

Woonvisie 2021-2025

Gemeente Altena



22-6-2021

Vastgesteld



DATUM	22-6-2021
TITEL	Woonvisie 2021-2025
OPDRACHTGEVER	Gemeente Altena
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven (Companen)
PROJECTNUMMER	1959.100
STATUS	Concept



Inhoud

0	Voorwoord Woonvisie gemeente Altena 2021- 2025	4	7	Leefbare en vitale kernen	30
1	Inleiding	5	7.1	Voldoende draagkracht in wijken en kernen	30
1.1	Woonvisie als cruciale bouwsteen	5	7.2	Vitaliteit kleine kernen	30
1.2	Visie opgesteld samen met onze partners	5	7.3	Groene woonomgeving	30
1.3	Afstemming in de regio Breda	6	7.4	De opgave samengevat: wat gaan we doen	31
2	Onze visie: waar staan we voor?	7	8	Bijzondere doelgroepen	32
2.1	Wat is onze kracht, waar liggen opgaven?	7	8.1	Spoedzoekers	32
2.2	Onze visie	7	8.2	Arbeidsmigranten	32
3	Meer woningen met de juiste kwaliteit	10	8.3	Statushouders	33
3.1	Woningbouw om te voorzien in de vraag	10	8.4	De opgave samengevat: wat gaan we doen	33
3.2	Bouwen op de juiste plek	12			
3.3	Kwalitatieve opgaven: de juiste woningen	13	Bijlage I: Speerpunten per kern		34
3.4	De opgave samengevat: wat gaan we doen	17		Kwantitatieve woningbouwopgave	34
4	Betaalbaar wonen	18	Bijlage II: Nadere toelichting vraag en aanbod wonen met zorg		43
4.1	Voldoende en passend aanbod sociale huur	18			
4.2	Meer mogelijkheden voor middeninkomens	20			
4.3	De opgave samengevat: wat gaan we doen	21			
5	Kwaliteit bestaande voorraad op peil	22			
5.1	Verduurzaming bestaande voorraad	22			
5.2	Levensloopgeschiktheid van woningen	23			
5.3	De opgave samengevat: wat gaan we doen	24			
6	Wonen met zorg	25			
6.1	Ouderen met een zorgvraag	25			
6.2	Mensen met een verstandelijke beperking	27			
6.3	Maatschappelijke opvang en psychiatrische problematiek	28			
6.4	Een prettige woonomgeving	28			
6.5	De opgave samengevat: wat gaan we doen	29			

0 Voorwoord Woonvisie gemeente Altena 2021- 2025

Geachte lezer,

U heeft een mooi boekwerk in handen! De nieuwe woonvisie van de gemeente Altena. Ik nodig u van harte uit om deze visie te lezen en ik hoop dat u net zo enthousiast wordt als ik. Dit is namelijk geen statische visie omdat het moet. Dit is een visie die overgaat in actie. Actie, niet alleen van mij als vertegenwoordiger van de gemeente, maar een visie met de grote wens tot actie van alle betrokken partijen.

Woningcorporaties, projectontwikkelaars, aannemers, makelaars, de zorg, samen hebben we deze visie opgesteld en samen hebben we afgesproken dat we met elkaar deze visie ook gaan uitvoeren.

Het is immers broodnodig. De behoefte aan woningen is groot, ook in Altena. Dat bleek al bij de eerste samenkost om deze visie op te stellen. Zo'n 80 betrokkenen wilden meedenken en input aanleveren. Er was een groot gezamenlijk doel: woningen bouwen voor onze ouderen, voor onze starters en voor onze doorgroeiers.

Wat deze visie vooral uniek maakt, is dat de opstellers nu niet achteroverleunen en afwachten wat er gebeurt. We zijn samen het proces gestart en eigenlijk zijn we pas net begonnen. Het echte werk begint immers nu. En ook dat doen we samen, ieder vanuit zijn eigen rol.

Als wethouder ben ik er trots op dat ik extra menskracht voor deze taak kan aanstellen. Daar begint het mee. Ook kijken we al naar onze procedures. Waar kunnen we deze versnellen en waar kunnen we innoveren? Hoe vergroten we het woningaanbod maar borgen we wel de kwaliteit? Gezinsamenstellingen veranderen, behoeftes veranderen. Daar spelen we op in, want dat is wat onze inwoners willen.

Kortom, als wethouder wonen ben ik trots op de ambitieuze visie die samen met onze partners is opgesteld. Onze ambities zijn groot, en samen zetten we onze schouders eronder om zoveel mogelijk projecten daadwerkelijk te realiseren.

Hans Tanis
Wethouder



1 Inleiding

Voor u ligt de eerste Woonvisie voor de gemeente Altena. Het thema Wonen staat hoog op de agenda. Landelijk was het een belangrijk thema tijdens de Tweede Kamerverkiezingen. Maar ook in provincie, regio, in onze gemeente én in onze kernen is goed wonen één van de kernthema's. In iedere kern zouden voldoende passende woningen moeten zijn; met aandacht voor starters, kleine huishoudens, zorgvragers, bijzondere doelgroepen en arbeidsmigranten. Ook thema's als betaalbaarheid, onderhoud aan de bestaande woningvoorraad en energierechtvaardigheid verdienen een prominente plek in de woonvisie.

1.1 Woonvisie als cruciale bouwsteen

Een Woonvisie is in meerdere opzichten van belang:

- *Woonvisie als bouwsteen voor de Omgevingsvisie.* Vanaf 1 juli 2022 wordt de Omgevingswet van kracht. Elke gemeente dient dan over een Omgevingsvisie te beschikken. Hierin verwoordt de gemeente haar integrale visie op de ruimtelijke leefomgeving. Onze woningbouwopgave is daarin nauw verweven met andere ruimtelijke functies. Als we woningen toevoegen, hoe houden we kernen en wijken dan bereikbaar (qua fiets, auto, openbaar vervoer)? Hoe gaan we in de toekomst om met binnenstedelijk groen en natuur rondom onze kernen? Kunnen we dan nog wel voldoende woningen bouwen? In hoeverre is nabijheid van werkgelegenheid leidend in het toevoegen van woningen? De Omgevingsvisie is nog in ontwikkeling. De strategische onderdelen voor de lange termijn uit deze nieuwe Woonvisie vormen belangrijke bouwstenen voor de Omgevingsvisie. Andere onderdelen kunnen worden uitgewerkt in een Programma onder de Omgevingswet.
- *Woonvisie als basis voor Prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties.* In de herziene Woningwet (2015) is de taakafbakening voor de woningcorporaties beschreven. Tevens is de samenwerking tussen gemeenten, woningcorpo-

raties en huurders met deze wet intensiever geworden. Over de opgaven voor de sociale huursector maken partijen gezamenlijk prestatieafspraken. Deze woonvisie vormt hiervoor de basis.

- *Woonvisie als basis voor publiek-private samenwerking.* De woonvisie maakt helder hoe we met elkaar samenwerken om onze ambities op het gebied van wonen waar te maken, zowel binnen de gemeente als met externe betrokkenen. Maar de woonvisie vormt ook de start van een nieuwe manier van samenwerken met onze partners op de woningmarkt. Onder inwoners, ontwikkelaars, woningcorporaties leven tal van goede ideeën om het woningaanbod in Altena verder te verbeteren. Dan is het wel belangrijk dat er voldoende flexibiliteit is om ruimte te geven aan deze initiatieven en om de koers bij te stellen als de markt daarom vraagt.

1.2 Visie opgesteld samen met onze partners

Om tot een gedragen woonbeleid te komen, hebben we deze visie samen met onze partners op het vlak van de woningmarkt opgesteld:

- In het voorjaar van 2020 heeft de gemeente een woningbehoeftenonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten zijn meegenomen bij het opstellen van de visie.
- Op 24 september 2020 heeft een brede bijeenkomst over het wonen in Altena plaatsgevonden in het Altenacollege in Sleeuwijk. Hierbij zijn met tal van betrokken organisaties (makelaars, ontwikkelaars, woningcorporaties, zorgorganisaties, inwoners) diverse thema's op het vlak van de woningmarkt besproken.
- Op 13 oktober 2020 heeft de gemeenteraad een debat gevoerd over de belangrijke opgaven voor de nieuwe woonvisie
- Op 11 en 12 november 2020 hebben vier digitale Woonlabs plaatsgevonden. In twee van deze labs hebben makelaars, ontwikkelaars, corporaties en kernraden met elkaar gesproken over de fysieke opgaven (o.a. woningbouw, aanpak bestaande voorraad). In de andere labs is er door zorg- en welzijnsorganisaties,

corporaties en kernraden gesproken over de sociale opgaven (o.a. langer zelfstandig wonen, leefbaarheid, betaalbaarheid)

- Op 18 januari 2021 heeft in een Altenaronde een gesprek plaatsgevonden tussen gemeenteraad en extern betrokkenen over de speerpunten van de nieuwe woonvisie.
- Op 16 februari 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de hoofdlijnennotitie. Op basis van deze notitie is de woonvisie verder uitgewerkt.
- Op 23 maart 2021 is in een speciale collegebijeenkomst gebrainstormd over de toekomst van het wonen in Altena, als opmaat voor deze visie.
- Op 31 maart 2021 hebben we de in onze gemeente werkzame corporaties geconsulteerd op basis van een eerste concept van de Woonvisie.
- Vervolgens hebben we op 13 april 2021 ons oor nogmaals te luister gelegd bij de overige stakeholders in het fysieke en sociale domein, op basis van een eerste concept.

1.3 Afstemming in de regio Breda

Met deze woonvisie geven we de kaders voor beleid voor onze lokale woningmarktopgaven. Maar de uitdagingen op het vlak van het wonen houden uiteraard niet op bij de gemeentegrens. Regionale afstemming met andere gemeenten is daarom vaak gewenst. De gemeente Altena maakt deel uit van het regionale woonoverleg Breda en omstreken. In dit overleg vindt zowel ambtelijk als bestuurlijk afstemming plaats, bijvoorbeeld als het gaat om het realiseren van de woningbouwopgave. Waarbij we er naar streven om elkaar te versterken en aan te vullen in plaats van elkaar te beconcurreren. Daarnaast kunnen we veel van elkaar leren als regiogemeenten en op thema's de verbinding zoeken. Zo stelden we de Regionale Investeringsagenda op (RIA). De regiogemeenten werken met een gezamenlijke investeringsstrategie op vier samenhangende pijlers:

- wonen;
- groen-blauwe kwaliteit;

- economie;
- mobiliteit.

Deze regionale samenwerking willen we de komende jaren voortzetten en intensiveren.



2 Onze visie: waar staan we voor?

2.1 Wat is onze kracht, waar liggen opgaven?

Onze inwoners waarderen het wonen in Altena. Met elkaar vormen we een grote gemeente, met een groot buitengebied. De ruimte, het groen en het uitgestrekte buitengebied zijn onze sterke punten als het gaat om de fysieke woonomgeving. Binnen onze kernen zien we een sterke sociale samenhang, mede verankerd in het verengingsleven. Inwoners die in het verleden uit de gemeente zijn vertrokken, keren soms op latere leeftijd terug. De betrokkenheid is vaak groter bij de kern dan bij de gemeente. Dat komt uiteraard doordat de gemeente Altena pas kort bestaat, maar ook doordat de oriëntatie binnen de gemeente verschilt. Kernen aan de noordkant zijn meer georiënteerd op de omgeving Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, en de Randstad. Terwijl de kernen aan de zuidkant veel meer georiënteerd zijn op Den Bosch, Tilburg en Breda. De verscheidenheid en identiteit van onze 21 kernen is dus groot. Elke kern is uniek.

De kwaliteit van het wonen in Altena wordt ook steeds meer gezien door mensen van buiten de gemeente. De trek vanuit de steden is de laatste jaren toegenomen. Vaak is de gunstige prijs-/kwaliteitverhouding van woningen in Altena een reden om hier te komen wonen. Ten opzichte van de stad krijg je in de gemeente Altena relatief veel woning en tuin voor je geld. Keerzijde is dat deze aantrekkingskracht wel een prijsopdrijvend effect op onze woningen heeft, waardoor de betaalbaarheid van de koopsector voor bijvoorbeeld starters op de koopmarkt onder druk staat. Daarnaast zien we dat veel ouderen in een grote eengezinswoning blijven wonen. Passend aanbod aan levensloopgeschikte woningen voor deze doelgroep ontbreekt of sluit onvoldoende aan bij wat ouderen zoeken, waardoor de doorstroming op onze woningmarkt stagneert.

In onze woonvisie willen we daarom inzetten op meer betaalbare woningen voor (her)starters op de woningmarkt. Daarnaast zijn er ook meer kleinere woningen nodig

voor de steeds grotere groep oudere huishoudens. Voor hen is het belangrijk dat die woningen ook levensloopgeschikt zijn. Dat betekent dat ouderen er kunnen blijven wonen als zij te maken krijgen met lichamelijke beperkingen, maar ook dat de woning zowel op de korte als de lange termijn aantrekkelijk genoeg is voor andere (jongere) leeftijdsgroepen.

Naast nieuwbouw is het ook van belang dat we de kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad op peil houden. Daarbij gaat het onder andere om het verduurzamen van woningen en het aanpassen van woningen zodat mensen met een zorgvraag langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Voor de sociale huursector is daarin onze samenwerking met de woningcorporaties Bazalt Wonen, Land van Altena en hun huurdersorganisaties van groot belang. Maar de grootste opgave op het vlak van de bestaande voorraad ligt in de koopsector, waar het overgrote deel van onze woningvoorraad uit bestaat. Hierbij is het zaak dat woningeigenaren voldoende worden gestimuleerd om de kwaliteit van hun woning op peil te houden.

2.2 Onze visie

In onze Toekomstvisie hebben we ons beeld van het toekomstige Altena al verwoord. Onze 21 kernen zijn op zichzelf meest kleine en hechte gemeenschappen, waarin zorgzaamheid en je vrijwillig inzetten voor een ander of voor groepen hoog in het vaandel staan. Het sociale leven is in hoge mate georganiseerd door de ruime aanwezigheid van lokale (familie)bedrijvigheid, kerkelijke gemeenschappen en verenigingen voor sportactiviteiten en culturele activiteiten. Een belangrijke reden is onze ligging: 'hangend onder Holland en zwevend boven Brabant', omringd door water. In sociale en economische zin waren we op onszelf en elkaar aangewezen. Met de toenemende arbeidsparticipatie en steeds vollere agenda's realiseren we ons dat blijvende betrokkenheid niet vanzelfsprekend is.

De prognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Planbureau voor de leefomgeving (PBL) laten zien dat er sprake is van vergrijzing. De gemiddelde leeftijd

in onze gemeente is relatief laag, maar dat zal in de nabije toekomst oplopen, met gevolgen voor de arbeidsmarkt, woningvoorraad en zorgbehoefte. Voor de arbeidsmarkt geldt dat er de komende 10-15 jaar een grote uitstroom komt als gevolg van personen die de pensioen- en AOW-gerechtigde leeftijd bereiken. Voor de zorg zien we, gelet op de vergrijzing en de toenemende levensverwachting, de nodige uitdagingen voor het aansluiten van vraag en aanbod van zorg, de financiële haalbaarheid ervan, de capaciteit van zorgpersoneel en een passende woningvoorraad. Daarnaast is er een trend van 'ontgroening', doordat onze jongeren, met name voor onderwijs en daarna werk, vertrekken.

