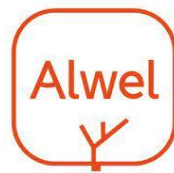


Huurmarkt Etten-Leur vanaf 2024: Versnelde nieuwbouw, duurzame aanpak en betaalbare inzet bestaand bezit



2 september 2024

Huurmarkt Etten-Leur: we doen de juiste dingen

Etten-Leur, 2 september 2024



De heer J.P. Schouw
wethouder



Samen werken aan
wonen en wijken

Mevrouw C. Pistorius
vestigingsmanager



De heer H. Smits
voorzitter

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Inleiding	7
Leeswijzer	8
1. Feiten en cijfers woningmarkt Etten-Leur	8
2. Wat willen en kunnen we doen op de korte termijn? (2024 en 2025)	15
2.1 Productie	15
2.2 Andere sturingsmogelijkheden	16
2.2.1 Knoppen woonruimteverdeling: loting, labelen, doorstroming, woningdelen, woningruil	16
2.2.2 Regelgeving: Huisvestingswet/-verordening	17
2.2.3 Regionaal perspectief: uitwerking opdrachten en afspraken	18
Woondeal	18
2.2.4 Aan de slag met veerkracht	18
3. Wat gaan we doen op de lange termijn? (Vanaf 2026)	19
3.1 Productie	19
3.2 Andere sturingsmogelijkheden	20
4. Afspraken met lokale en regionale partners	21
Bijlagen	
Bijlage 1: Begrippenlijst	
Bijlage 2 Woonzorgvisie Etten-Leur	
Bijlage 3 Regionale Woondeal 2023	
Bijlage 4 Jaarplan Alwel 2024	

Samenvatting

1. Algemeen

De situatie op de lokale en regionale woningmarkt anno 2024 vraagt om herijking van (meerjarige) kaderafspraken die Alwel, HBV en gemeente in 2021 maakten (**voetnoot: notitie Huurmarkt Etten-Leur: tijd voor impulsen en keuzes**)

Dat doen partijen in deze notitie. Deels op basis van actuele feiten en ontwikkelingen, die relevant zijn voor de uitvoering van de lokale Woonzorgvisie. Deels als onderdeel van de regionaal uit te werken afspraken en opgaven van de regionale Woondeal.

Hieronder vatten we samen waar we voor een update rekening mee houden en wat we daar concreet vanaf 2024 mee doen.

2. Thematisch

Beschikbaarheid: Nieuwbouw vanaf 2024

- Ten opzichte van 2021 heeft de situatie op de woningmarkt zich nog minder gunstig ontwikkeld. Ondanks het toevoegen van ruim 300 betaalbare sociale huurwoningen en ruim 100 flexwoningen, afschaffen van de sociale urgentie en meer aanbod via loting, lopen de zoek- en inschrijftijd van de meeste groepen regulier woningzoekenden steeds verder op. De (urgente) behoeften van diverse doel- en aandachtsgroepen nemen verder toe. Er zijn veel redenen om te kiezen voor een versnelling van de bouw van sociale en middeldure huur en goedkopere koopwoningen.
- In de jaren 2024 en 2025 worden door Alwel maximaal 162 woningen in Etten-Leur opgeleverd. Het gaat om 30 reguliere huurwoningen, 100 flexwoningen en 32 betaalbare koopappartementen. Er is beide jaren geen grootschalige nieuwbouw en oplevering van reguliere sociale en middeldure huur voorzien. In 2025 start de procedure voor een plan voor nog eens minimaal 100 flexwoningen. Die woningen moeten uiterlijk 2026 worden opgeleverd.
- De gemeente neemt voor de nieuwe woonwijk Haansberg kaderstellend op dat 30% van het beoogde programma van circa 1.400 woningen als sociale huurwoning moet worden gerealiseerd. Voor de eerste fase van het project Lage Vaartkant, die naar verwachting in de jaren 2026-2028 wordt gerealiseerd, is het uitgangspunt dat er 27% sociale huur wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt nog eens 23% middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen gerealiseerd.
- Tot 2039 heeft Alwel in haar wensportefeuille de ambitie 1000 woningen toe te voegen in het sociale segment (600), middeldure huur en Koopgarant (samen 400), waarvan er momenteel 610 zijn opgenomen in de begroting 2024-2034. Bij nieuwbouwonontwikkelingen streven we naar een goede mix van sociale woningen in diverse prijsklassen en middeldure huur en/of Koopgarant, afhankelijk van wat passend is op een bepaalde locatie. Dit om de veerkracht van wijken te behouden of vergroten.
- Voor beoogde nieuwbouw geldt dat huurwoningen moeten voldoen aan de definitie – van in ieder geval sociale huur – zoals opgenomen in de Wet versterking regie volkshuisvesting en eventuele andere wet- en regelgeving.
Binnen geldende wettelijke grenzen en bekende jurisprudentie regelt de gemeente dat Alwel kan bouwen danwel dat bouwende partijen met Alwel in gesprek gaan over aan- en verkoop van een substantieel deel van de lage middenhuur en goedkope koop. Alwel gaat in haar wensportefeuille tot 2039 uit van maximaal 400 middeldure huurwoningen en/of Koopgarant woningen.

- In 2022-2023 heeft in opdracht van Alwel en gemeente een verdichtingsstudie plaatsgevonden, waarin de potentie van het bestaande bezit in beeld is gebracht. In 2024 is deze studie uitgewerkt naar een top 10 van kansrijke locaties voor herontwikkeling, transformatie, splitsing of woning delen. Indien dit sloop-nieuwbouw betreft heeft Alwel de intentie om minimaal het aantal te slopen woningen te verdubbelen met nieuwbouw. De gemeente houdt bij het bepalen van prioriteiten en inzet van capaciteit vanaf 2025 rekening met de plannen die Alwel gaat uitwerken. Daarbij werkt de gemeente op basis van de in 2023 vastgestelde integrale afweging en aanpak die op wijk- en buurtniveau bijdraagt aan het versterken van de veerkracht, de sociale basis, kwaliteiten van de openbare ruimte en diverse voorzieningen.
- In de loop van 2024 en volgende jaren werken we de opgaven van de lokale Woonzorgvisie en de regionale Woondeal nog concreter uit. Daarbij houden we rekening met regionale afspraken over een evenredige verdeling van passende huisvesting van diverse aandachtsgroepen.

Beschikbaarheid: woonruimteverdeling

- Voor 2024 is een maximum van 20% van alle vrijkomende sociale huurwoningen ons vertrekpunt voor de lokale en regionale afspraken over groepen die met voorrang gehuisvest moeten worden. In de loop van 2024 stellen we vast of in verband met actuele behoeften en/of als gevolg van beoogde nieuwe wet- en regelgeving -vooral de Wet regie – bijstelling nodig is. De huisvesting van statushouders valt niet onder deze afspraak. Dat geldt ook voor woningruil en doorstroming.
- Omdat over 2023 is vastgesteld dat het aanbod aan inwoners van Etten-Leur fors lager is dan 50% wordt hier vanaf 2024 meer op gestuurd. Dat gebeurt onder andere via de module loting, waarbij Alwel zich specifiek blijft inzetten om de slaagkans van jongeren te vergroten. We blijven inzetten op 20% toewijzing via loting.
- Partijen maken uitgaande van actuele wet- en regelgeving afspraken over het met voorrang aanbieden van woonruimten, onder andere aan eigen inwoners.
- Nieuwe ontwikkelingen om het aanbod van woonruimte te vergroten, zoals 'Onder de Pannen' worden voortgezet. Verder wordt zoals opgenomen in de Woonzorgvisie ingezet op friendswoningen en vergelijkbare vormen. Voor zover de gemeente de (wettelijke) mogelijkheid heeft worden financiële/fiscale belemmeringen weggenomen.

