigt dat in de periode van deze woonvisie dit aspect niet als speerpunt van beleid is opgenomen. Het feit dat Oosterhout een inmiddels eigen woningbezit heeft van tenminste 61% van de totale woningvoorraad en dit percentage gelet op de toekomstige woningbouwplannen en de voorgestelde verdeling van de nieuwbouw rechtvaardigt eveneens om de verkoop van huurwoningen niet tot een speerpunt van beleid te maken.

Het halen van de doelstelling van 1/3 particulier opdrachtgeverschap vanaf 2005 wordt een moeizame zaak. De gemeente beschikt niet over eigen bouwlocaties en is daarmee afhankelijk van derden. Daarnaast is – overeenkomstig het rijks- en provinciaal beleid – expliciet gekozen voor inbreiding, hetgeen het realiseren van particulier opdrachtgeverschap

in de meest zuivere vorm (lees: het beschikbaar stellen van een kavel grond aan een belangstellende) in relatie tot de opdracht om een fors aantal woningen te realiseren maar moeizaam mogelijk maakt. Wel zal het fenomeen 'consument gericht bouwen' nader uitgewerkt worden.

*Uitwerkingsplannen Streekplan (provincie)*

De uitwerking van het Streekplan is inmiddels ter hand genomen. Voor zover op dit moment kan worden overzien, levert de inhoud van de Woonvisie geen strijd op met de uitwerkingsplannen van het Streekplan. Continue afstemming blijft noodzakelijk en gewenst.

## 7. Tot slot

Tot slot is een woord van dank op zijn plaats aan de leden van de externe klankbordgroep Woonvisie die met ondersteuning van de gemeente op een positieve, constructieve, maar vooral ook kritische wijze heeft meegedacht en meegewerkt aan de totstandkoming van deze visie.

De klankbordgroep bestond uit:

- De heer G. van Geloof (Seniorenraad)
- De heer L. de Groot (Cires)
- De heer P. Jacobs (makelaardij V.d. Water)
- De heer G. Schreur (SHBO)
- De heer J. Uitterhoeve (Merites), en
- De heer C. van Vliet (bewonersorganisatie Markant).

Vanuit de gemeente is ondersteuning verleend door:

- De heer J. Knoop (voorzitter en projectleider)
- De heer GJ Bartels (beleidmedewerker wonen, cluster EGW),
- De heer A. Roda (onderzoeker, taakgroep O&S) en
- Mevrouw A. van Dieden (secretariaat)