Ons kompas voor de toekomst

In de toekomstvisie hebben we ons kompas geformuleerd aan de hand van drie rode draden. Deze vormen het houvast waarmee we samen kunnen gaan werken aan de ontwikkeling van onze nieuwe gemeente. De richtinggevende principes zijn zelfredzaamheid, duurzaamheid en veelzijdigheid. Ze zijn van toepassing op alle aspecten van onze toekomst: samen leven, wonen, werken en recreëren.



Zelfredzaam: sterke sociale cohesie, mensen komen zelf met initiatieven



Duurzaam: ruime, groene woonomgeving blijft kwaliteit Alتنا. Energieneutrale nieuwbouw en verduurzaming bestaande woningen



Veelzijdig: 21 unieke kernen met eigen identiteit, diversiteit en kwaliteit

Visie op het wonen

De opgaven waar we voor staan op het gebied van het wonen zijn divers. In de Hoofddijnennotitie die in februari 2021 door de raad is vastgesteld, zijn de belangrijkste thema's bepaald. Op basis van die hoofdlijnen werken we die verder uit in de volgende hoofdstukken. De volgende thema's vormen de kern van onze visie:

- Meer woningen met de juiste kwaliteit: kwantiteit en kwaliteit;
- Betaalbaar wonen: sociale huur, middeninkomens;
- Kwaliteit bestaande voorraad op peil: verduurzaming, levensloopgeschikt;
- Wonen met zorg: ouderen, mensen met verstandelijke beperking, maatschappelijke opvang en psychiatrische problematiek, prettige woonomgeving;
- Leefbare en vitale kernen: voldoende draagkracht, vitaliteit, groene woonomgeving;
- Bijzondere doelgroepen: spoedzoekers, arbeidsmigranten en statushouders.

We hebben grote ambities. En die bereiken we niet zomaar. De manier van besturen en sturing geven hangt daar direct mee samen. De kern van de manier waarop wij te werk willen gaan op het terrein van het wonen is samen te vatten in drie begrippen:



Samenwerken:

Wij willen samen met onze belangrijkste partners in gesprek blijven om te kijken hoe we snel in kunnen spelen op de woningvraag. Dat zijn onder meer ontwikkelende partijen, inwoners, woningcorporaties, huurdersorganisaties, welzijn-/zorgpartijen. Met elkaar goede plannen zo snel mogelijk tot ontwikkeling brengen en nieuwe woningbouwinitiatieven laten ontstaan die op termijn ontwikkeld kunnen worden. Hierbij willen we ook aandacht hebben voor het realiseren van nieuwe woonvormen (zie innoveren). We streven naar een publiek-private samenwerking, waarin de gemeente participeert, faciliteert en daarbij haar rol kan blijven uitvoeren. En daar is een bepaalde mate van

Kern van onze sturing



Samenwerken



Innoveren



Actie

sturing vanuit onze regiefunctie wel voor nodig: bijvoorbeeld als het gaat om de invloed op het beoogde programma bij nieuwbouwinitiatieven.

Innoveren:



De opgaven op het gebied van het wonen vragen ook om nieuwe oplossingen. Nieuwe woonvormen, zoals net al aangehaald. Daarbij dagen wij ook partijen en onze inwoners uit om zelf met initiatieven te komen. En dat kunnen zeker ook innovatieve woonvormen of nieuwe vormen van samenwonen zijn. Dat draagt bij aan de veelzijdigheid, zelf- c.q. samenredzaamheid en sociale cohesie. Maar ook de wijze van sturing en samenwerking richten we op een vernieuwende manier in.

Actie:



En dat alles staat in het teken van in actie en beweging komen. Een visie is mooi, maar daadwerkelijke realisatie van onze ambities is belangrijker. Daar richten we onze inspanningen op in, en we dagen onze samenwerkingspartners uit om daar gezamenlijk in op te trekken.

3 Meer woningen met de juiste kwaliteit

3.1 Woningbouw om te voorzien in de vraag

Druk op de woningmarkt neemt toe; meer vestigers

De afgelopen vijf jaar is het aantal huishoudens in de gemeente Altena gegroeid met ongeveer +1.400. Deze groei komt mede door ons (traditioneel) hoge geboortecijfer. Maar zeker de laatste jaren heeft ook een positief migratiesaldo bijgedragen aan de groei van het aantal huishoudens. Vooral het aantal vestigers uit de Randstad is de afgelopen jaren sterk toegenomen.

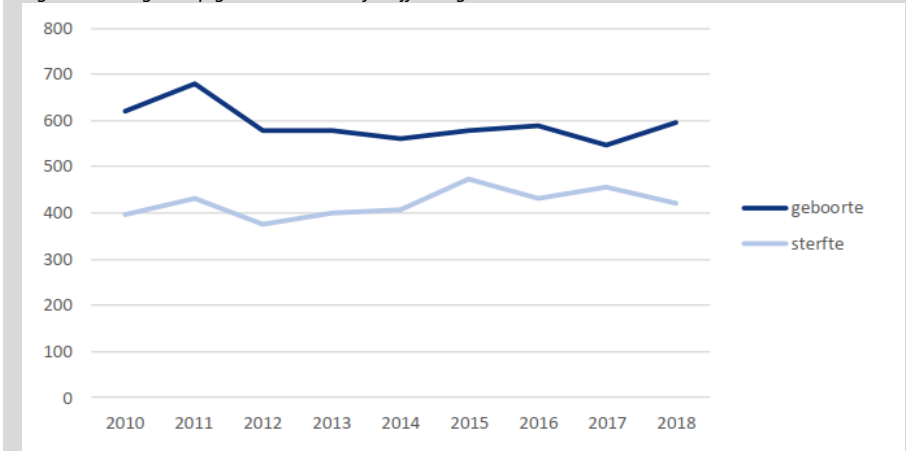
Het toegenomen aantal vestigers kent meerdere oorzaken. We hebben een gunstige ligging ten opzichte van onder andere Rotterdam, Drechtsteden en Gorinchem aan de noordwestkant en de Brabantse steden (Breda, Tilburg, Den Bosch) aan de zuidkant. We zijn vooral aantrekkelijk voor gezinnen die een ruime woning in een kindvriendelijke woonomgeving zoeken. Daarnaast zijn woningprijzen in de Randstad hard gestegen. Onze woningen hebben vaak een relatief gunstiger prijs-/kwaliteitverhouding.

Daarnaast heeft de Coronacrisis ertoe geleid dat thuiswerken een grote vlucht heeft genomen. Mogelijk leidt dit tot een grotere vraag naar ruime woningen. Of dit op de langere termijn ook blijft spelen, is nog onzeker.

We zijn een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Dit zorgt echter wel voor een toenemend aantal woningzoekenden, waarbij het aanbod van woningen nog achterblijft. Als we niets doen, blijven de woningprijzen verder toenemen en zal het voor huishoudens met een kleinere portemonnee (zoals starters) steeds lastiger worden om een woning te kunnen kopen in de gemeente Altena. Daarom moeten we niet alleen voldoende woningen bouwen, maar ook woningen bouwen die volledig aansluiten bij wat onze inwoners zoeken en hen tijdig informeren als er nieuwe plannen in de verkoop komen.

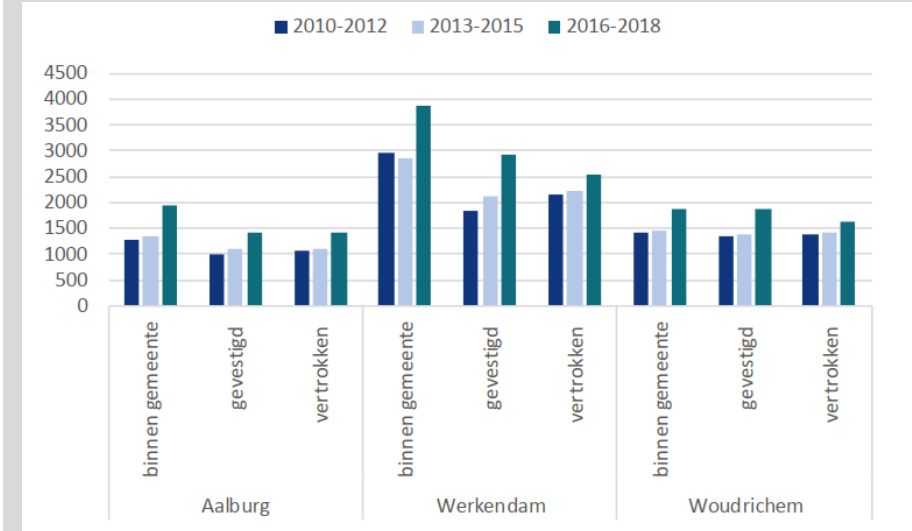
Enkele cijfers over de demografische ontwikkelingen in de Gemeente Altena

Figuur 1: Terugblik op geboorte- en sterftecijfer in gemeente Altena 2010-2018



Bron: Woningmarktonderzoek Gemeente Altena (2020)

Figuur 2: Verhuisbewegingen van personen in voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem (2010-2018)



Bron: Woningmarktonderzoek Gemeente Altena (2020)

Toekomstige kwantitatieve behoefte

De verwachting is dat de vraag naar woningen de komende jaren blijft aanhouden. Op basis van de meest recente Provinciale prognose (2020) ligt er voor de komende vijf jaar een opgave om de woningvoorraad met 1.220 woningen uit te breiden. Deze prognose gaat echter wel uit van een migratie-evenwicht (aantal vestigers en vertrekkers is gelijk), terwijl we de laatste jaren juist een vestigingsoverschot constateren.

Voorop staat dat we voldoende woningen moeten bouwen om in de lokale woningvraag te kunnen voorzien (starters of doorstromers die nu al in Altena wonen en binnen onze gemeente willen verhuizen). Maar we kunnen er niet aan voorbijgaan dat er een duidelijke woningvraag is van vestigers die van buiten de gemeente afkomstig zijn. Daar willen we ruimte voor bieden. Voorrang geven aan lokale woningzoekenden is maar zeer beperkt mogelijk. Daarom streven we ernaar om meer woningen dan de beoogde 1.220 woningen toe te voegen. Binnen de RIA hebben we met onze regiogemeenten de lange termijnopgaven voor het wonen inzichtelijk gemaakt. Als gemeente Altena willen we daarin onze rol pakken. Voor de periode 2021-2030 gaan we daarom uit van een totale woningbouwopgave van 3.000 woningen (waarvan dus minimaal 1.220 in de eerste vijf jaar). Daarbij is het wenselijk om een ruimere capaciteit plannen aan te houden. Immers, in de praktijk lopen plannen soms vertraging op of ze gaan helemaal niet door. Een plancapaciteit van 130% is reëel.

Vanaf 2030 zal de huishoudensgroei afvlakken, het gevolg van het toenemende aantal oudere huishoudens (vergrijzing). Op de langere termijn zullen we daarmee rekening moeten houden met onze woningbouwopgave. Conform de RIA gaan we vooralsnog uit van +2.000 woningen in de periode 2031-2040. Deze ruimtevragende ontwikkeling moet een plek krijgen in de nieuwe Omgevingsvisie. Het is verder vooral belangrijk om doorlopend de woningmarkt en de voortgang van de bouwproductie te monitoren om zo tijdig in te kunnen spelen op veranderingen in de vraag.

Enkele cijfers over de woningbehoefte in de Gemeente Altena

Begin 2020 heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Altena. De uitkomsten vormen een belangrijke graadmeter om nieuwe plannen te toetsen op de bijdrage die zij leveren aan het voorzien in de behoefte. Belangrijk is wel dat deze analyse eens in de zoveel tijd geactualiseerd wordt, zodat we zicht houden op de actuele marktvraag.

Tabel 1: Verwachte woningbehoefte in Gemeente Altena (2020-2025), naar eigendom en woningtype, in drie economische scenario's

		Kwantitatief			Procentueel		
		Negatief	Basis	Positief	Negatief	Basis	Positief
Koop	Eengezinswoning	465	585	705	38%	48%	58%
	Appartement	120	135	160	10%	11%	13%
Huur	Eengezinswoning	425	315	195	35%	26%	16%
	Appartement	210	185	160	17%	15%	13%
Totaal		1.220	1.220	1.220	100%	100%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Gemeente Altena (2020), Provincie Noord-Brabant (2020)

Tabel 2: Verwachte woningbehoefte in Gemeente Altena (2020-2025), naar eigendom en prijsklasse in drie economische scenario's (ontwikkeling koopkracht respectievelijk -0,1%, 0,4% en 0,9%)

		Kwantitatief			Procentueel		
		Negatief	Basis	Positief	Negatief	Basis	Positief
Koop	< €200.000	135	110	110	11%	9%	9%
	€200-250.000	145	125	110	12%	10%	9%
	€250-350.000	185	210	245	15%	17%	20%
	> €350.000	120	270	405	10%	22%	33%
Huur	< €678	575	450	315	47%	37%	26%
	€678-€752	35	35	10	3%	3%	1%
	> €752	25	20	25	2%	2%	2%
Totaal		1.220	1.220	1.220	100%	100%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Gemeente Altena (2020), Provincie Noord-Brabant (2020)

Woningbouwopgave per kern

Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte én als impuls voor de leefbaarheid en vitaliteit van kernen is het van belang dat er in alle kernen van Altena kan worden gebouwd. In bijlage I hebben we een indicatie voor de kwantitatieve behoefte per kern weergegeven. Deze kwantitatieve behoefte geeft een richting aan, maar is niet in beton gegoten. Juist op kernniveau spelen er soms andere factoren mee die vragen om een zekere mate van flexibiliteit in het woningbouwprogramma. Er kan zich een initiatief aandienen dat mogelijk groter is dan de behoefte per kern. Dat wil niet zeggen dat zo'n initiatief niet afzetbaar is. Een plan kan dan inspelen op de behoefte van meerdere (wel meestal nabijgelegen) kernen in de gemeente Altena.

We vinden het belangrijk om snel in te kunnen spelen op de actualiteit. Als er zich initiatieven voordoen, willen we in een vroeg stadium in gesprek met initiatiefnemers om te kijken hoe we plannen snel kunnen realiseren én of deze plannen ook tegemoet komen aan de woningbehoefte. Daarnaast willen we doorlopend weten wat er qua woningbehoefte speelt in de kernen. Daarvoor is periodiek overleg met bewoners en/of de dorpsraad belangrijk.

In diverse kernen zijn er voldoende (harde) plannen om de komende jaren in de vraag naar woningen te voorzien. Dit is echter niet overal het geval. We hebben daarom een Plan van Aanpak Versnelling Woningbouw gemaakt om de woningbouw in de kernen te versnellen. De prioriteit ligt bij de kernen waar de harde plancapaciteit het meest achterblijft bij de vraag: Almkerk, Genderen, Hank, Veen, Werkendam, Wijk en Aalburg en Woudrichem.

Aan de hand van een actielijst gaan we periodiek in overleg met ontwikkelaars om te kijken hoe we belemmeringen in de ontwikkeling kunnen wegnemen, zachte plannen hard kunnen maken en harde plannen ten uitvoer kunnen brengen. Het is belangrijk dat deze actielijst een levend document blijft. Als plannen gerealiseerd zijn, stellen we weer andere prioriteiten in kernen die tegen die tijd om onze aandacht vragen.

Onze keuzes:

- Bouwen voor eigen behoefte én instroom van buiten onze gemeente;
- 2021-2030: + 3.000 woningen (waarvan 1.220 woningen in komende 5 jaar);
- 2031-2040: + 2.000 woningen.

3.2 Bouwen op de juiste plek

Inbreiding én uitbreiding zijn nodig!