Betaalbaarheid/duurzaamheid

- Het aantal woningen met een huurprijs onder de € 577,91 blijft in 2024 gelijk aan dat van 2022 (conform Nationale Prestatie Afspraken)
- Huurders met een huurprijs boven de € 577,91 en een laag inkomen wat voldoet aan de voorwaarden van de Wet eenmalige huurverlaging uit 2023, maar niet automatisch een voorstel tot huurverlaging hebben ontvangen in 2023, worden intensief geïnformeerd, gestimuleerd en ondersteund om alsnog een huurverlaging aan te vragen.
- De pilot twee hurenbeleid is geëvalueerd, het beleid geeft positieve resultaten op alle doelstellingen, reden waarom we - gesteund door een positief advies van de huurdersorganisaties - het twee hurenbeleid continueren en blijven monitoren op haar effecten. Naast het betaalbaar houden van de huurprijs staat het verduurzamen van het bezit de komende jaren op de agenda om hiermee het energieverbruik en daarmee de woonlasten te verlagen.

- We verkennen hierbij een integraal woonlastenbeleid in het najaar van 2024. We beogen hiermee meer te gaan sturen op de huurprijs inclusief energielasten in plaats van enkel de huurprijs.
- Ook het installeren van zonnepanelen krijgt de komende jaren een boost, bij groot onderhoud en op verzoek van de huurder. Alwel heeft hierbij de ambitie om op alle eengezinswoningen/grondgebondenwoningen zonnepanelen te plaatsen. In de jaren 2024-2028 gaat het om circa 1.900 woningen. Dit aantal is wel sterk afhankelijk van de ontwikkelingen op de markt voor zonnepanelen (salderingsregeling, terugleverkosten). Voor de jaren erna zal Alwel het gewenste aantal als onderdeel van actualisatie van de wensportefeuille en meerjarige kaderafspraken bepalen.
- Circa 1.300 huurders van Alwel kunnen vanaf 2024 gebruik maken van (eenmalige) subsidie van € 150,- van de gemeente als zij zonnepanelen laten installeren. Dit is ongeveer evenveel als de servicekosten die de huurder in 2024 aan Alwel betaalt voor de zonnepanelen.
- Mede op basis van ervaringen van enkele pilots die we samen hebben gedaan in het kader van de transitievisie warmte (TVW) staat de wijk Banakkers op onze planning als de volgende focuswijk.
- Het warmteprogramma (de TVW 2.0) moet eind 2026 gereed zijn. De gemeente wijst (aanvullende) gebieden aan voor de periode tot 2035 waar de levering van aardgas wordt stopgezet.
- Gekoppeld aan (groot) onderhoud blijft Alwel EFG labels aanpakken, zodat er uiterlijk in 2028 geen huurwoningen meer zijn met deze labels.
- Vanaf 2024 plaatst Alwel jaarlijks in enkele tientallen woningen een hybride verwarmingsketel om ervaring op te doen. We verwachten dat huurders zo kunnen besparen op hun energiekosten. Het aantal geplaatste installaties is onder meer afhankelijk van de ontwikkeling van de (energie)prijzen en wet- en regelgeving.

Leefbaarheid

De grote variatie in woningen in bijna alle wijken is kenmerkend voor Etten-Leur. Op een paar uitzonderingen na is het aandeel sociale huur overal vergelijkbaar en dat zorgt in de hele gemeente voor gemengde woonwijken die tegen een stootje kunnen. Etten-Leur is met andere woorden een gemeente met veerkrachtige wijken.

Niettemin zijn er in Etten-Leur wijken die extra aandacht nodig hebben. We gaan vanaf 2024 aan de slag met Etten-Leur Noord en in de periode 2025-2026 maken we plannen voor Hooghuis en Grauwe Polder. Dat doen we vooral vanuit het gedeelde belang van behoud en versterking van veerkrachtige wijken met een goede mix van woningen en huishoudens. Ook hebben we aandacht voor de toekomstige veerkracht van Haansberg. Door aan de voorkant met diverse partijen hier al over na te denken, zorgen we dat dit de veerkrachtige wijk van de toekomst wordt. De overige wijken volgen op soortgelijke wijze na 2026.

Als de veerkrachtkarten van Alwel en/of andere ontwikkelingen aanleiding geven bepalen we samen wat dan de gewenste volgorde is waarin wijkplannen worden gemaakt.

Inleiding

In 2021 stelden we de notitie 'Huurmarkt Etten-Leur: tijd voor impulsen en afgewogen keuzes' vast. Ontwikkelingen op de woningmarkt en die van de huursector in het bijzonder vragen nadrukkelijk om bijstelling van deze notitie. Ontwikkelingen vloeien voor een belangrijk deel voort uit het oplopende woningtekort en diverse, landelijk bepaalde urgente behoeften. Landelijk, regionaal en lokaal zien we urgentie om een actieve bijdrage te leveren aan het inlopen van het tekort. Waarbij we nadrukkelijk oog hebben en houden voor onze regulier woningzoekenden.

Bod Alwel

We stellen vast dat Alwel met haar bod van eind 2022 een duidelijke ambitie heeft gesteld als het gaat om nieuwbouw, betaalbaarheid, verduurzamen en leefbaarheid. Een ambitie waarvoor we samen aan de lat staan. Per slot van rekening moet de gemeente regelen dat in haar programma voldoende ruimte wordt geboden voor het bouwen van huurwoningen en goedkopere koopwoningen. Verder is de gemeente de partij die vanuit de warmtevisie Alwel in staat moet stellen om haar plannen te laten realiseren. Dit alles met als belangrijke inzet dat we onze zo gewaardeerde gemixte wijken minimaal behouden en waar mogelijk versterken.

Woonzorgvisie

De gemeenteraad stelde op 30 april 2024 de Woonzorgvisie vast. Deze visie is onder andere samen met Alwel en de HBV opgesteld en door hen onderschreven. De visie gaat uit van actuele lokale opgaven wonen en zorg voor uiteenlopende doelgroepen. Voor onderbouwing van de opgaven maken partijen gebruik van eigen informatie, zoals Klik voor Wonen. Daarnaast worden de resultaten van regionaal woningmarktonderzoek en een woonzorganalyse gebruikt. Los van onderzoek en analyse is het voor partijen duidelijk dat de behoeften aan sociale huurwoningen steeds groter worden.

Feiten en ambities nieuwbouw

We stellen vast dat sinds 2021 volgens afspraken ruim 300 reguliere huurwoningen en de eerste tijdelijke huurwoningen zijn gerealiseerd en inmiddels verhuurd. We werken samen hard aan een plan voor nog eens 100 flexwoningen. Die woningen worden vanaf medio 2024 opgeleverd. Inzet is uiterlijk eerste helft 2025 een volgend project van 100 flexwoningen minimaal procedureel te kunnen starten.

Tot 2039 heeft Alwel in haar wensportefeuille de ambitie 1000 woningen toe te voegen in het sociale segment (600), middeldure huur en Koopgarant (samen 400), waarvan er momenteel 610 zijn opgenomen in de begroting 2024-2034. Reguliere nieuwbouw van circa 30 sociale huurwoningen is onderdeel van de volgende fase van het plan Van Bergenpark. Verwachting is dat de woningen in 2025/2026 worden opgeleverd. Concrete andere nieuwbouwplannen worden volgens huidige planning vanaf 2025 opgestart. Voor de uitleglocatie Haansberg houdt de gemeente vanaf 2026 rekening met oplevering van 30% sociale huur. Het aandeel middeldure huur en betaalbare koop maakt deel uit van de regionaal afgesproken 40% voor dit middensegment. Voor de locatie Lage Vaartkant hanteert de gemeente kaderstellend 27% sociale huur en nog eens 23% middeldure huur en betaalbare koop.

Kansen vergroten aanbod bestaande huurvoorraad

In 2022-2023 heeft in opdracht van Alwel en gemeente een verdichtingsstudie plaatsgevonden, waarin de potentie van het bestaande bezit in beeld is gebracht. In 2024 is deze studie uitgewerkt naar een top 10 van kansrijke locaties voor herontwikkeling,

transformatie, splitsing of woning delen. Indien dit sloop-nieuwbouw betreft heeft Alwel de intentie om minimaal het aantal te slopen woningen te verdubbelen met nieuwbouw. De gemeente houdt bij het bepalen van prioriteiten en inzet van capaciteit vanaf 2025 rekening met de plannen die Alwel gaat uitwerken.

Benutten sturingsinstrumenten

Behalve draaien aan knoppen van het woonruimteverdeelsysteem Klik voor Wonen gaat het om kansrijke vormen van woningdelen, woningsplitsen en strategische aankopen eventueel in combinatie met doorstroomafspraken. Daarnaast wordt met het twee hurenbeleid bijgedragen aan een meer gedifferentieerde instroom van primaire, secundaire en middeninkomens in het sociale segment.

Leeswijzer

Om in beeld te brengen wat er op de korte en langere termijn nodig is, starten we deze notitie met het in beeld brengen en kort toelichten van de belangrijkste feiten en cijfers.

Hierna volgen twee hoofdstukken waarbij we inzoomen op de korte termijn (2024 en 2025) en de langere termijn (2026-2030). Bij beide periodes brengen we in beeld wat we doen op basis van productie (denk aan nieuwbouw, tijdelijke eenheden, aankoop, herontwikkeling, transformatie) én op basis van andere sturingsmogelijkheden (denk aan percentage verhuringen met voorranginzetten loting model). Tot slot is er een aantal bijlagen toegevoegd die meer achtergrondinformatie weergeven.

In hoofdstuk 4 leggen we vast met welke lokale en/of regionale partijen we zeker afspraken moeten maken om gestelde doelen en opgaven te kunnen realiseren.

1. Feiten en cijfers woningmarkt Etten-Leur

Er zijn diverse documenten beschikbaar waarin de huidige situatie van de woningmarkt in beeld is gebracht, en waarbij ook een doorkijk en prognose wordt gegeven hoe deze woningmarkt zich verder gaat ontwikkelen.

Bronnen die we hierbij gebruikt hebben zijn:

Lokaal

- Ondernemingsplan Alwel
- Portefeuillestrategie Alwel 2024-2039
- Jaarrapportage Klik voor Wonen 2023
- Woonzorgvisie 2024-2029
- Studie KAW
- Omgevingsvisie
- Masterplan/visie Haansberg

Regionaal

- Woningmarktonderzoek In.Fact 2023 en update 2024
- Woonzorganalyse In.Fact 2023
- Prognoses provincie 2023
- Woondeal 2023-2030

Feiten en opgaven op basis van beschikbare onderzoeken

Belangrijkste feiten en opgaven uit onderzoek en geformuleerde ambities zijn:

- In de periode 2021 tot en met 2023 is het aantal huishoudens (+600) en de woningvoorraad (+750) opnieuw sterk gegroeid
- Het aantal huishoudens neemt nog met minstens 2775 toe tot 2040 conform de provinciale prognose van 2023. De woonbehoefte conform het woningmarktonderzoek van In.Fact laat een nog grotere groei zien: tot 2040 groeit de woonbehoefte met 4010 woningen. Etten-Leur draagt zoals vastgelegd in de regionale Woondeal bij aan de opgaven waar afspraken met de minister van VRO over zijn gemaakt. Uitgangspunt daarbij is dat van alle woningen die vanaf 2026 worden gerealiseerd circa 30% sociale huur is.
- De wensportefeuille van Alwel laat een beeld zien conform deze prognose: tot 2039 moet de sociale en middenhuur voorraad in Etten-Leur toenemen met 1175 woningen.
- Etten-Leur heeft voor de lopende raadsperiode (2022 tot en met 2026) de bouw van minimaal 1.200 woningen als doel gesteld. Dat is ongeveer gelijk aan de minimale opgave van de regionale Woondeal. Verwachting is dat in deze periode minimaal 1.700 woningen aan de voorraad worden toegevoegd.
- De verwachte groei is nog steeds het grootste onder eenpersoonshuishoudens, vooral die 65 jaar of ouder zijn, dit geldt ook voor de groei in de doelgroep van beleid.
- Behoefte aan levensloopgeschikte woningen (levensloopgeschikte appartementen met lift, patio's, bungalows, nieuwe woonvormen) voor 65+ers neemt toe
- De sociale huuropgave voor de doelgroep van beleid ligt voornamelijk in de groep van 65+ers, die een levensloopgeschikte woning wenst met 1-2 slaapkamers, duurzaam en met een huurprijs beneden de eerste aftoppingsgrens (€ 650,43, prijspeil 2024). Maar ook de behoefte in de overige huurprijsklassen groeit nog.

- Ook ligt er een opgave in de vrije sector huur (€ 879,66 - € 1157,95) en betaalbare koop. Dit om ook de beperkt groeiende groep van middeninkomens in Etten-Leur te kunnen bedienen.
- Voor gezinnen en ouderen is Etten-Leur een aantrekkelijke woongemeente, maar ook in Etten-Leur neemt het aandeel gezinnen af (-180), de woonbehoefte voor dit huishoudentype groeit nog maar beperkt met 240 woningen.
- Jongeren tussen 15 en 25 jaar vertrekken uit Etten-Leur, maar gemeente en Alwel maken zich sterk voor behoud van jongeren in de gemeente

Resultaten Klik voor Wonen

De jaarrapportage 2023 van KlikvoorWonen laat de volgende ontwikkelingen zien in de woonruimtebemiddeling:

- Meer woningzoekenden (eind 2023 waren er 7500 meer woningzoekenden in het totale werkgebied van KlikvoorWonen, in totaal gaat het om ruim 100.000 woningzoekenden, waarvan 29% actief naar een woning op zoek is): daarom groeit de druk op de woningmarkt.
- In Etten-Leur zijn in 2023 494 woningen verhuurd, 100 meer dan in 2022, dit komt vooral door de opgeleverde nieuwbouw.
- Gemiddelde zoektijd is opgelopen van 2,8 jaar in 2022 naar 3,1 jaar in 2023; de gemiddelde inschrijfduur is toegenomen van 6,5 jaar in 2022 naar 8 jaar in 2023.
- Grootste aantal verhuizingen vindt plaats onder de eerste aftoppingsgrens: in 2023 vond 68% van de verhuizingen onder de eerste aftoppingsgrens plaats, in 2021 was dit 73,6%. 88,6% van de verhuizingen vond in 2023 plaats aan 1-2 persoons huishoudens.
- Aandeel woningzoekenden dat al in Etten-Leur woont fluctueert in de bemiddeling: 52% in 2018, 62% in 2019, 56% in 2020, 51% in 2021 en 51% in 2022. In 2023 ging het slechts om 39%.
- Het aandeel in het zoekmodel loting ligt met 23,5% wat hoger dan de doelstelling (20% van de verhuizingen via het lotingsmodel).
- Het aandeel verhuizingen met voorrang (maatwerk voor bijzondere doelgroepen, urgenten, maatschappelijke opvang en herstructurering, exclusief statushouders) bedraagt 16,4%.

Omgevingvisie

Zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie van 2022 wil Etten-Leur tot en met 2040 nog circa 3.800 nieuwe woningen bouwen. Tot en met 2025 gebeurt dat nadrukkelijk in het stedelijk gebied, inclusief afronding van de wijk Schoenmakershoek. Vanaf 2026 worden circa 1.400 woningen gebouwd in het gebied Haansberg (Oost). Doelstelling is dat vanaf 2031 maximaal 1.000 woningen worden gebouwd in het gebied aan de Lage Vaartkant. Gelet op een ruimtelijke ontwikkeling in dat gebied wordt versneld gewerkt aan een plan voor de eerste fase, waar vooralsnog minimaal 200 woningen uiterlijk in 2028 gereed moeten zijn. Voor zowel Haansberg als Lage Vaartkant is het uitgangspunt dat 27% als sociale huurwoning wordt gerealiseerd. Het aandeel middeldure huur en betaalbare koop is samen nog eens 23%.