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking willen we de nieuwbouwopgave waar mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren. Daarbij kijken we met name naar locaties die in aanmerking komen voor herstructurering, transformatie van bestaand vastgoed of verplaatsing van bedrijven of scholen. Op die manier blijft het buitengebied zo groen mogelijk en behouden we ook waardevolle groene zones binnen de kernen.

In een aantal kernen zijn de mogelijkheden voor inbreiding beperkt. Bijvoorbeeld omdat inbreiding te zeer ten koste gaat van het dorps- en landelijke karakter, de historische lintbebouwing, of omdat er niet of nauwelijks inbreidingslocaties voorhanden zijn. Veel inbreidingslocaties zijn immers al benut. Bovendien kan inbreiding ten koste gaan van de leefbaarheid met het oog op voldoende groen en bijvoorbeeld speelplaatsen. Daarom zetten we ons er voor in dat het ook in de toekomst mogelijk blijft om - uiteraard zo zorgvuldig mogelijk - potentiële locaties aan de randen van de bebouwde kom te benutten. Keuzes en uitwerking worden gemaakt in het kader van de Omgevingsvisie en -plannen, waarbij de effecten van keuzes goed in beeld gebracht en gemeten worden.

Aandacht voor vrijkomende agrarische bebouwing

Daarnaast zien we dat er op dit moment in het buitengebied nog veel agrarische bedrijvigheid is. De verwachting is wel dat de komende jaren diverse agrarische bedrijven zullen stoppen. Transformatie tot woonruimte behoort daarbij tot de mogelijkheden. Belangrijk is wel dat de transformatie minimaal bijdraagt aan de

instandhouding van de huidige omgevingskwaliteit en liefst zelfs tot verbetering leidt. Dat kan bijvoorbeeld doordat we op een dergelijke locatie een uniek woonmilieu bieden dat (nog) niet binnen de bebouwde kom van onze kernen geboden wordt. Ook het realiseren van hofjeswonen zou bijvoorbeeld een mogelijkheid kunnen zijn. Er zijn ouderen in de kleinere kernen die op zoek zijn naar een grondgebonden en kleinschalige woonvorm in een landelijke omgeving.

Mogelijkheden voor woningsplitsing

Bij het vergroten van het woningaanbod denken we vaak vooral aan het bouwen van woningen. Een andere mogelijkheid is het splitsen van bestaande woningen in meerdere zelfstandige woningen. Hoewel aantal geschikte panden mogelijk beperkt zal zijn, zien wij de splitsing van woningen om meerdere redenen als kansrijk voor Altena:

- We hebben veel relatief grote woningen. Door het onderhoud en de stijgende prijzen zijn deze woningen niet altijd aantrekkelijk voor één huishouden, maar wellicht wel als er meerdere kleinere huishoudens in gehuisvest kunnen worden. Daarmee spelen we duurzaam in op de veranderende samenstelling van de bevolking.
- Woningssplitsing heeft een beperkte ruimteclaim; splitsing leidt tot meer woonruimte op hetzelfde oppervlak.
- Splitsing kan een bijdrage leveren in het verbeteren van de leefbaarheid. Bijvoorbeeld als een ouder huishouden in de (voorheen) te grote woning kan blijven wonen en daarnaast een jonger huishouden aan een woning kan worden geholpen.

Overigens zijn er ook situaties denkbaar waarin woningsplitsing niet gewenst is: bijvoorbeeld overlastsituaties als geluidsoverlast of hogere parkeerdruk. Wij willen woningsplitsing mogelijk maken op plekken waar het niet tot leefbaarheidsproblemen leidt en niet ten koste gaat van onze kracht (ruimte en groen)

Onze keuzes:

- Inbreiden én uitbreiden is nodig (met oog voor leefbaarheid, groen, speelplaatsen);
- Mogelijkheden voor uitbreiding nader onderzoeken en uitwerken (in Omgevingsvisie en -plannen);
- Ruimte geven voor transformatie vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen;
- Woningssplitsing mogelijk maken onder voorwaarden.

3.3 Kwalitatieve opgaven: de juiste woningen

De druk op de woningmarkt is op dit moment zodanig dat er in elk segment wel ruimte is voor een uitbreiding van het aanbod. In grote lijnen bestaat de grootste vraag (ongeveer 75%) uit eengezinswoningen (dat wil zeggen; een grondgebonden woning met tuin). Deze vraag is afkomstig van zowel jonge 1+2 persoonshuishoudens, gezinnen met kinderen als starters. Maar daarnaast zoekt ongeveer een kwart van de woningzoekenden een appartement; een vraag die met name afkomstig is van senioren die op zoek zijn naar een kleinere, onderhoudsvriendelijke, levensloopgeschikte woning. Voor de komende woonvisieperiode zien we drie prioriteiten.

De juiste woningen, drie opgaven:

1. Levensloopgeschikte woningen voor senioren;
2. Betaalbare woningen voor starters;
3. Nieuwe woonvormen die tegemoetkomen aan de huidige maatschappelijke trends (zoals gemeenschapszin, zorgen voor elkaar, duurzaamheid, kleiner wonen).

Kwalitatieve opgave 1: levensloopgeschikte woningen voor senioren

Het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder neemt de komende jaren verder toe. Op dit moment vormt deze groep 31% van het totaal aantal huishoudens in Altena, in 2030 is dat gestegen naar 37%. Veel van deze oudere huishoudens wonen op dit moment in een ruime eengezinswoning. Ze willen het liefst zo lang mogelijk in hun eigen woning in

de vertrouwde woonomgeving blijven wonen, ook vanwege het sociale netwerk dat men heeft opgebouwd. Maar een deel van de ouderen overweegt wel om te verhuizen. Zij zijn op zoek naar een levensloopgeschikte woning waar zij ook kunnen wonen als de gezondheid achteruit zou gaan. Belangrijk voor zo'n woning is dat deze gelijkvloers is en bij voorkeur in de eigen vertrouwde omgeving (de buurt of kern waar men nu woont). En dan moet de woning ook nog enigszins betaalbaar zijn (meestal betekent dat goedkoper dan de huidige woning). Al deze wensen maken het lastig om tot een geschikt woonproduct te komen.

In de praktijk blijven veel ouderen daardoor in hun huidige woning wonen. In veel gevallen is dat ook goed mogelijk, zeker als men enkele aanpassingen aan de woning doorvoert (zoals een traplift). Maar als er sprake is van zeer veel onderhoud (bijvoorbeeld een grote tuin) of een woonlocatie ver van voorzieningen of in het buitengebied is deze situatie niet altijd even gewenst.

De komende jaren willen we inzetten op meer levensloopgeschikte woningen voor deze doelgroep. Daarbij gaat het erom dat de belangrijkste ruimten (woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken) zonder traplopen te bereiken zijn. Deze woningen zullen kleiner zijn dan veel van de huidige woningen waar senioren in wonen; een kleiner woonoppervlak en kleinere tuin, waarmee de woning onderhoudsvriendelijker wordt. Bovendien sluiten kleinere woningen beter aan op het toenemend aantal 1+2 persoonshuishoudens in onze gemeente (zowel ouderen als jongeren).

Zeker in de kleinere kernen van onze gemeente ontbreekt dit aanbod nu. In de grotere kernen is er nog steeds behoefte aan levensloopgeschikte appartementen, in de kleine kernen moet veel eerder gekeken worden naar uitbreiding van het aantal grondgebonden levensloopgeschikte woningen. Het voordeel van gerichte nieuwbouw voor senioren is dat er meer doorstroming op de woningmarkt komt. Als senioren verhuizen, komen er meer bestaande ruime woningen op de markt die geschikt zijn voor gezinnen, waardoor er uiteindelijk ook weer meer woningen voor jonge doorstromers en starters beschikbaar komen.

Kwalitatieve opgave 2: betaalbare woningen voor starters

We zien dat een deel van onze jongeren de gemeente verlaat. Voor een belangrijk deel wordt dat veroorzaakt door werk / studie / relatie elders. Maar er zijn ook jongeren die vertrekken uit Altena omdat ze geen betaalbare woning kunnen vinden. Door onze relatief ruime woningen zijn de woningprijzen in de koop al aan de hoge kant voor starters op de woningmarkt. Door een toenemende vraag (onder andere van vestigers) neemt het betaalbare woningaanbod nog verder af.

Daarom willen we de komende jaren meer inzetten op het ontwikkelen van betaalbare woningen voor starters. Onze wooncultuur is sterk op koopwoningen gericht. Daar ligt de grootste uitdaging wat betreft het toevoegen van betaalbare woningen. En dat is een lastige opgave. We willen immers dat betaalbare woningen ook op de langere termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep, en niet al na enkele jaren met grote winst verkocht worden. Daar is de nodige creativiteit in concepten en maatregelen voor nodig, er is niet één oplossing.

We denken hierbij bijvoorbeeld aan het bouwen van kleinere woningen met slechts beperkte (of zelfs helemaal geen) uitbouwmogelijkheden. Daarnaast zien we kansen om via innovatieve bouwmethoden (bijvoorbeeld prefab, houtskeletbouw) woningen goedkoper en sneller te ontwikkelen. Onze inzet op meer samenwerking met marktpartijen kan hierin wellicht als vliegwielen fungeren. Bijvoorbeeld door de gezamenlijke inkoop van een groot aantal prefab-woningen, waardoor we verder op de kosten kunnen besparen en woningen goedkoper kunnen aanbieden.

Hierbij moeten we wel met elkaar zoeken naar de juiste balans in prijs-/kwaliteitverhouding. Een groot deel van de starters zal moeten accepteren dat zij niet meteen in een ruime vrijstaande koopwoning kunnen beginnen. We zien nu dat jongeren soms afhaken bij een goedkope woning, omdat de aangeboden woning te klein is en gezien wordt als een slechte investering. Deze gedachte willen we doorbreken. Bij een goedkope koopwoning horen minder vierkante meters. Tegelijkertijd moeten deze betaalbare woningen wel een bepaalde minimumkwaliteit kennen die past bij de uitstraling van onze woonomgeving.

Hoewel starters en jongeren met name koopgeoriënteerd zijn, liggen er voor hen ook kansen in de sociale huursector, als eerste stap in hun wooncarrière. En een deel van de starters is aangewezen op de vrije huursector, omdat ze teveel verdienen voor een sociale huurwoningen en onvoldoende middelen hebben om een woning te kopen. Het is van belang om starters op de mogelijkheden in deze sectoren te wijzen.

Kwalitatieve opgave 3: ruimte geven aan nieuwe woonvormen

Een deel van de woningvraag van starters en senioren kan worden ingevuld door het ontwikkelen van nieuwe woonvormen: woonvormen waarbij mensen kleiner gaan wonen, of juist meer voorzieningen delen, waarmee ook gemeenschapszin wordt opgebouwd. We zien dat de vraag naar andere, vernieuwende woonvormen in onze gemeente toeneemt.

Die vraag is het meest concreet als het gaat om hofjeswonen. Vaak worden deze hofjes gericht op de doelgroep ouderen (vitale ouderen, maar ook ouderen met mogelijke enige zorgvraag). We zien dat mensen in enkele kernen met elkaar een hofje voor ouderen willen ontwikkelen. Maar deze initiatieven bieden ook kansen om tot een mix van verschillende doelgroepen te komen (jong en oud). Door een gemeenschappelijke tuin, gezamenlijke activiteiten, het elkaar helpen en ondersteunen op basis van wederkerigheid, wordt een gemeenschapszin gecreëerd. We zien ook dat dergelijke hofjesconcepten rond een bepaald thema gecreëerd kunnen worden, bijvoorbeeld zeer duurzame (klimaatneutrale) woningen.

Een andere veelgehoorde woonvorm is een tiny house. Tiny houses zijn kleine wooneenheden (van maximaal 50 m²) die kunnen inspelen op de vraag van mensen die behoefte hebben aan een betaalbare, flexibele woonvorm (bijvoorbeeld eenpersoons-huishoudens of spoedzoekers). Maar tiny houses zijn ook geschikt voor mensen met een ideële achtergrond, bijvoorbeeld door het beperken van de ecologische voetafdruk. In dat licht zien we ook de vraag naar andere duurzame woonconcepten (zoals houtskeletbouw, natuurinclusieve of circulaire woningbouw) toenemen.

Er spelen veel ideeën hierover bij onze inwoners, maar we zien dat creatieve en innovatieve woonvormen moeilijk van de grond komen. Dat komt ook omdat de

verwachtingen bij geïnteresseerden niet altijd reëel zijn, bijvoorbeeld als het gaat om de prijs of het beoogde ontwerp. We willen samen met bewoners en ontwikkelende partijen kijken wat er voor nodig is om deze initiatieven te laten slagen en duidelijkheid scheppen over een reële prijs-kwaliteit verwachting.

Hierbij is het ook de taak aan de gemeente om hier de nodige vrijheid aan initiatiefnemers te geven. Regelgeving kan hierin belemmerend werken. Dit vereist een andere houding ten opzichte van nieuwe initiatieven; niet achteraf toetsen of een initiatief aan voorwaarden voldoet, maar in het beginstadium actief meedenken hoe we hobbels in de realisatie kunnen wegnemen. Daarnaast willen we vrijheid geven door meer ruimte te bieden voor zelfbouw (eigen opdrachtgeverschap). Op die manier kan de particulier naar eigen inzicht iets bouwen dat past bij zijn of haar wensen.

Woningbouwopgave voor gezinnen

De grootste groep huishoudens zijn gezinnen met kinderen. Deze groep zal volgens de meest recente prognoses iets afnemen. Een groot deel van de huidige woningvoorraad is nu al gericht op deze doelgroep (ruime grondgebonden koopwoningen). In principe is er daarom geen grote opgave om het woningaanbod voor deze doelgroep uit te breiden. Toch zijn er redenen waarom we ruimte willen blijven bieden voor (middel)duur grondgebonden koopwoningen:

- Bestaande grondgebonden koopwoningen komen niet direct allemaal beschikbaar. Dit hangt af van de doorstroming van met name senioren. Zij zijn niet sterk verhuisgeneigd. Willen we de eerstkomende jaren ruimte blijven bieden aan gezinnen die hier willen (blijven) wonen, dan is nieuwbouw noodzakelijk.
- In de RIA hebben we een forse kwantitatieve ambitie voor de komende decennia opgenomen. Dan ligt het voor de hand om gevarieerde nieuwbouwlocaties te ontwikkelen, met een mix van woningtypen en prijsklassen, waaronder zeker ook voor gezinnen.

Duurzame nieuwbouw: van BENG naar ENG

Wij hebben de ambitie om in 2046 volledig CO2-neutraal te zijn, ook in de woningvoorraad. De corporaties streven naar CO2-neutraal in 2050 (conform het Aedes-convenant). Voor nieuwbouw bestaan kaders waar ontwikkelende partijen aan moeten voldoen. Nieuwbouw moet bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos. Dat is een mooie stap, maar willen we de duurzaamheidsambities bewerkstellingen, dan is er meer nodig. Zeker bij nieuwbouw zijn de technische mogelijkheden ook aanwezig. Daarmee willen we ontwikkelende partijen stimuleren om nieuwe woningen zoveel mogelijk energieneutraal (ENG) te realiseren.