Etten-Leur kent nu en straks een compleet en gedifferentieerd woningaanbod voor alle inwoners. Binnen de wijken tref je verschillende woonmilieus met een menging van leeftijden, leefstijlen en woningtypen. Deze kwaliteiten behouden we. Dat betekent een goede mix tussen huur en koop en aanbod voor jong en oud.

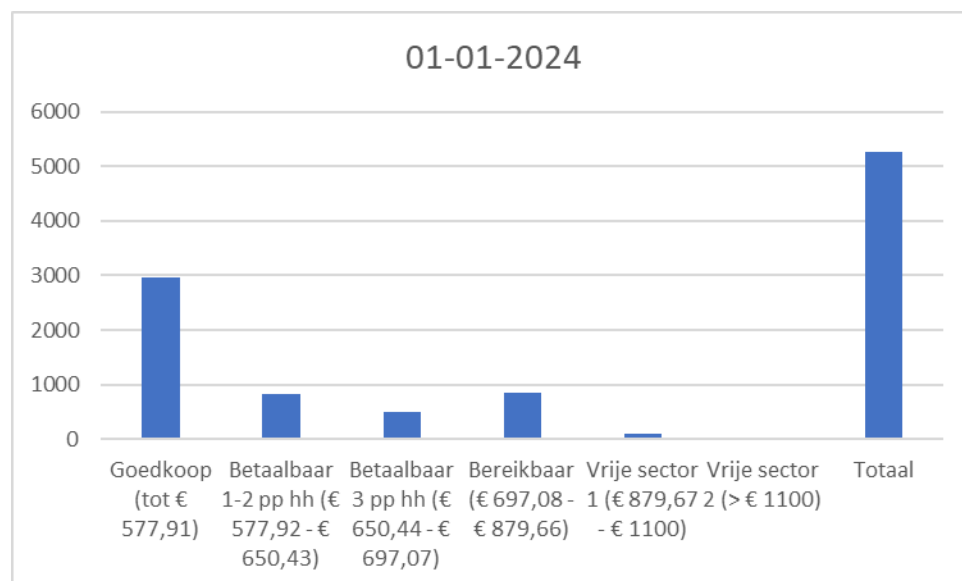
Het grootste deel van het huidige woningaanbod bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. Beperkt zijn er passende woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens aanwezig. Juist die huishoudens nemen toe als gevolg van vergrijzing, scheidingen en andere maatschappelijke ontwikkelingen. Dat vraagt meer kleinere woningen. Binnen de wijken bieden we hiervoor ruimte. Waarbij we samen met onze partners wel goed blijven kijken wat het effect is op de samenstelling van wijken. Behoud en bevordering van instroom van jongeren en jonge gezinnen is daarbij belangrijk. Nog op te stellen wijkprofielen bieden voor de middellange termijn handvatten voor nieuwe initiatieven en herontwikkeling.

Een passende woningvoorraad voor Etten-Leur vraagt om:

- het verbeteren van het aanbod aan de vraag door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad alsmede nieuwbouw;
- het verbreden van het aanbod door bestaande woningen geschikt te maken voor meerdere huishoudens of samenlevingsvormen;
- de bouw van nieuwe woningen in bestaande woonwijken zowel in de sociale huur, midden huur en dure huur als in de goedkope en dure koop ter versterking van de gewenste sociale samenstelling in de wijken.

Alwel blijft een actieve bijdrage leveren aan de actuele woonopgaven. Onderdeel van de inspanningen die Alwel wil leveren is het realiseren van differentiatie in huurprijs in de bestaande woningvoorraad.

Actueel is die voorraad zo samengesteld: (door de eenmalige huurverlaging in 2023 is een groot deel van de voorraad beneden € 577,91 gekomen)



Op basis van alle beschikbare documenten heeft Alwel haar wensportefeuille voor Etten-Leur tot 2039 geactualiseerd. Dat levert het volgende wensbeeld op. Alwel voorziet een gewenste uitbreiding van de sociale voorraad met 600 woningen in diverse huurprijsklassen en een toevoeging van 400 woningen in de middeldure sfeer en/of Koopgarant. Bij middeldure huur gaat het om woningen met een huurprijs tussen € 880 en € 1157,95, bij Koopgarant hanteren we een sociale koopgrens van € 390.000 als maximale prijs. Uitbreiding van zowel middeldure huur als Koopgarant zien we als middel om middeninkomens te bedienen en als een manier om de inkomensdifferentiatie in wijken te

behouden of vergroten en daarmee de veerkracht in positieve zin te beïnvloeden. De uitbreiding van de voorraad in de verschillende huurprijsklassen vindt plaats door nieuwbouw, aankoop, herontwikkeling, transformatie en huurbeleid.

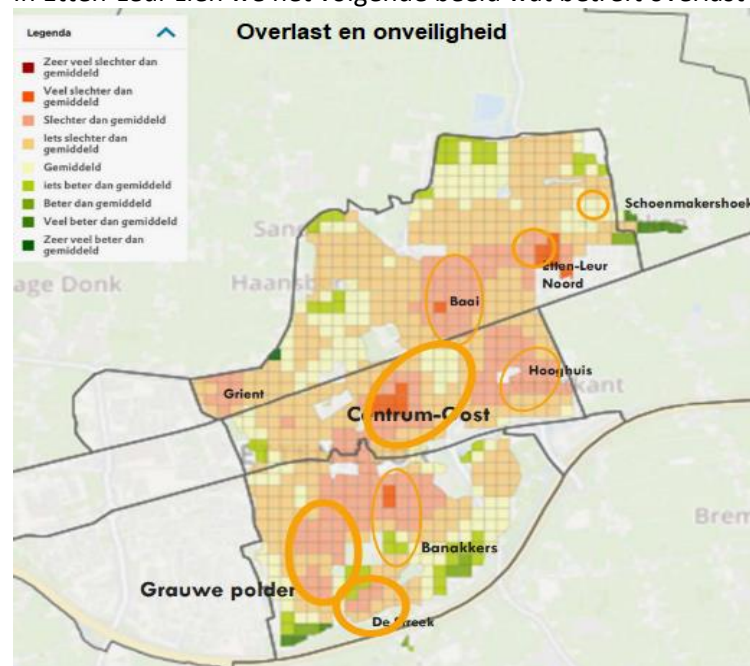
Thema	Actie
Aantal woningen	Tot 2039 totaal 1000 woningen toevoegen met kenmerken nultreden (bij voorkeur levensloopgeschikt/rollatortoegankelijk) in diverse huurprijsklassen, met 1-2 slaapkamers.
Huurprijsklassen	Inzet op afname van goedkoop (tot max. € 577,91) en uitbreiden in de overige huurprijsklassen. Sturing via huurbeleid en nieuwbouw.
Nultredenkwiteit	Inzet op bereiken 45% nultredenkwiteit (huidig 30%). We sturen daarbij vooral op de toevoeging van levensloopgeschikte woningen die rollatortoe- en doorgankelijk zijn met het oog op de toename van senioren, die langer zelfstandig blijven wonen.
Duurzaamheid	Het wegwerken van EFG-labels tot en met 2028 en verder verduurzamen en gasloos maken van de voorraad staat in de komende periode hoog op de agenda.
Woninggrootte	Inzet op toevoegen van kleine woningen met 1-2 slaapkamers (huidig 67%). Doelstelling naar 70% in 2039 wordt met voortzetting van huidig beleid behaald.
Veerkracht	Theoretisch gezien lijken er in Etten-Leur geen grote structurele problemen te zijn qua overlast en onveiligheid. Op gemeentelijke schaal zijn de problemen het grootst in Etten-Leur Noord. Wel is er in de wijken Baai, Grient en Hooghuis behoefte aan differentiatie in huurprijsklassen. Doel is om ook in de toekomst de huidige veerkracht in de Etten-Leurse wijken te behouden.