Een indicatief kwalitatief nieuwbouwprogramma

Op basis van onze uitgangspunten, de resultaten van het woningbehoefteonderzoek en met oog voor de landelijke Actieagenda Wonen¹, hanteren we het volgende indicatieve nieuwbouwprogramma (prijspeil 2021):

Sociale huur	Betaalbare koop	Middelduur laag	Middelduur hoog	Duur
< € 752,33	< € 260.000	Koop € 260.000 - € 344.000 (NHG) Huur € 752,33 - € 1.000	Koop € 344.000 - € 500.000 Huur > € 1.000	Koop > € 500.000
20-25%	15-20%	15-20%	15-25%	10-20%

Dit programma is richtsnoer voor de totale bouwproductie in de gemeente in de komende 10 jaar. Daarbij zijn de volgende noties van belang:

- Het is met name een belangrijk uitgangspunt voor grotere locaties, waar differentiatie van belang is om een gemengde wijk te krijgen. Voor overige locaties

is het tevens richtsnoer, waarbij maatwerk met het oog op haalbaarheid en de reeds bestaande woningvoorraad van de kern belangrijk is;

- De differentiatie borgt dat alle groepen aan bod komen, ook lagere inkomens en middeninkomens die zonder sturing in de huidige woningmarkt waarschijnlijk tussen wal en schip terecht komen. Met name de realisatie van sociale huur, betaalbare koop en middeldure koop en huur is van belang om lagere inkomens en middeninkomens aan een passende woning te helpen. En dit zijn woningsegmenten waar wij als overheid een belangrijke inspanningsverplichting hebben om te zorgen dat ze ook daadwerkelijk gerealiseerd worden;
- Dit programma is beslist niet in beton gegoten. We gaan niet bij ieder initiatief rigide sturen op deze differentiatie. We zien het als een uitvraag en uitdaging aan initiatiefnemers om hier een goed bod op te doen, passend bij de lokale omstandigheden en behoeften. Samen met initiatiefnemers bekijken we per locatie en kern wat nodig en haalbaar is;
- Voor het maatwerk per kern zijn de uitgangspunten uit bijlage 1 het vertrekpunt.

Sturing geven aan kwalitatieve opgaven: afwegingskader nieuwe initiatieven

Om onze kwantitatieve en kwalitatieve ambities op het vlak van woningbouw waar te maken willen we als gemeente sturing geven aan de nieuwbouwopgave. Maar wel met voldoende flexibiliteit als doelgroep, locatie- of marktomstandigheden daar om vragen. Daarom gaan we werken met een afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Hierin leggen we kwantitatieve en kwalitatieve criteria vast waaraan we nieuwe initiatieven gaan spiegelen. Soms zal dit kader functioneren als een toets (willen we als gemeente wel of niet meewerken aan een initiatief?). Maar het zal vooral ook functioneren als

¹ Samen werken aan goed wonen Actieagenda Wonen - 17 februari 2021, ondertekend door 34 organisaties uit het werkveld van wonen, bouwen, zorg en ondersteuning (waaronder VNG, Aedes, Neprom, Bouwend Nederland)

communicatiemiddel richting ontwikkelende partijen; op welke vlakken kan hun initiatief zodanig worden aangepast dat het past bij onze kwalitatieve ambities?

Onze keuzes:

- Inzetten op levensloopbestendige woningen;
- Betaalbare woningen realiseren voor (her)starters, met innovatie in woonvormen en bouwconcepten, in samenwerking met onze marktpartijen;
- Inzetten op nieuwe woonvormen, samen met initiatiefnemers kijken wat nodig is om het mogelijk te maken;
- Ruimte voor nieuwe initiatieven en zelfbouw;
- Zoveel mogelijk energieneutraal bouwen;
- Sturing: toepassen indicatief nieuwbouwprogramma en afwegingskader nieuwe initiatieven (actief communiceren).

3.4 De opgave samengevat: wat gaan we doen

1. We voegen de komende tien jaar 3.000 woningen toe (in komende vijf jaar 1.220 woningen).
2. We bieden ruimte voor woningbouw in elke kern, accenten bij kernen waar behoefte het grootst is en kernen waar (harde) plancapaciteit achterblijft bij behoefte.
3. We zetten primair in op woningbouw op inbreidingsplekken. Uitbreiding is mogelijk, als er geen of onvoldoende inbreidingslocaties voorhanden zijn, of als inbreiding ten koste gaat van leefbaarheid, groen en speelplaatsen in de kernen.
4. We bieden ruimte voor woningsplitsing, mits dit niet tot ongewenste leefbaarheidseffecten leidt.
5. We geven prioriteit aan: (1) levensloopgeschikte woningen voor senioren en (2) betaalbare woningen voor starters.
6. We geven ruimte aan de ontwikkeling van vernieuwende woonvormen.
7. We ruimen een deel van ons woningbouwprogramma in voor eigen opdrachtgeverschap (uitgifte van vrije kavels).
8. We stimuleren de realisatie van energieneutrale nieuwbouw.
9. We hanteren een indicatief nieuwbouwprogramma.
10. We stellen een afwegingskader voor nieuwe initiatieven op.

4 Betaalbaar wonen

4.1 Voldoende en passend aanbod sociale huur

Uitbreiding sociale huurvoorraad is nodig

Onze woningcorporaties hebben de maatschappelijke taak om te voorzien in voldoende sociale huurwoningen voor huishoudens die qua inkomen onvoldoende mogelijkheden hebben in de particuliere sector. Een aantal cijfers op een rij:

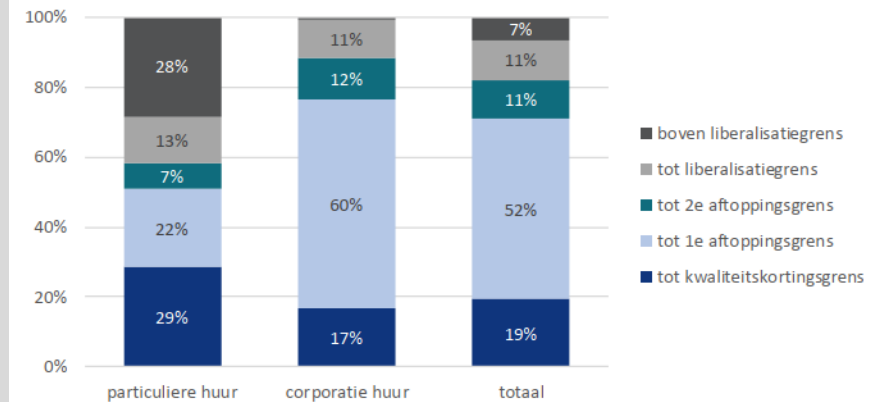
- 36% van de huishoudens behoort tot de primaire of secundaire doelgroep van de corporaties (inkomen tot €40.024).
- Een deel van deze inkomensgroep woont echter in een koopwoning. In de meeste gevallen kunnen zij deze woonlasten goed betalen.
- Onze corporaties hebben ruim 5.500 sociale huurwoningen. Daarnaast zijn er ook zo'n 800 particuliere huurwoningen met een lage huurprijs (tot de liberalisatiegrens). Daarmee vervult deze vrije huursector voor een deel ook een rol voor de behoefte aan goedkope huurwoningen.

Voor de toekomst verwachten we dat de doelgroep voor de sociale huur toeneemt. We zien een uitbreidingsopgave voor de sociale huur voor de periode 2020-2025 van ongeveer 380 woningen (ongeveer 75 per jaar). Met de woningcorporaties maken we afspraken om in deze behoefte te voorzien. Dat zal in de eerste plaats via nieuwbouw moeten plaatsvinden.

Ook willen we kijken of we de doorstroming van huishoudens met een middeninkomen of hoger inkomen in een sociale huurwoning (de zogenaamde goedkope scheefwoners) kunnen verbeteren. Daarvoor zullen er wel passende alternatieven in de particuliere sector voor deze doelgroep moeten zijn. Maar het creëren van doorstroming onder scheefhuurders moet geen doel op zich worden. Enige goedkope scheefheid zorgt juist voor meer draagkracht en variatie in wijken met sociale huurwoningen, nu de sociale huursector steeds meer voorbehouden is aan de laagste inkomensgroepen (en soms kwetsbare groepen).

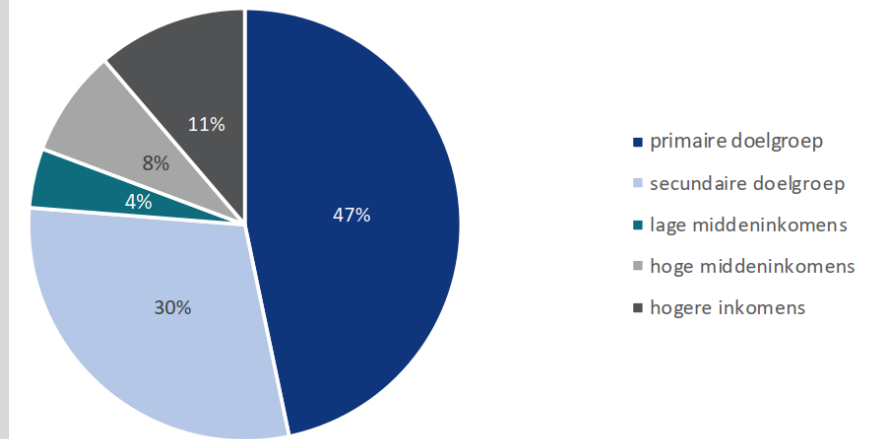
Enkele cijfers over de sociale huurvoorraad in de Gemeente Altena

Figuur 5: Bewoonde huurvoorraad naar prijsklasse (2020)



Bron: Woningmarktonderzoek Gemeente Altena (2020)

Figuur 6: Huidige bewoning sociale huur (< €752) naar inkomensklasse (2020)



Bron: Woningmarktonderzoek Gemeente Altena (2020)

Daarnaast blijft er ruimte voor woningcorporaties om huurwoningen te verkopen. Daarmee kunnen we goedkope koopwoningen bieden (bijvoorbeeld voor starters of voor middeninkomens die vanuit de sociale huur door willen stromen naar een koopwoning) en wordt financiële ruimte gecreëerd om nieuwe investeringen voor de sociale huursector uit te voeren. Belangrijk is wel dat ook bij verkoop de lange termijn doelstelling (uitbreiding van sociale huur) wordt gehaald. Verkoop zal dus gecompenseerd moeten worden met nieuwbouw.

Onderzoeken mogelijkheden voorrang lokale woningzoekenden

Onze sociale huursector is aantrekkelijk voor vestigers van buiten de gemeente. Voor woningzoekenden is de kans om relatief snel een eengezinswoning voor een betaalbare huurprijs te vinden groter in de gemeente Altena dan in de Randstad. Tot nu toe zijn er geen aanwijzingen dat deze instroom van vestigers tot verdringingseffecten van lokale woningzoekenden leidt. De druk op de sociale huursector is - op een enkele kern (Woudrichem) na - beperkt. We vinden het belangrijk dat lokale woningzoekenden ook in de toekomst binnen een redelijke termijn kans maken op een sociale huurwoning. De komende tijd willen we de vraagdruk in de sociale huursector daarom monitoren. Daarbij kijken we specifiek naar de instroom van vestigers en de gevolgen voor lokale woningzoekenden (wordt hun actieve zoektijd hierdoor langer? Neemt de slaagkans af? Gaat men op zoek naar een sociale huurwoning in een andere gemeente als gevolg van het toegenomen aantal woningzoekenden?) Als we hierin een duidelijk verdringingseffect constateren, bepalen we nader waar we op in gaan zetten op dit voorkomen.

Kwalitatieve opgave sociale huur

Het aantal 1+2 persoonshuishoudens neemt de komende jaren toe, ook binnen de huursector. Het aantal gezinnen zal wat afnemen. Dit vraagt ook wat van de samenstelling van de sociale huurvoorraad. Op dit moment bestaat de sociale huurvoorraad voor 80% uit eengezinswoningen. In de toekomst zal de behoefte meer uitgaan naar iets kleinere, vooral levensloopgeschikte woningen (geschikt voor ouderen

en andere leeftijdsgroepen). Bij nieuwbouw in de sociale huur willen we daarom primair inzetten op het vergroten van het aanbod aan kleine levensloopgeschikte woningen. Deze woningen zouden de komende jaren vooral toegewezen moeten worden aan senioren. Op lange termijn, als de vergrijzingspiek voorbij is, kunnen de woningen ingezet worden voor het huisvesting van jonge 1+2 persoonshuishoudens.

Bij deze levensloopgeschikte woningen kan het zowel om eengezinswoningen als appartementen gaan. In de grotere kernen met de meeste voorzieningen zal de nadruk liggen op appartementen, terwijl in de kleinere kernen de behoefte meer uitgaat naar eengezinswoningen, passend bij het dorpse karakter van de kern.

In elke kern een mix van koop en huur

Uit het woningmarktonderzoek kwam het volgende naar voren:

- De behoefte aan sociale huur is het grootst in Werkendam, gevolgd door Wijk en Aalburg, Woudrichem, Veen en Almkerk. Ook in veel andere kernen is behoefte aan enige uitbreiding van de sociale huurvoorraad.
- In de kleinere kernen (Babyloniënbroek, Drongelen, Uitwijk, Waardhuizen, Meeuwen en Eethen) is de kooporiëntatie groot en de behoefte aan uitbreiding van de sociale huur beperkt.

Toch vinden we het belangrijk dat elke kern (in meer of mindere mate) over aanbod aan sociale huurwoningen beschikt. Een mix van koop- en huurwoningen levert een bijdrage aan een gevarieerde bevolkingssamenstelling en daarmee de leefbaarheid van een kern. Als de bestaande sociale huurvoorraad in de toekomst in omvang groter is dan de verwachte (lokale) vraag, dan is er ruimte om sociale huurwoningen te verkopen.

Voldoende betaalbare huurwoningen

Het is belangrijk dat de sociale huurwoningen in onze gemeente voldoende betaalbaar zijn voor de doelgroep die hier behoefte aan heeft. Daarbij gaat het in eerste instantie om voldoende betaalbaar aanbod voor de primaire doelgroep (de huishoudens die qua inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag). Daarvoor is het zaak dat het grootste deel van de sociale huurvoorraad een huurprijs tot de 1^e danwel 2^e aftoppingsgrens

kent. Als er nieuwbouw plaatsvindt, vinden we het belangrijk dat deze woningen voornamelijk in het segment tot de aftoppingsgrenzen verhuurd worden.

De betaalbaarheid van de sociale huursector is niet alleen van belang bij nieuwe huurders, maar zeker ook voor zittende huurders. Door de invoering van het Passend Toewijzen (de goedkope huurwoningen moeten voornamelijk aan de laagste inkomens worden toegewezen) is de betalingsproblematiek in de sociale huur verminderd. Toch blijft het thema een aandachtspunt. Onze corporaties volgen daarom het Sociaal Huurakkoord. Dit houdt onder andere in dat zij een gematigd huurprijsbeleid hanteren (inflatievolgend) en dat duurzaamheidsinvesteringen bijdragen aan verlaging van de woonlasten.

Daarnaast blijft het belangrijk om eventuele betalingsachterstanden bij huurders tijdig te signaleren. Goede samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en welzijnsinstanties blijft hierbij van belang.

Onze keuzes:

- Uitbreiding sociale huursector met 380 woningen in komende 5 jaar;
- Doorstroming scheefwoningers bevorderen;
- Onderzoeken voorrang lokaal woningzoekenden;
- Uitbreiding voorraad kleinere, levensloopgeschikte sociale huurwoningen;
- In elke kern mix van koop en huur;
- Focus op betaalbaarheid.