Wat betreft het laatste punt kunnen we het volgende aangeven: Veerkracht is de mate waarin een buurt omgaat met een toename van kwetsbare bewoners. Landelijk is vanaf eind jaren '90 te zien dat er een toenemende instroom is van kwetsbare groepen in corporatiewoningen. In heel wat buurten met een hoge concentratie corporatiewoningen was te zien dat de overlast en de onveiligheid toenamen, waardoor de veerkracht van deze wijken onder druk kwam te staan.

Er zijn uitzonderingen in wijken die ondanks een hoge instroom van kwetsbare bewoners toch veerkrachtig genoeg zijn, maar over het algemeen gaat een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners samen met meer overlast en onveiligheid. Het is dus belangrijk om deze wijken tijdig in beeld te hebben en gericht aandacht te geven.

Als de veerkrachtkarten van Alwel en/of andere ontwikkelingen aanleiding geven bepalen we samen wat dan de gewenste volgorde is waarin wijkplannen worden gemaakt.

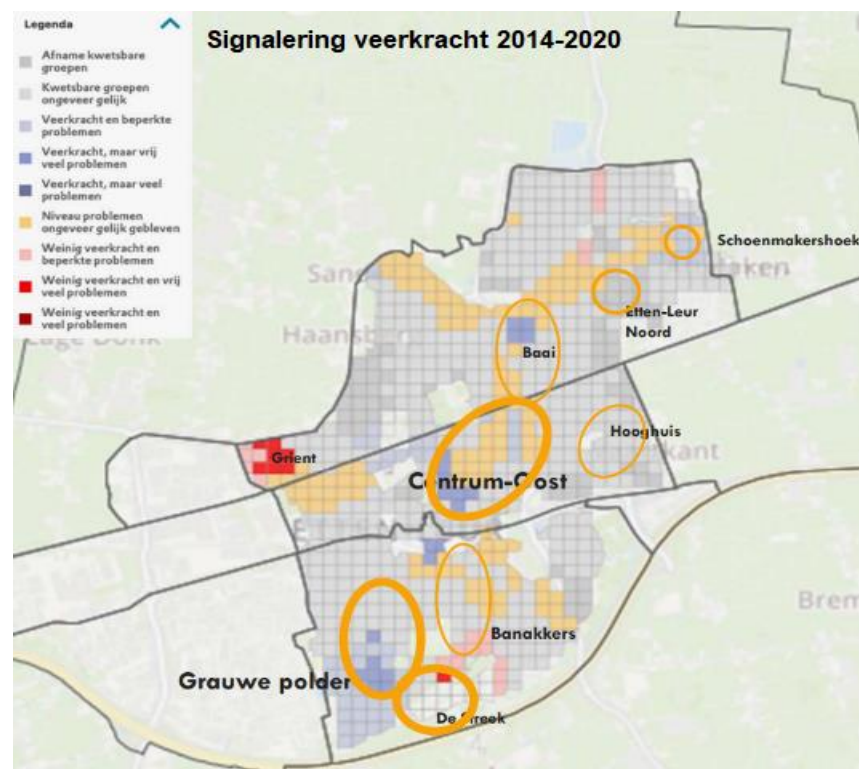
In Etten-Leur zien we het volgende beeld wat betreft overlast en onveiligheid:



Het grootste gedeelte van Etten-Leur kleurt oranje of lichtrood op deze kaart. Etten-Leur scoort qua overlast en onveiligheid bijna overal net onder het landelijke gemiddelde.

Alleen in Etten-Leur Noord, een deel van Centrum Oost en een stukje van Banakkers kleurt rood, wat een indicatie is voor veel overlast en onveiligheid.

Opvallend is dat in de wijken Grauwe Polder en de Streek met het hoogste aandeel corporatiebezit (de dikke rode cirkels) geen gebieden zijn met veel overlast.

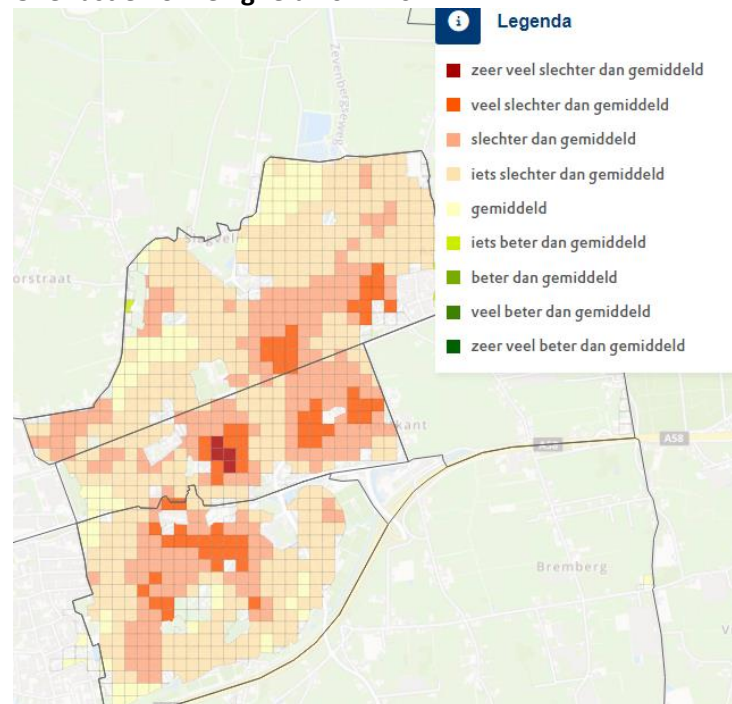


De kaart laat zien dat de wijk de Grient, en ook Banakkers aandacht vragen. Hier nemen de laatste jaren zowel de problemen als het aandeel kwetsbare bewoners toe, wat er op duidt dat de wijk weinig veerkracht heeft en gevoelig is voor veranderingen in de bewonerssamenstelling.

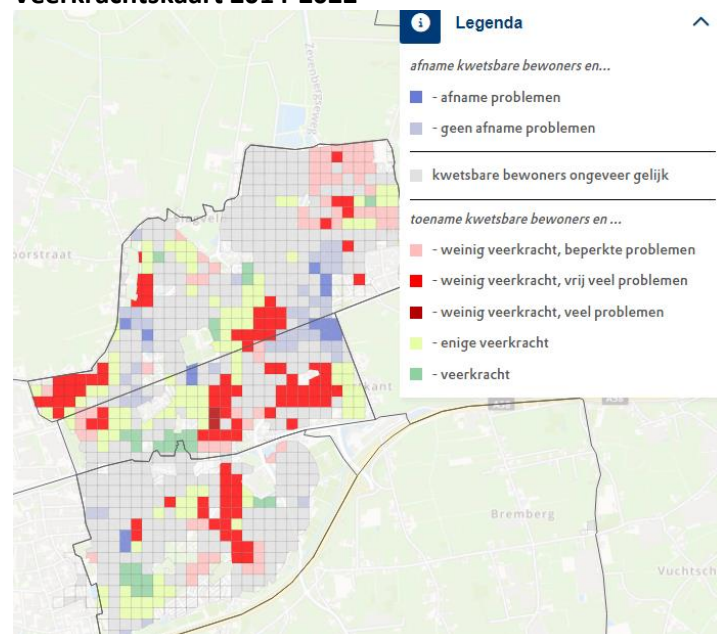
In Grauwe Polder, Baai en Centrum Oost is juist wel veerkracht. Hier zijn de problemen bij een groeiend aandeel kwetsbaren juist afgenomen.

Over het algemeen is Etten-Leur een veerkrachtige gemeente. En dat willen we graag minimaal zo houden.