4.2 Meer mogelijkheden voor middeninkomens

Ongeveer 3.500 huishoudens in de gemeente Altena hebben een inkomen tussen de € 40.024 en € 50.000 (ongeveer 16% van alle huishoudens). De verwachting is dat deze groep middeninkomens de komende tien jaar met ongeveer 270 huishoudens toe zal nemen. In veel gevallen doen zich geen grote problemen bij deze doelgroep voor. In Altena gaat het vaak om huishoudens die in het verleden een woning hebben kunnen kopen. Als zij in de toekomst willen verhuizen, dan kunnen zij doorgaans de overwaarde van hun huidige woning inzetten om een volgende (koop)woning te financieren. De

situatie is anders voor de middeninkomens zonder eigen vermogen, zoals thuiswonende starters of middeninkomens die in een huurwoning wonen. Als zij willen verhuizen komen zij niet of nauwelijks in aanmerking voor sociale huur en het aanbod aan goedkope koopwoningen (waarvoor men een hypotheek kan krijgen) is in Altena beperkt.

We vinden het belangrijk dat er voldoende passende alternatieven op de markt komen voor middeninkomens. Hierbij zetten we in de eerste plaats in op meer betaalbare koopwoningen. In beperkte mate is er ruimte voor uitbreiding van de particuliere huurvoorraad. Op basis van behoeftenonderzoek houden we rekening met een opgave van ongeveer 5% van onze totale woningbouwopgave. Deze vraag zal zich met name voordoen in de grotere kernen. De vraag naar particuliere huur zal met name komen van oudere woningeigenaren die vanuit een koopwoning willen verhuizen naar een meer levensloopgeschikte woning in de buurt van voorzieningen. Deze woningbouwopgave zal primair uitgevoerd worden door particuliere ontwikkelaars.

Onze keuzes:

- Voldoende passende alternatieven voor middeninkomens, focus op betaalbare koop;
- Middeldure huur beperkt toevoegen.

4.3 De opgave samengevat: wat gaan we doen

1. We streven naar uitbreiding van de sociale huurvoorraad met 380 woningen in de komende vijf jaar.
2. Nieuwbouw van sociale huur wordt voornamelijk in het betaalbare segment gerealiseerd (tot 1^e en 2^e aftoppingsgrens).
3. Nieuwbouw van sociale huur richt zich met name op levensloopgeschikte woningen; appartementen of kleine grondgebonden woningen.
4. Verkoop van sociale huurwoningen blijft mogelijk, mits de lange termijn doelstelling (uitbreiding sociale huurvoorraad) gehaald wordt en er in elke kern aanbod aan sociale huurwoningen aanwezig blijft.
5. Lokale woningzoekenden moeten binnen een redelijke termijn kans maken op een sociale huurwoning. Als dat door een toenemende vraag van vestigers niet mogelijk is, onderzoeken we hoe we lokale woningzoekenden beter aan een woning kunnen helpen.
6. Door meer betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen te bouwen willen we doorstroming van goedkope scheefwoners stimuleren. Hiervoor staan primair de particuliere ontwikkelaars aan de lat.

5 Kwaliteit bestaande voorraad op peil

We hebben een grote voorraad ruime, grondgebonden woningen. Het grootste deel bestaat uit koopwoningen (68%, in Nederland is dat ongeveer 60%). Ongeveer 90% van de totale voorraad zijn grondgebonden woningen. Dit maakt dat er goed nagedacht moet worden over hoe de kwaliteit van deze voorraad blijft aansluiten bij de woningbehoefte. Maar ook de opgaven met betrekking tot verduurzaming en langer zelfstandig wonen zijn belangrijk.

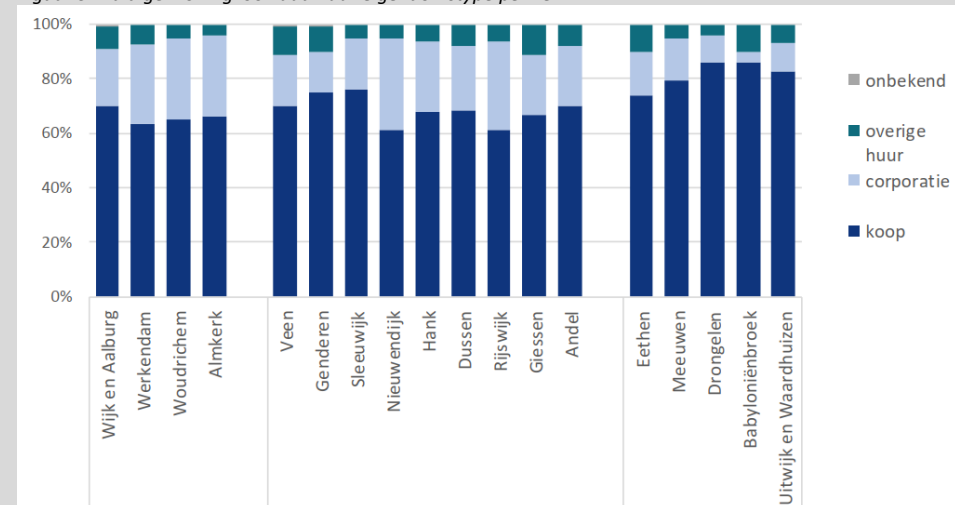
5.1 Verduurzaming bestaande voorraad

Stap voor stap van het gas af

We hebben ons ten doel gesteld om in 2046 CO₂-neutraal te zijn. Dit is vastgelegd in de Altena Energiestrategie 2019-2046 (nader uitgewerkt in de Altena Klimaatagenda). Om dat te bereiken, moet de uitstoot worden teruggedrongen, ook bij de woningvoorraad. Voor nieuwbouw zijn al duidelijke landelijke kaders gesteld (zie hoofdstuk 2). Voor de bestaande voorraad moet nog een flinke slag gemaakt worden. Uiteindelijk zullen ook bestaande wijken van het aardgas af moeten. Hiervoor stellen we een Transitievisie Warmte op die eind 2021 gereed zal zijn. Hierin komt een stappenplan waarin wordt toegelicht welke kernen en/of wijken als eerste op de planning staan. Hierbij zal ook in kaart worden gebracht van welke alternatieve energiebronnen we gebruik gaan maken. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van warmtenetten (door gebruik te maken van restwarmte van bedrijven of aquathermie), maar ook individuele oplossingsmogelijkheden zoals warmtepompen. En we zien koppelkansen: de warmtetransitie kan gekoppeld worden aan verbetering van de leefbaarheid.

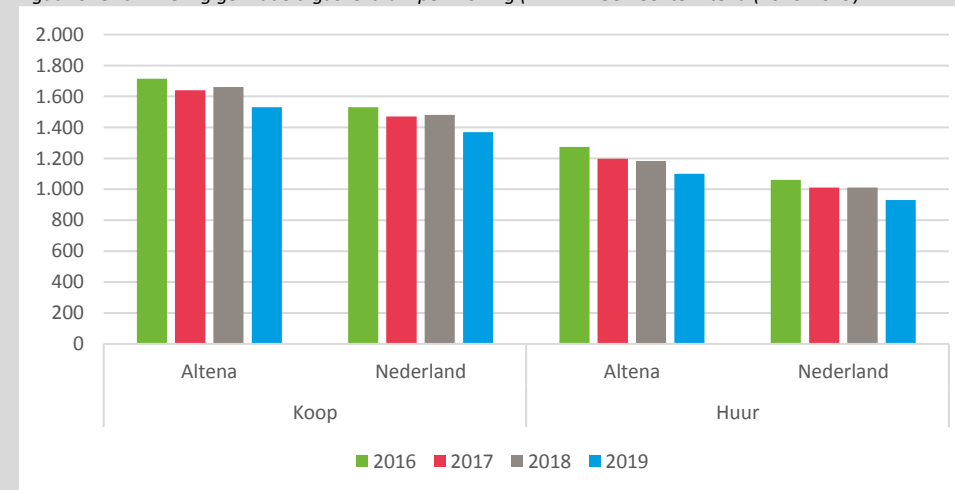
Enkele cijfers over de bestaande woningvoorraad in de Gemeente Altena

Figuur 5: Huidige woningvoorraad naar eigendomstype per kern



Bron: Woningmarktonderzoek Gemeente Altena (2020)

Figuur 6: Ontwikkeling gemiddeld gasverbruik per woning (in m³ in Gemeente Altena (2016-2019)



Bron: CBS (2020)

Komende jaren: no regret maatregelen

De warmtetransitie kent een lange doorlooptijd. Bovendien zijn technieken nog volop in ontwikkeling. We willen daarom de eerstkomende jaren duurzaamheidsmaatregelen nemen die direct effect sorteren en waar we geen spijt van krijgen (no regret maatregelen): het isoleren van bestaande woningen en aanleg van zonnepanelen.

Met de woningcorporaties maken we prestatieafspraken over het verduurzamen van de sociale huurvoorraad. Op dit moment ligt de energetische kwaliteit van de corporatievoorraad op ongeveer gemiddeld Energie-index 1,3 (label B). De komende jaren willen we samen met de corporaties kijken hoe we de volgende stap kunnen zetten om uiteindelijk in 2046 op een CO₂-neutrale woningvoorraad uit te komen (waarbij wij beseffen dat deze ambitie van de corporatiesector gericht is op 2050). Daarom zetten we in op een sociale huurvoorraad met maximaal Energie-index 0,9 (label A) in 2030 (conform Aedes-convenant).

In de koopsector en particuliere huur sector zijn de eigenaren zelf aan zet. Aan ons als gemeente de taak om hen zo goed mogelijk te informeren over de mogelijkheden (en beschikbare ondersteuning) en voordelen van het verduurzamen. We bieden woningeigenaren informatie via ons Duurzaamheidsloket (altenawoontslim.nl). Daarnaast zetten we energicoaches in die bij mensen thuis komen en hun informeren over de mogelijkheden die er in hun woning zijn om energetische maatregelen aan te leggen (inclusief inzicht in de kosten en eventuele financiële ondersteuning).

Vanuit het Duurzaamheidsloket organiseren we ook collectieve inkoopacties (bijvoorbeeld voor zonnepanelen). Daarnaast zijn er de laatste jaren verschillende lokale bewonersinitiatieven ontstaan. We ondersteunen deze initiatieven van onderop en spelen een verbindende rol om bewonerscollectieven met elkaar in contact te brengen om kennis uit te wisselen.

Onze keuzes:

- CO₂-neutraal in 2046, stap voor stap;
- Komende jaren no regret maatregelen;
- Prestatieafspraken met corporaties;
- Inzetten op informeren en bewustwording particulieren woningeigenaren.

5.2 Levensloopgeschiktheid van woningen

Het aantal ouderen zal de komende jaren toenemen. In §2.3 stelden we dat we inzetten op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen.

Maar nieuwbouw volstaat niet. Ouderen blijven vaak wonen waar zij wonen. Zij zetten hun verhuishwens alleen om in daden als een nieuwe woning volledig voldoet aan hun wensenpakket (de juiste prijs, de juiste woning, de juiste plek). Bovendien is het vaak ook goed mogelijk om met een zorgvraag in een kleinere kern te blijven wonen, doordat de burenhulp in onze kernen vaak groot is; iets wat we willen koesteren.

We gaan met de corporaties in gesprek over de mogelijke inzet van woon- c.q. doorstroomcoaches om met oudere huurders in gesprek te gaan over hun woonsituatie. Daarnaast bieden corporaties de mogelijkheid om met kleine aanpassingen (wegnemen drempels, aangepaste deurbel) de huurwoning wat geschikter te maken voor mensen met fysieke beperkingen. Ook dat helpt ouderen om nog lang in hun huidige woning te kunnen wonen.

Dezelfde aanpak willen we ook volgen in de koopsector. We informeren woningeigenaren nog beter om hen bewust te maken van hun toekomstige woonsituatie. Dit kan wellicht gekoppeld worden aan de gesprekken die bij mensen thuis plaatsvinden in het kader van het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad. In deze gesprekken willen we ook naar het welzijn van ouderen kijken; woont men nog prettig in een zelfstandig woonsituatie? Is er sprake van vereenzaming?

Vervolgens is het aan de woningeigenaar om hierin keuzes te maken; de huidige woning aanpassen, of toch verhuizen.

Onze keuzes:

- Particuliere woningeigenaren informeren en bewust maken.

5.3 De opgave samengevat: wat gaan we doen

1. Onze ambitie is om in 2046 over een CO₂-neutrale woningvoorraad te beschikken.
2. We zetten in op maatregelen die direct rendement opleveren: eerst optimaal isoleren, daarna aanleg/toepassing van duurzame warmtebronnen. Met woningcorporaties maken we hierover concrete prestatieafspraken. Woningeigenaren gaan we beter bewustmaken en informeren.
3. We stellen een Warmte Transitievisie op waarin we aangeven welke wijken als eerst aan de beurt komen voor een alternatieve warmtevoorziening.
4. Waar mogelijk willen we bestaande woningen ook levensloopgeschikter maken. Maar primair zetten we in op levensloopgeschikte nieuwbouw.

6 Wonen met zorg

Mensen met een zorgvraag blijven steeds langer zelfstandig wonen. Dat geldt niet alleen voor ouderen (in absolute zin de grootste groep zorgvragers), maar ook voor mensen met een verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek. Wij willen hierop actief inspelen samen met onze partners. Initiatieven willen we actief oppakken en faciliteren, mits ze passen bij de opgave. Daarbij gaan wij uit van inclusieve wijken en kernen, met een goede mix van woonvormen en bewoners. Om deze opgave voortvarend op te pakken, willen we stevig doorpakken in het Platform Wonen Welzijn Zorg.

Onze woningvoorraad moet hierop worden aangepast. En er blijft een groep mensen met een zware zorgvraag bestaan. Zij doen een beroep op de verpleeghuiscapaciteit of een beschermd wonen-voorziening.

Eerder in deze woonvisie is de woningbehoefte van de mensen met een lichte zorgvraag ter sprake gekomen. Voor hen volstaat vaak een levensloopgeschikte woning. In dit hoofdstuk gaan we in op de woningbehoefte van mensen met een (middel)zware zorgvraag.