Overlast en onveiligheid 2014-2022



Veerkrachtskaart 2014-2022



2. Wat willen en kunnen we doen op de korte termijn? (2024 en 2025)

2.1 Productie

Hieronder is in kaart gebracht wat er op korte termijn aan geplande nieuwbouw wordt opgeleverd en in procedure gebracht. Ook wordt er ingegaan op de behoefte aan tijdelijke woningen. Hoofdstuk 2.1 eindigt met de stand van zaken over aankoop, herontwikkeling, transformatie en het verkoopbeleid.

Geplande nieuwbouw Alwel

In de jaren 2024 en 2025 werken we aan de volgende projecten:

Project	Aantal woningen
Van Bergenpark	30 sociale huur
Spoorlaan 19	32 betaalbare koop
Haansberg (Veldbloemenhof)	100 flexwoningen sociale huur
Meeuwisdijk	100 flexwoningen sociale huur, mogelijk aangevuld met tiny houses
TOTAAL	262 woningen

Op zijn vroegst vanaf eind 2025 worden maximaal 30 sociale huurwoningen en 32 betaalbare koopwoningen toegevoegd aan de Etten-Leurse woningvoorraad. Van de reguliere huurwoningen zullen de huurprijzen (grotendeels) beneden de 650,43 euro (1e aftoppingsgrens) liggen.

De betaalbare koopwoningen worden via de constructie Koopgarant met korting aangeboden aan huidige huurders die willen kopen om door te stromen.

Flexwoningen

De 100 flexwoningen in Haansberg worden vanaf medio 2024 geplaatst. In 2025 start de procedure voor de volgende minimaal 100 flexwoningen die uiterlijk in 2026 moeten worden geplaatst.

Aankoop, herontwikkeling, transformatie, geen/weinig verkoop en (duurzaam) onderhoud

Aankoop

De sociale voorraad van Alwel is in 2024 uitgebreid met de overname van 2 complexen van Mooiland met in totaal 141 woningen. Uitgaande van plannen die nu door derden worden ontwikkeld en in de jaren 2024 en 2025 worden opgeleverd, is de kans klein dat Alwel tot afspraken komt met desbetreffende partijen. Desondanks bekijkt Alwel de mogelijkheden om tot afspraken te komen voor sociale en middeldure huur en/of betaalbare koop.

De gemeente legt waar nodig via kaderstelling en toepassing van de doelgroepenverordening en het Omgevingsplan de verbinding tussen genoemde partijen en Alwel.

Herontwikkeling

Alwel heeft kansrijke opties voor herontwikkeling van delen van haar bestaande woningvoorraad en BOG/MOG in beeld gebracht en op basis hiervan een top 10 vastgesteld van locaties waar ze vanaf 2024 plannen voor wil ontwikkelen. Hierbij maakt ze gebruik van het verdichtingsonderzoek van KAW. Indien dit sloop-nieuwbouw betreft heeft Alwel de intentie om minimaal het aantal te slopen woningen te verdubbelen met nieuwbouw. Daadwerkelijke herontwikkeling van locaties zal in de regel enkele jaren van voorbereiding vragen en gaat dus na 2024 pas spelen. De gemeente houdt bij het bepalen van prioriteiten

en inzet van capaciteit vanaf 2025 rekening met de plannen die Alwel gaat uitwerken. Daarbij werkt de gemeente op basis van de in 2023 vastgestelde integrale afweging en aanpak die op wijk- en buurniveau bijdraagt aan het versterken van de veerkracht, de sociale basis, kwaliteiten van de openbare ruimte en diverse voorzieningen.

Terughoudend verkoopbeleid

Alwel past de komende periode een terughoudend verkoopbeleid toe in Etten-Leur. Hierdoor blijven er meer woningen beschikbaar voor onze doelgroep.

Onderhoud en verduurzaming

Jaarlijks krijgen gemiddeld 180 woningen in Etten-Leur groot onderhoud en worden verduurzaamd. Hierbij is speciale aandacht voor het wegwerken van EFG-labels. In 2024-2025 worden o.a. diverse complexen met HAT-woningen (kleine eenheden) aangepakt, o.a. in Grauwe Polder, De Grient en Banakkers.

2.2 Andere sturingsmogelijkheden

De schaarste aan woningen wordt deels opgelost door nieuwbouw, maar de druk op de woningmarkt blijft hoog. Bovendien is wetgeving in de maak die ons oplegt dat we diverse groepen urgenten met voorrang moeten huisvesten. Grotendeels doen we dit al op basis van praktische afspraken voor onderstaande groepen:

- Beschermd wonen en maatschappelijke opvang
- Maatwerk
- Medische urgenten
- WMO geïndiceerde jongeren
- Statushouders

We zijn in gesprek wat de extra opgaven zijn en wat dat betekent voor onze afspraken over woonruimteverdeling. Feit is wel dat we verplicht worden de wettelijke urgenten op te nemen in een huisvestingsverordening.

Er is simpelweg sprake van een toenemende schaarste. Het noopt ons om op korte termijn nadrukkelijk te kijken naar en te draaien aan kansrijke 'knoppen'. In dit hoofdstuk gaan we nader in op de opties: loting, labeling, doorstroomplannen, woning delen en woningruil.

2.2.1 Knoppen woonruimteverdeling: loting, labeling, doorstroomplannen, woningdelen, woningruil

Loting

Omdat over 2023 is vastgesteld dat het aanbod aan inwoners van Etten-Leur fors lager is dan 50% wordt hier vanaf 2024 meer op gestuurd. Dat gebeurt onder andere via de module loting, waarbij Alwel zich specifiek blijft inzetten om de slaagkansen van jongeren te vergroten. We blijven inzetten op 20% toewijzing via loting.

Labeling

We willen via reguliere toewijzing graag een stapje extra zetten voor jongeren en ouderen. Hoe we dat specifiek voor bepaalde groepen ouderen willen doen leggen we hierna uit onder het kopje 'Doorstroomplannen'.

Voor jongeren geldt dat zij lage slaagkansen op de woningmarkt hebben, omdat zij nog weinig inschrijfduur hebben opgebouwd. Om hun slaagkansen te laten toenemen worden bepaalde complexen gelabeld als jongerencomplex. Het gaat hierbij om kleine woningen met een lage streefhuur, zodat ook jongeren van maximaal 23 jaar - die huurtoeslagafhankelijk zijn - in aanmerking komen voor deze woningen en naar verwachting zodoende hun wachttijd korter wordt. We monitoren de toewijzing aan jongeren.

Het is bij labeling van woningen daarnaast denkbaar om dit te koppelen aan een bijdrage die mensen dienen te leveren aan een (aandachts)buurt of complex. We onderzoeken wat de mogelijkheden zijn op dit gebied.

50% specifiek voor eigen inwoners inzetten?

Dit is sinds recente wijziging van de Huisvestingswet een nieuwe optie voor gemeenten. Tot en met 2022 liet de rapportage van Klik voor Wonen zien dat minstens 50% van alle vrijkomende woningen bij eigen inwoners terecht komt. In 2023 zien we dat het aandeel is gedaald naar 39%. Reden om met elkaar in gesprek op welke wijze het lokale aandeel vanaf 2024 weer naar boven kan worden bijgesteld. We betrekken daar nadrukkelijk de afspraken bij die naar verwachting eind 2024 of uiterlijk begin 2025 door Baronie-gemeenten worden gemaakt in relatie tot het opstellen van een huisvestingsverordening.

Doorstroomplannen

Ouderen

De maatwerkadviser van Alwel spant zich momenteel al in om ouderen te verleiden om te verhuizen. Tot op heden gaat dit jaarlijks om circa 6 tot 10 woningen. Dit willen we graag zo handhaven en/of nog meer op inzetten. Bij renovatieprojecten in eengezinswoningen worden ouderen benaderd om hen actief te informeren over de voordelen van een verhuizing naar een levensloopgeschikte woning. Hen wordt de mogelijkheid geboden om met voorrang door te stromen naar een kleinere, gelijkvloerse, passende woning. We kijken ook naar voorbeelden elders; zo is in Breda doorstroming op basis van woonduur afgelopen jaar uitgevoerd en onlangs geëvalueerd. Ook in Etten-Leur gaat Alwel aan de slag met doorstroming op basis van woonduur.

Jongeren en spoedzoekers

Voor jongeren en spoedzoekers geldt dat ze voor aangewezen complexen een tijdelijk huurcontract krijgen. Met de verplichting om na afloop van hun (tijdelijke) huurcontract door te stromen. Voor jongeren is het complex Rock gerealiseerd. Voor spoedzoekers zijn de tijdelijke woningen aan de Kalimba en locaties Haansberg en Meeuwisdijk nadrukkelijk bedoeld. Afhankelijk van behoeften en wettelijke taakstellingen maken we ook doorstroomplannen voor andere specifieke doelgroepen.

Woning delen

Alwel en de gemeente zijn voorstander om woningen waar mogelijk te delen. Sinds 2022 loopt het project 'Onder de Pannen'. De huidige regelgeving kan soms nog belemmerend werken. Er zijn echter tal van voorbeelden waar woning delen succesvol wordt toegepast. Alwel en de gemeente onderzoeken wat er op dit gebied wél mogelijk is. Woningdelen is immers een eenvoudige manier om woningen toe te voegen. Bijvoorbeeld via zogenaamde friendscontracten kunnen twee of meerdere, vooral jongere woningzoekenden een eengezinswoning delen.

Woningruil

Hier wordt inmiddels goed gebruik van gemaakt. Deze optie wordt actief via KlikvoorWonen aangeboden.

2.2.2 Regelgeving: Huisvestingswet/-verordening

De nieuwe Huisvestingswet 2014 geeft gemeenten ruimere bevoegdheden om bepaalde woningen in de gemeente toe te wijzen aan specifieke woningzoekenden. Zo mag een gemeente straks bij de helft van de beschikbare huurwoningen en nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (2024: 390.000 euro) voorrang geven aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding met de gemeente. Daarnaast kunnen zij bepaalde beroepen, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten, aanmerken als cruciaal, waardoor die beter geholpen worden bij het vinden van een woning.

Met de nieuwe Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten bij nieuwbouwprojecten voorrang geven als er meerdere gegadigden zijn. Bijvoorbeeld aan kopers met een binding met de gemeente en mensen met een voor die gemeente cruciaal beroep. Dat betekent dat kopers van een nieuwbouwwoning in sommige gemeenten een huisvestingsvergunning moeten aanvragen voor woningen met een verkoopprijs tot de betaalbaarheidsgrens (in 2024: 390.000 euro).

Gelet op lokale politiek-bestuurlijke wensen, regionale ontwikkelingen en afspraken (zie hierna) en landelijke verwachtingen en verplichtingen, werken we in 2024 voorstellen uit om uiterlijk eerste helft 2025 een huisvestingsverordening te laten vaststellen.

2.2.3 Regionaal perspectief: uitwerking opdrachten en afspraken Woondeal

Als uitwerking van de regionale Woondeal wordt in 2024 gesproken over actuele behoeftenanalyses en de vertaling hiervan in programmatische (versnellings)afspraken en regionaal en lokaal instrumentarium om te komen tot een evenredige verdeling van te huisvesten aandachtsgroepen. Voorop staat dat alle gemeenten uiterlijk eerste helft 2025 besluiten om hiervoor een huisvestingsverordening vast te stellen. Een verordening die ook lokaal maatwerk mogelijk maakt.

2.2.4 Aan de slag met veerkracht

Veerkracht 2024: 'Van praten naar doen'

Er zijn in 2023 gebiedsschetsen van 3 focusgebieden gemaakt, Etten-Leur Noord, Grauwe Polder en Hooghuis. We kiezen ervoor niet voor alle wijken in Etten-Leur een gebiedsschets te maken. In 2024 willen we:

- lerend vermogen ontwikkelen: de gemeente Etten-Leur, Alwel en de HBV richten zich in 2024 op de wijk Etten-Leur Noord. We gaan voor deze wijk een gezamenlijk plan met een wijkagenda opstellen, waarmee we concreet aan de slag gaan met de uitvoering in 2025.
- aan de slag gaan met de toekomstige veerkracht van Haansberg. De nieuwe wijk Haansberg kan voor Etten-Leur veel betekenen bij het meer in evenwicht brengen van de veerkracht in de stad. Voor deze wijk gaan de gemeente Etten-Leur, Alwel en de HBV een aantal wijkstrategieën invullen en vastleggen in een gebiedsschets en wijkagenda.

2025-2026

In 2025 en 2026 gaan we in lijn met het plan voor Etten-Leur Noord aan de slag met de wijken Grauwe Polder en Hooghuis.

Als de veerkrachtkarten en/of andere ontwikkelingen aanleiding geven bepalen we samen wat dan de gewenste volgorde is waarin wijkplannen worden gemaakt.

Na 2026

In 2026 bepalen we op basis van dan beschikbare veerkrachtkarten en gedeelde visie welke andere wijken in aanmerking komen voor gerichte aanpak.

3. Wat gaan we doen op de lange termijn? (vanaf 2026)

3.1 Productie

Wensportefeuille Alwel per 2039

De wensportefeuille van Alwel bedraagt 6.266 woningen voor Etten-Leur per 2039. Dat zijn ca. 1000 woningen meer dan de huidige voorraad. Zoals opgenomen in de portefeuillestrategie tot 2039 voegt Alwel vooral kleine energieuze woningen toe met één tot twee slaapkamers en nultredenkwiteit in alle huurprijsklassen. Het aantal toe te voegen sociale koopwoningen bedraagt circa 200 tot het jaar 2039.

Etten-Leur	01-01-2024	Wens 2039	Opgave
Goedkoop (tot € 577,91)	2963	1157	-1806
Betaalbaar 1-2 pp hh (€ 577,92 - € 650,43)	816	2701	1885
Betaalbaar 3 pp hh (€ 650,44 - € 697,07)	494	803	309
Bereikbaar (€ 697,08 - € 879,66)	858	1035	177
Vrije sector 1 (€ 879,67 - € 1100)	104	570	466
Vrije sector 2 (> € 1100)	37	0	-37
Totaal	5272	6266	994

Richtinggevende aantallen locaties nieuwbouw Haansberg en Lage Vaartkant

Voor de locatie Haansberg houdt de gemeente taakstellend rekening met 30% sociale huur. Daarnaast 40% middeldure huur en betaalbare koop. In het najaar van 2024 stelt de gemeenteraad het Masterplan voor Haansberg vast. Daarna wordt aan de hand van de verkaveling invulling gegeven aan de eerste plannen in het gebied, die vanaf 2026 worden gerealiseerd. Voor Lage Vaartkant geldt kaderstellend 27% sociale huur en nog eens 23% middenhuur en betaalbare koop. Voor beide locaties gaan we ervanuit dat de eerste woningen, waaronder sociale huurwoningen, vanaf 2027 worden opgeleverd.

Alwel blijft zich inspannen om haar bezit uit te breiden via nieuwbouw, aankoop van woningen, grond en bedrijfspanden en via herontwikkeling en transformatie in de periode tot 2039. Indien dit sloop-nieuwbouw betreft heeft Alwel de intentie om minimaal het aantal te slopen woningen te verdubbelen met nieuwbouw.

Richtinggevend gaat het vanaf 2026 om de volgende nieuwbouwplannen (totaal 610 woningen), zoals opgenomen in de begroting Alwel voor de periode 2025-2034:

Naam	Aantal	Jaar
Flexwoningen Meeuwisdijk	100	2026
Haansberg	75	2027
Haansberg	75	2028
Haansberg	75	2029
Lage Vaartkant	60	2029
Haansberg	75	2030
Haansberg	75	2031
Haansberg	75	2032
Totaal	610	

Werkelijke aantallen worden als onderdeel van de kaders voor de deelgebieden vastgesteld door de gemeente. Die maakt er met bouwende partijen en Alwel vervolgens praktische afspraken over.