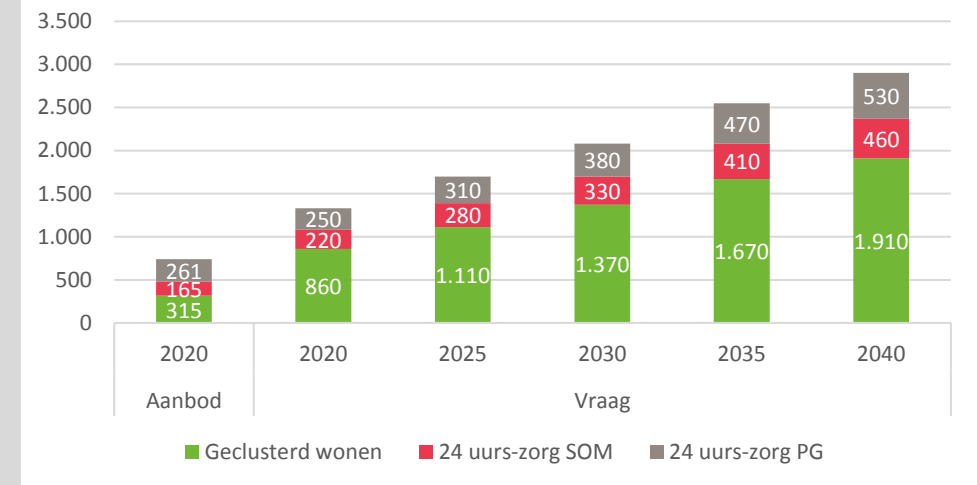
6.1 Ouderen met een zorgvraag

Zelfstandig wonen voor ouderen met middelzware zorgvraag

Voor veel oudere huishoudens volstaat een zelfstandige woning, mogelijk met enkele fysieke aanpassingen. Maar er is ook een groep ouderen met een zwaardere zorgvraag, maar die nog steeds zelfstandig woont. Het zijn ouderen met somatische en/of beginnende psychogeriatrische klachten (dementie), in de figuur rechts respectievelijk SOM en PG. De prognose is dat deze doelgroep de komende tien jaar toeneemt met ongeveer 510 huishoudens in de gemeente Altena (van 860 in 2020 naar 1.370 in 2030). Een deel van hen zal niet willen verhuizen en blijft (ook met

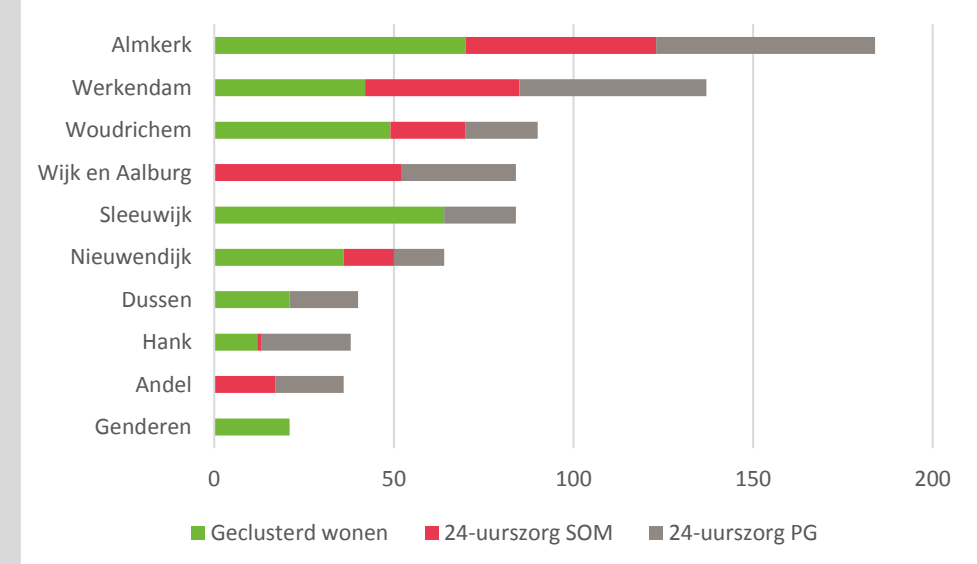
Prognose ontwikkeling woonzorgbehoefte in Gemeente Altena

Figuur 7: Gemeente Altena. Ontwikkeling woonzorgbehoefte ouderen (2020-2040) versus huidig aanbod



Bron: Companen (2021)

Figuur 8: Gemeente Altena. Huidig aanbod aan geclusterd wonen en 24 uurs zorg voor ouderen naar kern (2021)



Bron: Companen (2021)

gezondheidsklachten) in de huidige (reguliere) woning wonen. Maar een deel van hen zal overwegen om te verhuizen naar een levensloopgeschikte woning met professionele zorg nabij, als dit woningaanbod voorhanden is. Hoe beter nieuwe wooninitiatieven aansluiten op de woonwensen en zorgbehoefte van deze doelgroep, hoe groter de groep ouderen dat een verhuizing zal overwegen. Daarbij kan het gaan om levensloopgeschikte woningen in of nabij een zorgsteunpunt (zoals een verpleeghuis), maar het kan ook gaan om het eerdere genoemde hofjeswonen (zie hoofdstuk 2). Deze woningen kunnen zowel inspelen op de vraag van ouderen met als zonder zorgvraag. Bazalt Wonen heeft aangegeven hierover graag in gesprek te gaan.

Voor het realiseren van woonvormen voor ouderen met een middelmatige tot zware zorgvraag is een bepaalde schaalgrootte nodig, zeker als aanvullende zorg nabij moet zitten. Een groot deel van deze woonzorgopgave zal in de grote kernen terecht komen (Almkerk, Werkendam, Wijk en Aalburg, Woudrichem). Met name rondom de bestaande zorginfrastructuur (verpleeghuizen, kleinschalige woonzorgvormen) liggen goede mogelijkheden om nieuwe woonvormen voor ouderen te realiseren. De bestaande zorginfrastructuur kan dan een centrumfunctie hebben voor de omliggende woningen. Maar ook in de kernen met iets minder voorzieningen is het mogelijk zijn om met een middelzware zorgvraag te kunnen wonen. Ook voor deze middelgrote kernen liggen er kansen om het woonzorgaanbod uit te breiden.

In de kleinste kernen is nieuwbouw van woonzorgvastgoed lastig te realiseren. Het aantal zorgvragers is vaak te beperkt om een programma gevuld te krijgen en een deel van de zorgvragers zal eerder opteren voor een kern met meer voorzieningen. In de kleinste kernen zetten we vooral in op het vergroten van het aanbod aan levensloopgeschikte woningen in combinatie met het beter organiseren van de thuiszorg.

Om goed te kunnen beoordelen of nieuwe woonzorginitiatieven passen bij onze ambities de woonwensen van zorgvragers, willen we nieuwe initiatieven toetsen aan enkele criteria. Daarbij kijken we onder andere naar de mate waarin een initiatief

voorziet in de (lokale) behoefte, maar ook of de beoogde locatie past bij de mogelijkheden die de woonomgeving biedt.

Bazalt Wonen BW heeft een woonzorgvisie in ontwikkeling. Hierin gaat zij na hoe zij de woon-zorgvoorzieningen op een zorgintensievere manier in kan zetten. Wij zoeken daarin de samenwerking.

Ouderen met een zware zorgvraag

Alleen ouderen met een zware zorgvraag (meestal psychogeriatrisch, soms somatisch) komen nog in aanmerking voor intramurale zorg. Doordat het aantal ouderen de komende jaren in de gemeente zal toenemen (en dan met name de 'oudere ouderen'), zal ook de groep ouderen met een zware zorgvraag toenemen. We verwachten dat de behoefte aan 24-uurs zorg in Altena de komende tien jaar met 240 plaatsen zal toenemen (vooral ouderen met dementie, PG). Hiervoor zullen we in gesprek gaan met zowel de zorgaanbieders als het zorgkantoor.

Op dit moment bevindt de verpleeghuiscapaciteit voor ouderen zich met name in Almkerk, Werkendam en Wijk en Aalburg. De komende jaren willen we als gemeente ruimte bieden aan ontwikkelende partijen om woonzorgaanbod te creëren, passend bij de lokale behoefte in de gemeente Altena. Dat kan via nieuwbouw en door aanpassing van bestaand zorgvastgoed. In verschillende appartementencomplexen is al een ontmoetingsruimte aanwezig; een belangrijke functie, waardoor een complex ook geschikt kan zijn als woonvorm voor ouderen met zware zorg.

Een deel van de ouderen heeft tijdelijk intensieve zorg nodig, maar heeft nog geen behoefte aan een permanente verpleeghuiszorg. In dergelijke gevallen zou een tussenvoorziening (waarbij ouderen dichtbij huis tijdelijk intensieve zorg kunnen ontvangen) uitkomst kunnen bieden. Nader onderzoek is nodig naar de omvang van deze vraag naar tijdelijke intensieve zorg en of met de huidige nieuwe woonvormen en woon-zorgcomplexen voldoende ingespeeld kan worden op deze behoefte.

Daarnaast is het belangrijk om zelfstandig wonende ouderen met een (middel)zware zorgvraag beter te informeren en bewust te maken, zodat ze tijdig nadenken over hun toekomstige woonsituatie. Vaak gaan ouderen pas laat op zoek naar andere woonruimte. Door de wachtlijst kan men er vaak niet direct terecht. Daardoor blijven

veel ouderen met een zware zorgvraag lang in hun huidige ruime grondgebonden woning wonen. We willen als gemeente, samen met onze partners sterker inzetten op het stimuleren van tijdige doorstroming van oudere zorgvragers.

Daarnaast willen wij ruimte geven voor mensen om vooruitlopend op een situatie waarin mantelzorg noodzakelijk is, een prémantelzorgwoning te realiseren. De voorwaarden hiervoor werken we uit in een nader op te stellen beleidsnotitie.

Onze keuzes:

- Realiseren woonvormen voor ouderen met zorgvraag, toetsingskader voor initiatieven opstellen;
- Ouderen bewust maken over toekomstige woonsituatie, doorstroming stimuleren;
- Onderzoek naar behoefte tijdelijke tussenvoorzieningen;
- We stellen beleid op voor de realisatie van mantelzorgwoningen.

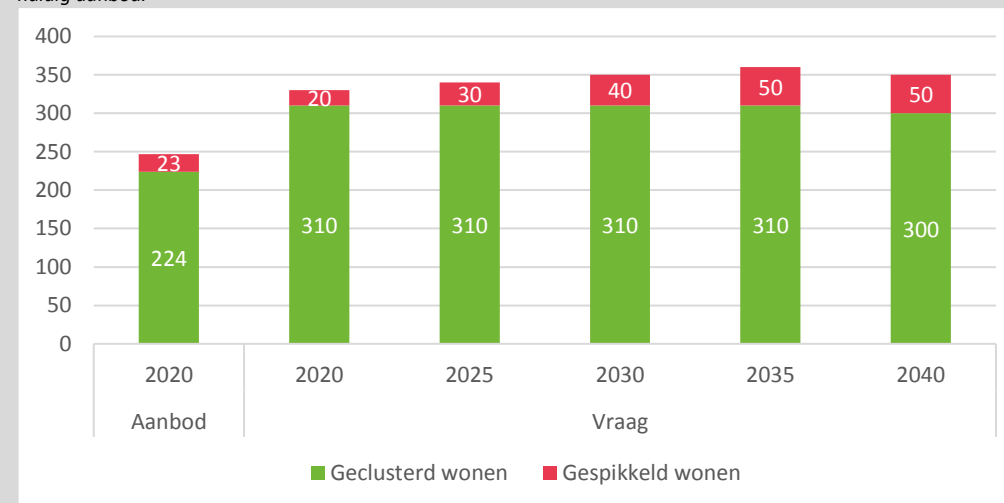
6.2 Mensen met een verstandelijke beperking

Ook mensen met een verstandelijke beperking wonen langer zelfstandig. De verwachting is dat behoefte aan geclusterde en gespikkelde woonvormen voor deze zorgdoelgroep in Altena de komende tien jaar met ongeveer 20 woningen / plaatsen zal toenemen. Het huidige woningaanbod (247 woningen / plaatsen) ligt aanzienlijk lager dan de huidige en toekomstige vraag. Hierbij geldt wel dat een deel van de doelgroep zorg aan huis ontvangt. We vinden het belangrijk dat deze mensen in de eigen kern een woning kunnen vinden die past bij hun zorgvraag en woonwensen.

Er lijkt behoefte aan uitbreiding van het zelfstandige woningaanbod. Hierbij kan het ook gaan om een hybride woonvorm; een zelfstandig appartement met eigen woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken, maar met tevens de aanwezigheid van een gemeenschappelijke eet- en ontmoetingsruimte.

Prognose ontwikkeling woonzorgbehoefte in Gemeente Altena

Figuur 9: Gemeente Altena. Ontwikkeling woonzorgbehoefte mensen met verstandelijke beperking (2020-2040) versus huidig aanbod.



Bron: Companen (2021)

Tabel 3: Gemeente Altena. Ontwikkeling woonzorgbehoefte mensen met psychiatrische problematiek en/of Maatschappelijke Opvang.

	Huidig aanbod	Vraag
Beschermde Wonen / Maatschappelijke opvang	5 plaatsen	60 plaatsen
Uitstroom BW / MO (zelfstandig wonen)	1woning	17 woningen (jaarlijks)

Bron: Companen (2021)

Mensen met een verstandelijke beperking hebben met name behoefte aan een betaalbare (huur)woning van 50 tot 60 m², liefst in de nabijheid van voorzieningen. Voor mensen met een lichamelijke beperking is het van belang dat woonruimte drempelvrij en rolstoeltoegankelijk is. Er zijn goede ervaringen met gemengde woonvormen (huurders mét en zonder zorgvraag). Men helpt elkaar op basis van wederkerigheid. Mogelijk kunnen dergelijke woonvormen ook in Altena ontstaan. Zo'n woonvorm vraagt wel om enige schaalgrootte.

Onze keuzes:

- Uitbreiden voorraad geclusterde/gespikkelde woonvormen.

6.3 Maatschappelijke opvang en psychiatrische problematiek

Vanaf 2022 worden alle gemeenten (niet alleen de centrumgemeente) verantwoordelijk voor het aanbod van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Op dit moment is de gemeente Breda centrumgemeente. Deze afstand is voor veel cliënten uit Altena te groot. Er is wel een Beschermd Wonen-locatie in Sleeuwijk, inclusief ambulante zorg. Niettemin blijft de huisvestingsopgave voor Beschermd Wonen een aandachtspunt.

Het is zaak dat er voldoende zelfstandige woonruimte is voor de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang: goedkope sociale huurwoningen, in de buurt van het sociale netwerk, voorzieningen en goede bereikbaarheid ten opzichte van werk of dagbesteding. Op regionaal niveau is een globale berekening gemaakt van hoeveel woningen per jaar daarvoor nodig zijn in de regio Breda en omgeving. De meeste woningen zijn nodig in Breda. Voor de gemeente Altena wordt de jaarlijks benodigde hoeveelheid woningen ingeschat op 17 woningen. Deze vallen binnen de afgesproken huisvesting van 20% voor bijzondere doelgroepen. Samen met de woningcorporaties staan we aan de lat om aan de opgave voor voldoende woningen te voldoen. Dat vraagt dus nadrukkelijk om de toevoeging van extra woningen. Dat hoeven geen grote woningen te zijn. Voor deze doelgroep is vooral betaalbaarheid van

belang. Een belangrijk aandachtspunt is de spreiding van doelgroepen over alle wijken/kernen om de draagkracht van de omgeving niet te overbelasten. Samen met de woningcorporaties maken we nadere afspraken om voldoende huurwoningen voor deze doelgroep te beschikbaar te hebben.

Daarnaast is het belangrijk om voldoende kleinschalig aanbod van Beschermd Wonen in onze gemeente te hebben. Op basis van de regionale rekenmethodiek kunnen we een inschatting maken van de hoeveelheid intramurale plekken die in Altena nodig zijn (gebaseerd op circa 720 actieve cliënten, met ongeveer 200 Wlz). Die opgave zou indicatief neerkomen op circa 60 cliënten. Samen met regiogemeenten willen we onderzoeken hoe het aanbod aan Beschermd Wonen uitgebreid kan worden. Ook de financiële en maatschappelijke consequenties moeten hierbij in beeld worden gebracht.

Onze keuzes:

- Afspraken met corporaties over beschikbaarheid woningen voor uitstroom;
- Regionaal onderzoeken uitbreiding kleinschalig aanbod BW.

6.4 Een prettige woonomgeving

Voorzieningen bereikbaar, toegankelijke woonomgeving

Ook de woonomgeving moet ingericht zijn op de groeiende groep zelfstandig wonende zorgvragers. De bereikbaarheid van voorzieningen een belangrijk aandachtspunt. Daarbij gaat het om winkel- en zorgvoorzieningen, maar ook om ontmoetingsplekken. Hierdoor kan een deel van de zorgvraag zelfs uitgesteld worden.

Verder is het belangrijk dat de fysieke woonomgeving voldoende toegankelijk is voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking (hoogte trottoirs, steile hellingen en bruggetjes). In het ontwerp of de herinrichting van openbare ruimte kunnen hiervoor belangenorganisaties of adviescommissies betrokken worden.