Onderhoud en verduurzaming

Wat betreft verduurzaming gaan we met de volgende onderdelen aan de slag:

- Het installeren van zonnepanelen krijgt de komende jaren een boost, bij groot onderhoud en op verzoek van de huurder. Alwel heeft hierbij de ambitie om op alle eengezinswoningen/grondgebondenwoningen zonnepanelen te plaatsen. In de jaren 2024-2028 gaat het naar schatting om circa 1.900 woningen. Dit aantal is wel sterk afhankelijk van de ontwikkelingen op de markt voor zonnepanelen (salderingsregeling, terugleverkosten). Voor de jaren erna zal Alwel het gewenste aantal als onderdeel van actualisatie van de wensportefeuille en meerjarige kaderafspraken bepalen.
- Circa 1.300 huurders kunnen vanaf 2024 gebruik maken van de (eenmalige) subsidie van € 150,- van de gemeente als zij zonnepanelen laten installeren. Dit is ongeveer evenveel als de servicekosten die de huurder in 2024 aan Alwel betaalt voor de zonnepanelen..
- Mede op basis van ervaringen van enkele pilots die we samen hebben gedaan in het kader van de transitievisie warmte (TVW) staat de wijk Banakkers op onze planning als de volgende focuswijk.
- Het warmteprogramma (de TVW 2.0) moet eind 2026 gereed zijn. De gemeente wijst (aanvullende) gebieden aan voor de periode tot 2035 waar de levering van aardgas wordt stopgezet.
- Gekoppeld aan (groot) onderhoud blijft Alwel EFG labels aanpakken, zodat er uiterlijk in 2028 geen huurwoningen meer zijn met deze labels.
- Vanaf 2024 plaatst Alwel jaarlijks in enkele tientallen woningen een hybride verwarmingsketel om ervaring op te doen. We verwachten dat huurders zo kunnen besparen op hun energiekosten. Het aantal geplaatste installaties is onder meer afhankelijk van de ontwikkeling van de (energie)prijzen en wet- en regelgeving..

3.2 Andere sturingsmogelijkheden

De sturingsmogelijkheden die we in hoofdstuk 2 bij de korte termijn hebben genoemd, zijn ook van toepassing voor de lange termijn. Uiteraard bekijken we periodiek of we hierin bij moeten sturen. Overigens is het effect van de sturingsmogelijkheden die we op korte termijn al in willen zetten, vaak pas waarneembaar op de wat langere termijn.

4. Afspraken met lokale en/of regionale partners

In lijn met de Wet versterking regie volkshuisvesting leggen we vast voor welke opgaven we ook andere partijen nodig hebben en welke afspraken we willen maken.

De basis voor die afspraken ontlelen we onder andere aan:

Lokaal

- Het raadsprogramma 2022-2026
- De Woonzorgvisie
- De uitwerking prioriteiten Woonzorgvisie

Regionaal

- Uitwerking Woondeal, met als belangrijkste thema's
 - * bouw van 30% sociale huurwoningen
 - * évenredige verdeling opgaven huisvesting aandachtsgroepen
- Uitwerking Woonzorganalyse in een Afsprakenkader
- Huisvestingsverordening

Raadsprogramma

De gemeenteraad zet in op maatregelen die ervoor zorgen dat inwoners langer gezond zelfstandig kunnen blijven wonen. Dat vraagt inzet op het gebied van gezondheid, veiligheid, welzijn, eenzaamheid, activiteiten voor ouderen, maar ook op het gebied van (senioren)huisvesting. Dit alles in samenwerking met onder andere partners in de wijken, jongeren, zorginstellingen en de woningcorporatie. Vanwege de verwachte toename van het aantal kwetsbare ouderen zet de gemeente in op een dementievriendelijke gemeente, houden we rekening met de mogelijkheden van (intensieve) zorg in de wijken en bouwen we aan een sterke gemeenschap.

Woonzorgvisie

De door Alwel en HBV onderschreven woonzorgvisie gaat uit van vier thema's:

- toekomstbestendige bestaande voorraad
- nieuwbouw
- betekenisvol leven
- leefbare woonomgeving

Veel onderwerpen van het raadsprogramma worden in de woonzorgvisie concreter gemaakt en via een uitvoeringsprogramma vertaald naar acties waar de gemeente nadere afspraken voor maakt met diverse partijen. Focus ligt heel nadrukkelijk bij de potentie van de bestaande voorraad, nieuwbouw moet nadrukkelijk toevoegen wat zorgt voor doorstroming en past bij ambities als het realiseren van vernieuwende woonvormen, duurzaam en betaalbaar bouwen en wonen. Zorg is in allerlei vorm goed geregeld, de sociale basis is op orde en onze wijken zijn en blijven veerkrachtig.

Bestuursopdracht uitwerking Woonzorgvisie: samenwerking met Avoord en Surplus

Medio 2023 spraken Alwel en gemeente af hun medewerking te verlenen aan projecten van Avoord en Surplus om complexgewijs en meer gespreid vormen van geclusterd wonen en VPT uit te rollen. Hiervoor zijn twee projecten aangewezen en inmiddels hebben partijen hun ervaringen gedeeld. Daarmee sluiten partijen een eerdere bestuursopdracht af.

Er is nu behoefte aan meer domeinoverstijgend samenwerken. De woonzorgvisie voor de periode 2024 tot 2029 met een uitvoeringsprogramma is hierbij vertrekpunt, waarbij de gemeente de regie pakt. Op basis van een samen opgestelde governance gaan partijen nu aan de slag met acties die bijdragen aan het realiseren van diverse (wijkgerichte) opgaven

van de Woonzorgvisie en die aansluiten bij de ambities en gewenste werkwijze van Avoord en Surplus.

Project Samen leven in de wijk: samenwerking met de GGz

Samen leven in de wijk draagt er blijvend toe bij dat iedere bewoner in de wijk prettig kan wonen en zich veilig voelt, doordat inwoners beter in staat zijn om onbegrepen gedrag te plaatsen en waar nodig mee om te gaan. Mensen die zich kwetsbaar voelen, voelen zich in hun wijk begrepen, welkom, op hun plek.

De drie samenwerkingspartners, de gemeente Etten-Leur, woningcorporatie Alwel en GGz Breburg willen zich gezamenlijk inspannen om sociale inclusie in de wijken van Etten-Leur blijvend te bevorderen. Uitgangspunt daarbij is dat maatschappelijke integratie een leefbare samenleving bevordert. Het bundelen van initiatieven en krachten is een van de doelen waarmee we de komende jaren in de gemeente gezamenlijk aan de slag willen gaan. De gemeente Etten-Leur is rijk aan initiatieven maar verbinding tussen deze, nu vaak op zichzelf staande, initiatieven kan het resultaat van ieders inspanning vergroten. Het opbouwen van een krachtig netwerk van organisaties die zich bezighouden met sociale inclusie is dan ook een belangrijk doel voor de aankomende jaren. Het lokaal organiseren van activiteiten in wijken in samenwerking met netwerkpartners maakt dat mensen elkaar ontmoeten en begrip ontwikkelen voor diversiteit en gaan ervaren dat anders-zijn minder anders is dan men denkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoeften per wijk. De behoeften van de verschillende wijken worden in de wijkplannen verwerkt.

Regionale woondeal: samenwerking met gemeenten Baronie/SRBT

We leveren zowel binnen de Baronie als SRBT (Stedelijke Regio Breda Tilburg) een actieve bijdrage aan de uitwerking van evenredige bouwopgaven/verdeling huisvesting van diverse aandachtsgroepen en de monitoring hiervan. Deze Woondeal wordt eind 2024 of begin 2025 geactualiseerd vastgesteld.