Signalering en begeleiding voor zelfstandig wonende zorgvragers

Voor mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek is het belangrijk dat er voldoende goede woonbegeleiding is. Het gaat daarbij om ambulante zorg, praktische ondersteuning bij het zelfstandig (leren) wonen en vroegtijdig signaleren als iemand niet (meer) goed voor zichzelf kan zorgen in een zelfstandige woning. Van belang is ook een goede dagbesteding en het opbouwen van een sociaal netwerk. Voor een goede ambulante zorg en begeleiding bij het leren zelfstandig te wonen, trekken gemeente, woningcorporaties en zorg- en welzijnsaanbieders samen op. Ook is het belangrijk om aandacht te hebben voor een evenwichtige spreiding van kwetsbare huishoudens over de gemeente en kernen.

Onze keuzes:

- Bereikbaarheid voorzieningen en ontmoetingsplekken cruciaal;
- Voldoende, goede begeleiding voor zelfstandig wonende zorgvragers.

6.5 De opgave samengevat: wat gaan we doen

1. We willen voldoende woonzorgaanbod bieden zodat zorgvragers uit Altena zolang mogelijk in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.
2. We voorzien een eventuele uitbreidingsopgave in met name grotere kernen (in verband met schaalgrootte).
3. In middelgrote kernen liggen kansen om het woonzorgaanbod uit te breiden: zelfstandige woonvormen met zorg nabij, en kleinschalige intramurale voorzieningen.
4. Ook in de kleine kernen moet het mogelijk zijn om met een lichte zorgvraag zelfstandig te kunnen wonen: ruimte voor levensloopgeschikte woningen.
5. Voor mensen met een verstandelijke beperking, psychiatrische problematiek en uitstroom van maatschappelijke opvang willen we voldoende betaalbare huurwoningen bieden (afspraken met corporaties).
6. De woonomgeving (zowel sociaal als fysiek) moet voldoende zijn toegerust op het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Aandacht voor spreiding over wijken bij toewijzing van huisvesting, goede begeleiding en tijdige signalering.
7. Goede samenwerking is onontbeerlijk. Als gemeente nemen we het voortouw om periodiek met elkaar in overleg te treden (via het Platform Wonen Welzijn Zorg) om knelpunten weg te nemen en de woningbouwopgaven te realiseren.

7 Leefbare en vitale kernen

7.1 Voldoende draagkracht in wijken en kernen

Onze inwoners zijn verknocht aan hun eigen kern en woonomgeving. Maar er zijn ook zorgen over de leefbaarheid; zowel fysiek als sociaal. Corporaties hebben zich de afgelopen jaren steeds meer moeten richten op het huisvesten van mensen met de laagste inkomens en mensen met een kwetsbare achtergrond (mensen met een zorgvraag, statushouders, spoedzoekers). Zij doen hun best om tot een goede spreiding van deze kwetsbare huishoudens over kernen en wijken te komen, zodat er een gevarieerde bevolkingssamenstelling en voldoende draagkracht in de wijk blijft. Dit is eenvoudiger gezegd dan gedaan. Woningcorporaties zijn bij toewijzing afhankelijk van het vrijkomend woningaanbod en de goedkopere huurwoningen staan vaak in een buurt waar al relatief veel huishoudens met lage inkomens wonen. De draagkracht in deze wijken is beperkt. Hoewel de problematiek in Altena niet te vergelijken is met de problemen in steden, zijn er wel degelijk aandachtspunten, bijvoorbeeld in buurten waar sociale huurwoningen een hoge mutatiegraad kennen en waar tuinonderhoud onvoldoende is. Het leveren van maatwerk bij de toewijzing kan daarbij helpen. Ook het behoud van middeninkomens zorgt voor de nodige sterke schouders in deze buurten. Tegelijkertijd is het belangrijk om bij nieuwbouw te streven naar gevarieerde wijken, met een mix aan woningtypen, eigendom en prijsklassen, waardoor we ook een goede mix in de bevolkingssamenstelling nastreven. We werken hieraan in nauwe samenhang met Kerngericht Werken.

Onze keuzes:

- Aandacht voor draagkracht in wijken en kernen, maatwerk bij toewijzing huurwoningen;
- Goede mix, gevarieerde wijken en kernen.

7.2 Vitaliteit kleine kernen

Een ander aandachtspunt is de leefbaarheid en vitaliteit van met name de kleine kernen. Voor veel inwoners is de aanwezigheid van voorzieningen, zoals winkels, scholen, ontmoetingsplekken, kerken en het verengingsleven, belangrijk.

En dat verschilt per kern. Er zijn kernen met een zeer uitgebreid voorzieningenniveau, maar er zijn ook dorpen waar het aanbod beperkt is. Diverse voorzieningen staan onder druk als gevolg van vergrijzing, internetaankopen en steeds verdere schaalvergroting. Meer woningen bouwen is geen garantie dat het huidige voorzieningenniveau in stand blijft. Wel kan woningbouw (ook al gaat het soms maar om een beperkt aantal) een bijdrage leveren aan de levendigheid en dynamiek in een kern, doordat er een starter of jong gezin kan vestigen. Daarom is het van belang dat er in elke kern ruimte blijft voor woningbouw. Daarnaast zullen we samen met bewoners en ondernemers moeten kijken hoe je voorzieningen op een creatieve manier open kunt houden. De sterke sociale cohesie en betrokkenheid van inwoners bij de eigen kern is daarin een krachtig wapen. Ook werken aan vitale kernen doen we samen. Bijvoorbeeld in:

- onze wijze van kerngericht werken;
- samenwerkingsafspraken met de in onze kernen werkzame corporaties.

Onze keuzes:

- Vitaliteit: in elke kern ruimte voor woningbouw;
- In samenwerking creatief omgaan met voorzieningen.

7.3 Groene woonomgeving

Leefbaarheid houdt ook in dat er voldoende groen en ruimte is in en om onze kernen. Het uitgestrekte buitengebied is daarin onze kracht. Maar binnen onze kernen is er soms ruimte voor verbetering. Voldoende groen in onze kernen wordt steeds belangrijker als vorm van klimaatadaptatie, zoals voor het afvoeren van overtollig regenwater bij hevige regenbuiten en het voorkomen van hittestress tijdens warme dagen. Een groene

woonomgeving is ook van belang in het kader van een goede biodiversiteit en heeft een positief effect op de fysieke en geestelijke gezondheid van mensen. Daarom moeten we zorgvuldig omgaan met onze bestaande groene plekken in de kernen. Als er bij herstructurering of nieuwbouw kansen liggen om groen en natuurzones te versterken, dan benutten we die. Bij nieuwbouwplannen komt voldoende ruimte voor openbaar groen, speelplekken en ontmoetingsplekken. De Nota Kwaliteitsverbetering Landschap biedt aanknopingspunten voor de uitwerking.

Om de ontwikkelingen naar de toekomst toe te kunnen volgen, monitoren we de leefbaarheid in kernen periodiek. We doen dat op basis van objectieve cijfers, maar ook door het gesprek met betrokkenen en professionals uit elke kern.

Onze keuzes:

- Voldoende ruimte voor openbaar groen, speelplekken en ontmoetingsplekken;
- Leefbaarheid monitoren, in gesprek met stakeholders.

7.4 De opgave samengevat: wat gaan we doen

1. We streven naar een zorgvuldige en evenwichtige spreiding van kwetsbare huishoudens over onze wijken, kernen en gemeente. Er moet een goede balans zijn tussen sterke schouders en mensen die wat ondersteuning nodig hebben op wijkniveau.
2. Samen met bewoners doen we wat mogelijk is om onze kernen (groot en klein) leefbaar en vitaal te houden. Woningbouw kan daar een bijdrage in leveren, maar vormt geen garantie om bestaande voorzieningen in stand te houden.
3. Zowel bestaande als nieuwe woonlocaties moeten over voldoende (openbaar) groen beschikken. Dit is van belang in het kader van klimaatadaptatie, maar ook het behoud van ons karakteristieke woonmilieu. Ook moeten woningbouwlocaties rekening houden met voldoende speel- en ontmoetingsmogelijkheden.

8 Bijzondere doelgroepen

Het merendeel van de woningzoekenden in onze gemeente is op zoek naar een zelfstandige koop- of huurwoning. Maar zowel landelijk als op lokaal niveau neemt de groep die geen standaard woonwens of zoekprofiel heeft toe. In veel gevallen gaat het om een behoefte aan tijdelijke woonruimte, omdat men slechts voor beperkte tijd in Nederland verblijft, of omdat men vanuit de tijdelijke woonsituatie op zoek gaat naar een permanente woonoplossing. In ons woonbeleid hebben we oog voor deze bijzondere doelgroepen.

8.1 Spoedzoekers

De afgelopen jaren is het aantal mensen dat met spoed op zoek is naar een betaalbaar onderkomen sterk toegenomen. Het gaat om mensen die te maken hebben gekregen met een verbroken relatie of echtscheiding, maar ook mensen bij wie het inkomen plotseling is veranderd als gevolg van het verlies van een baan. Deze mensen hebben doorgaans niet de tijd om via de reguliere weg (inschrijving bij Woongaard) aan een betaalbare woning te komen.

Een deel komt in aanmerking voor urgentie (en daarmee voorrang op het toegewezen krijgen van een sociale huurwoning), bijvoorbeeld bij woningbrand, huiselijk geweld of door medische redenen. Maar voor een deel van de spoedzoekers is dat niet het geval (bijvoorbeeld inkomensverlies of echtscheiding). Het is niet wenselijk om de urgentieregeling verder op te rekken. We willen voorkomen dat daarmee de zoektijd voor reguliere woningzoekenden op gaat lopen. Wel is het belangrijk dat er tijdelijke oplossingen komen voor deze groep spoedzoekers. Hierbij denken we aan de realisatie van pauzewoningen, waar spoedzoekers voor een tijdelijke duur (bijvoorbeeld twee jaar) kunnen wonen met de afspraak dat de spoedzoeker op zoek gaat naar een permanente woonoplossing (in de koop- of huursector).

Onze keuzes:

- Realisatie pauzewoningen onderzoeken.

8.2 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten werken voor een korte of langere periode in Nederland. In de afgelopen jaren is het aantal inwoners met een Poolse nationaliteit in Werkendam en Wijk en Aalburg verdubbeld. In Werkendam zijn deze inwoners veelal werkzaam in de scheepvaart. In Wijk en Aalburg werkt men voornamelijk in de bloemen-/plantensector. De vraag naar huisvesting is groter dan het aanbod. Dit kan er toe leiden dat arbeidsmigranten gehuisvest worden in reguliere woningen zonder de benodigde vergunningen, met soms ook overlast voor omwonenden tot gevolg. Uit recent regionaal onderzoek kwam naar voren dat de voorkeur wordt gegeven aan een grootschalige woonvorm dichtbij de werkplek.

Wij hebben in 2020 beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten opgesteld, gericht op mensen die tijdelijk in Nederland verblijven (short- en midstay). Daarin is aangegeven op welke locaties huisvesting voor arbeidsmigranten al dan niet toegestaan is. Daarnaast hebben we kaders geformuleerd over de kwaliteit van de huisvesting (SNF gecertificeerd), het woon- en leefklimaat voor de arbeidsmigrant, de uitstraling op de omgeving, exploitatie en het beheer van de huisvesting.

Op basis van deze beleidsregels toetsen we nieuwe aanvragen voor huisvesting gericht op arbeidsmigranten. Daarmee creëren we fatsoenlijke huisvesting voor deze doelgroep en voorkomen we leefbaarheidsproblemen, zowel voor arbeidsmigranten als omwonenden. Arbeidsmigranten die langer in onze gemeente blijven wonen, zien wij als regulier woningzoekenden.

Onze keuzes:

- Nieuwe aanvragen huisvesting arbeidsmigranten toetsen aan beleidsregels.

8.3 Statushouders

Asielzoekers met een verblijfsvergunning gaan deel uitmaken van de Nederlandse maatschappij. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) wijst een aantal vergunninghouders per jaar toe aan de gemeente. Wij zijn verantwoordelijk voor hen passende woonruimte voor deze doelgroep. De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar het aantal statushouders dat de gemeente moeten huisvesten. Voor 2021 is de taakstelling ten opzichte van de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit komt vooral door een inhaalslag die gemaakt wordt bij de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND) om opgelopen achterstanden weg te werken.

Met de woningcorporaties is afgesproken dat maximaal 20% van de toe te wijzen sociale huurwoningen aan urgente doelgroepen (waaronder statushouders) wordt toegewezen (aandeel per corporatie naar rato van hun totale voorraad). Met de corporaties monitoren we of dit voldoende is. Indien nodig gaan we met elkaar in gesprek over aanvullende maatregelen.

Onze keuzes:

- Afspraken met corporaties over huisvesting statushouders monitoren.

8.4 De opgave samengevat: wat gaan we doen

1. We verkennen samen met de woningcorporaties de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting (gericht op spoedzoekers die niet in aanmerking komen voor urgentie).
2. Arbeidsmigranten zijn van cruciaal belang voor onze economie. Fatsoenlijke huisvesting is van groot belang. De kaders hiervoor hebben we vastgelegd in onze gemeentelijke beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten.
3. Voor de eerstkomende tijd moeten we rekening houden met een verhoogde taakstelling als het gaat om statushouders. Deze huisvestingsopgave zal primair landen in de sociale huursector. We vinden het daarin belangrijk dat de taakstelling niet leidt tot een substantiële toename van de actieve zoektijd voor reguliere woningzoekenden.

Bijlage I: Speerpunten per kern

De komende vijf jaar willen we minimaal 1.220 woningen toevoegen om te voorzien in de verwachte woningbehoefte. Liefst nog iets meer, zodat we ook de huidige druk op de woningmarkt kunnen verminderen én rekening houden met het aantal vestigers dat naar onze gemeente verhuist. Voor de lange termijn (t/m 2030) reikt onze ambitie nog verder (+3.000 woningen). De woningbehoefte verschilt per kern. De omvang van de woningbehoefte hangt deels af van de lokale demografische trends (geboorte, sterfte, gezinsverdunding), deels van de aantrekkingskracht die kernen hebben, zowel op huishoudens vanuit andere kernen van Altena als op huishoudens van andere gemeenten. In dit hoofdstuk geven we de speerpunten per kern weer als het gaat om de toekomstige woningbouwopgave.

Kwantitatieve woningbouwopgave

In tabel 8.1 hebben we de totale gemeentelijke woningbouwopgave vertaald naar een opgave per kern.. De grootste behoefte is te verwachten in de grotere kernen met de meeste voorzieningen. Deze prognose in de woningbehoefte per kern geeft een duidelijke richting aan, maar is zeker niet in beton gegoten. Om goed in te kunnen spelen op de woningvraag is een zekere mate van flexibiliteit nodig. Dit houdt in dat als er zich een plan aandient dat meer woningen omvat dan de verwachte behoefte in een kern, we als gemeente mogelijk alsnog meewerken aan een plan. Er kunnen namelijk goede redenen zijn om zo'n plan toch door te laten gaan. Bijvoorbeeld omdat daarmee ook een deel van de behoefte van andere, nabijgelegen kernen wordt ingevuld, of omdat daarmee leegstaand agrarisch vastgoed kan worden getransformeerd tot woonruimte. Of omdat het plan van hoge kwaliteit is, ruimtelijke knelpunten oplost of een zeer gewenste toevoeging aan de bestaande voorraad is (woonvormen die er nu nog niet zijn). We sturen op kwaliteit, op basis daarvan kunnen we goede argumenten hebben

om mee te werken aan een plan dat in een ruimere opgave voorziet dan de geïnventariseerde behoefte.

Voor de kleine kernen (Babyloniëbroek, Drongelen, Meeuwen, Oudendijk, Uitwijk, Uppel en Waardhuizen) hebben we één gezamenlijke kwantitatieve richting benoemd. Nog meer dan in de andere kernen van Altena geldt dat hier flexibiliteit en maatwerk geboden moet worden. Uiteraard is het wel van belang dat er - waar mogelijk - ruimte geboden wordt voor woningbouw in alle kleine kernen.

Tabel 8.1: Richtinggevende woningbouwopgave per kern 2021 t/m 2025

	Woningbehoefte	Huidige plancapaciteit (hard en zacht)	Tekort / overschot
Werkendam	235	245	+10
Wijk en Aalburg	175	260	+85
Woudrichem	130	172	+42
Sleeuwijk	100	163	+63
Veen	85	101	+16
Almkerk	85	59	-26
Nieuwendijk	70	51	-19
Hank	70	11	-59
Andel	55	129	+74
Genderen	50	65	+15
Dussen	40	84	+44
Rijswijk	35	65	+30
Giessen	35	71	+36
Eethen	25	35	+10
Kleine kernen	30	63	+33
Totaal	1.220	1.574	+354

Bron: Gemeente Altena (Peildatum: 1-4-2021)

Almkerk 	Huidige situatie In Almkerk wonen ongeveer 3.700 inwoners. Er wonen relatief veel tweepersoonshuishoudens in de kern. Dat zijn ouderen, maar ook jonge tweeverdieners (forenzen die in de loop der jaren in de kern zijn komen wonen). De huidige voorraad ligt op 1.450 woningen. Ongeveer 60% van de woningvoorraad zijn koopwoningen; iets minder dan gemiddeld in de gemeente. Het aandeel sociale huurwoningen ligt met 30% iets hoger dan gemiddeld. Almkerk is een hechte kern met relatief veel voorzieningen (waaronder een bioscoop en het gemeentehuis van Altena) en een actief verenigingsleven.	Woningbouwopgave Voor de komende vijf jaar is er behoefte aan ongeveer 85 woningen. De plancapaciteit ligt in deze periode op ongeveer 60 woningen. De vraag richt zich met name op grondgebonden koopwoningen in het betaalbare en middeldure segment, vooral gericht op de startersdoelgroep. Daarnaast is er (vooral onder senioren) behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen; vooral in de sociale huur, maar ook in de middeldure huur. In de eerste plaats gaat het daarbij om appartementen (met name dichtbij voorzieningen), maar het is ook mogelijk om een deel van deze behoefte als kleine grondgebonden woning te realiseren.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+++ ++ +</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+++ ++ ++</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>++ + +</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>85</td></tr> </table>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ + +	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+++ ++ +	Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+++ ++ ++	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ + +				85
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ + +																						
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+++ ++ +																						
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+++ ++ ++																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ + +																						
			85																						
Andel 	Huidige situatie Er wonen ongeveer 2.470 mensen in Andel. De leeftijds- en huishoudensamenstelling komt redelijk overeen met het gemeentelijk gemiddelde; de groep 45 tot 65 jarigen is het grootst en er wonen relatief veel gezinnen met kinderen. De huidige voorraad ligt op 970 woningen en wordt sterk gedomineerd door grondgebonden koopwoningen. Er is slechts een klein percentage appartementen. Het aandeel sociale huur is er iets lager dan gemiddeld. Andel ligt in een aantrekkelijk landelijk gebied, waar in lintbebouwing en op (agrarische) erven wordt gewoond en gewerkt. De kern ligt aan de N322 en vlakbij de N267, maar ligt wat minder gunstig ten opzichte van de snelweg dan sommige andere kernen.	Woningbouwopgave Voor de komende vijf jaar is er behoefte aan ongeveer 55 woningen. De plancapaciteit ligt in deze periode op ongeveer 130 woningen. De vraag richt zich met name op betaalbare grondgebonden koopwoningen gericht op starters. Daarnaast is er enige behoefte aan levensloopgeschikte koopwoningen onder senioren. Daarbij kan het zowel om een appartement (maar dan wel in de buurt van het centrum) als een kleine grondgebonden woning gaan. Er is een beperkte vraag naar huurwoningen. Met name onder senioren die kleiner willen wonen in een levensloopgeschikte woning.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>++ + +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>55</td></tr> </table>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ + +	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ + +	Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ + +	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +				55
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ + +																						
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ + +																						
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ + +																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +																						
			55																						
Babyloniënbroek 	Huidige situatie Babyloniënbroek is van oorsprong een agrarisch lint in het midden van het open komgebied van Altena. De inbedding in het open landelijke gebied met weidse uitzichten en doorkijkjes geven het dorp haar identiteit. Er is geen echt dorpshart. Wel liggen er in een het lint vlak bij elkaar enkele voorzieningen, zoals een dorpshuis en de basisschool. Het dorp bestaat uit ongeveer 415 inwoners. Het aandeel gezinnen met kinderen is er iets hoger dan gemiddeld. De huidige voorraad ligt op 160 woningen en bestaat vrijwel uitsluitend uit grondgebonden koopwoningen.	Woningbouwopgave De behoefte aan woningen is vergelijkbaar met het huidige aanbod en richt zich sterk op grondgebonden koopwoningen. Het licht voor de hand om eventuele nieuwe ontwikkelingen op de erven langs het lint plaats te laten vinden. Ook transformatie van bestaande erven tot nieuwe wooneenheden behoort tot de mogelijkheden. De vraag richt zich met name op gezinnen. In beperkte mate kan er iets toegevoegd worden voor starters of senioren die levensloopgeschikter wonen, al lijken (met name voor de laatste categorie) iets grotere kernen met meer voorzieningen meer voor de hand te liggen.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td></td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td></td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>30*</td></tr> </table>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000		MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000		Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +				30*
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000																							
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000																							
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +																						
			30*																						

*Totale behoefte kleine kernen

Drongelen 	Huidige situatie Drongelen is een kleine kern van ongeveer 415 inwoners, gelegen aan de Bergsche Maas aan de zuidkant van de gemeente. Het dorp bestaat uit een driehoek van straten (Kruisstraat, Gansoyen, Burgemeester Van der Schansstraat). De groep 45 tot 65 jarigen is wat groter dan gemiddeld, terwijl het aandeel 65-plussers juist wat lager is. Er wonen iets meer huishoudens zonder kinderen dan gemiddeld in de gemeente. De huidige voorraad ligt op 165 woningen en bestaat uitsluitend uit eengezinswoningen en is sterk koopgeoriënteerd. Toch bestaat een klein deel van de woningvoorraad uit sociale huur.	Woningbouwopgave De behoefte aan woningen richt zich met name op grondgebonden koopwoningen, zowel in het goedkopere als duurdere segment. Wel richten woningbouwplannen zich vaak op ruimere (en daardoor ook duurdere) koopwoningen. Met name de ontwikkeling van betaalbare koop vraagt dus om extra aandacht. Op zeer kleine schaal is er enige vraag naar levensloopgeschikte koop, al overwegen veel ouderen om bij behoefte aan een aangepaste woning te verhuizen naar een kern met meer voorzieningen.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td></td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td></td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>30*</td></tr> </table>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000		MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000		Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+				30*
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000																							
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000																							
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+																						
			30*																						
Dussen 	Huidige situatie Dussen is een kern van ongeveer 2.470 en wordt als een aantrekkelijke woonkern gezien, mede door de ligging (niet ver van de A27), de historische bebouwingslinten, het Kasteel en een dorpshart met diverse (basis)voorzieningen. Het aandeel 65-plussers ligt iets hoger dan het gemiddeld in de gemeente. De huidige voorraad ligt op 1.040 woningen en bestaat voor ongeveer 90% uit eengezinswoningen. De verhouding koop-huur is vergelijkbaar met het gemeentelijke beeld. Dit betekent dat ongeveer 75% van de voorraad uit koopwoningen bestaat.	Woningbouwopgave Er is in de komende vijf jaar behoefte aan ongeveer 40 woningen. De vraag richt zich sterk op koopwoningen. In eerste instantie grondgebonden woningen, maar ook kleinere levensloopgeschikte woningen. Daarnaast is er enige vraag naar levensloopgeschikte huurwoningen. Met name onder starters en senioren is er behoefte aan uitbreiding van hun woningaanbod. Senioren geven de voorkeur aan een levensloopgeschikte woning in de buurt van het dorpshart.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td></td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+ ++ +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+ ++ +</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>40</td></tr> </table>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000		MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+	Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ ++ +	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ ++ +				40
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000																							
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+																						
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ ++ +																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ ++ +																						
			40																						
Eethen 	Huidige situatie Op 1 januari 2020 woonden ongeveer 835 inwoners in Eethen. Het aandeel 45 tot 65 jarigen en 25 tot 45 jarigen is er iets hoger dan gemiddeld in de gemeente. Het aandeel 65-plussers ligt juist iets lager. De huidige voorraad ligt op 345 woningen en bestaat vrijwel geheel uit eengezinskoopwoningen. Het aandeel sociale huur ligt wat lager dan gemiddeld in de gemeente. Het is een klein dorp met relatief weinig openbaar groen. Wel is dorp relatief ruim opgezet met diepe tuinen en enkele weiltes. Daardoor voelt het dorp wel 'groen' aan.	Woningbouwopgave De verwachte behoefte ligt voor de komende vijf jaar op ongeveer 25 woningen. De plancapaciteit is groter; ongeveer 35 woningen. De vraag richt zich op grondgebonden koopwoningen. Omdat er al veel plannen zijn voor duurdere koopwoningen, is er met name aandacht nodig voor meer betaalbare koopwoningen, vooral voor starters. De vraag naar huurwoningen richt zich met name op levensloopgeschikte woningen voor senioren, zowel in de sociale huur als middeldure huur.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+ +</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>++ + +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>25</td></tr> </table>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ +	Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ + +	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000					25
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+																						
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ +																						
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ + +																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000																							
			25																						

Genderen 	Huidige situatie Genderen is een groen en compact woondorp met ongeveer 1.730 inwoners. De kwaliteit en identiteit van Genderen ligt langs de Kerkstraat en Hoofdstraat. Daaromheen zijn enkele woonwijken ontstaan. In het westelijk deel van het dorp is een duidelijke groenstructuur aanwezig. Het aandeel 65-plussers is iets lager dan gemiddeld in de gemeente. De huidige voorraad ligt op 670 woningen en bestaat voor ongeveer 90% uit eengezinswoningen. Het aandeel koopwoningen is met ongeveer 75% iets hoger dan gemiddeld, maar de kern beschikt ook over een substantieel aandeel sociale huur en een klein deel particuliere huur.	Woningbouwopgave De woningbehoefte ligt de komende vijf jaar op ongeveer 50 woningen. De huidige plancapaciteit ligt op 65 woningen. Er is met name vraag aan koopwoningen, maar er is op beperkte schaal ook vraag naar sociale huur en middeldure huur, met name onder senioren die levensloopgeschikt willen wonen. In de koop richt de vraag zich in de eerste plaats op betaalbare, grondgebonden woningen voor starters, maar er is ook vraag naar ruimere koopwoningen voor gezinnen. En ook in de koopsector is vraag naar levensloopgeschikt wonen voor senioren. Hierbij zal het doorgaans wat vaker om een grondgebonden woning gaan dan om een appartement. Hierbij liggen wellicht ook mogelijkheden voor transformatie of verdichting van erven tot woonruimte.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>++ + +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>50</td></tr> </table>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+	Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ + +	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +				50
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+																						
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+																						
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ + +																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +																						
			50																						
Giessen 	Huidige situatie Giessen vormt samen met Rijswijk een dubbelkern, ontstaan vanuit een tweetal lintdorpen langs de Maasdijk. Beide dorpen hebben een agrarische achtergrond en kennen veel bedrijvigheid. Giessen ligt in een landelijk gebied, waar in bebouwingslinten en op (agrarische) erven wordt gewoond en gewerkt. Ook de uiterwaarden worden door bewoners ervaren als 'dorpse ruimte'. Het aandeel jonge gezinnen met kinderen is in Giessen wat hoger dan gemiddeld. Het aandeel 65-plussers ligt juist wat lager. De huidige voorraad ligt op 625 woningen. De samenstelling is redelijk vergelijkbaar met het gemiddelde in de gemeente; ongeveer tweederde is koopwoning en 90% is een eengezinswoning.	Woningbouwopgave De woningbehoefte voor de komende vijf jaar ligt op ongeveer 35 woningen. De plancapaciteit ligt op 70 woningen. De vraag richt zich op zowel op koopwoningen (vooral grondgebonden) als huurwoningen. Maar de huidige plancapaciteit voorziet vooral in koopwoningen in het middeldure en dure segment. Realisatie van betaalbare woningen (zowel huur als koop) zitten nog relatief weinig in de huidige plannen. In en rond het dorp liggen kansen voor transformatie en verdichting van erven. Rondom enkele bebouwingslinten liggen mogelijkheden voor kleinschalige woningbouwprojecten.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>++ +</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>++ + +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>35</td></tr> </table>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	++ +	Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ + +	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000					35
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+																						
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	++ +																						
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ + +																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000																							
			35																						
Hank 	Huidige situatie In Hank woonden op 1 januari 2020 ongeveer 4.310 inwoners. Het dorp ligt pal aan de A27 en grenst aan de Biesbosch. Het dorp beschikt over diverse winkels en maatschappelijke voorzieningen. Daardoor is de kern ook aantrekkelijk voor senioren die in de buurt van voorzieningen willen wonen; het aandeel 50- en 65-plussers is wat hoger dan gemiddeld in de gemeente. De huidige voorraad ligt op 1.645 woningen. De verdeling koop – sociale huur is vergelijkbaar met het gemeentelijke beeld; ongeveer tweederde koop en ongeveer 20% sociale huur. De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen (91%).	Woningbouwopgave Voor de komende jaren is behoefte aan ongeveer 70 woningen. De plancapaciteit blijft hierbij achter. Er is veel vraag naar eengezinskoopwoningen, maar in de huidige plannen worden vooral veel duurdere koopwoningen voorzien. Er is vooral aandacht nodig voor betaalbare en middeldure koopwoningen. Er is ook veel vraag naar levensloopgeschikte woningen voor senioren; in de eerste plaats sociale huur, maar in beperkte mate ook levensloopgeschikte koop.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>++ ++</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+++ ++ +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>70</td></tr> </table>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	++ ++	Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+++ ++ +	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +				70
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+																						
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	++ ++																						
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+++ ++ +																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +																						
			70																						

Meeuwen 	Huidige situatie Meeuwen is een compact dorpje van ongeveer 715 inwoners. De kwaliteit en identiteit van Meeuwen ligt langs de centrale dorpsstraat. Daaromheen zijn enkele woonwijken ontstaan. Daarnaast zijn het kasteel en de witte molen bepalend voor de identiteit, hoewel deze enigszins los van het dorp liggen. Het aandeel gezinnen met kinderen is wat hoger dan gemiddeld in de gemeente. De huidige voorraad ligt op 285 woningen en bestaat vrijwel geheel uit eengezinswoningen. Ook het aandeel koopwoningen (80%) is hoger dan gemiddeld in de gemeente.	Woningbouwopgave De woningbehoefte richt zich voornamelijk op grondgebonden koopwoningen, zowel in het goedkope, middeldure als dure segment. Huidige plannen richten zich vaak op ruime (en daarmee de wat duurdere) eengezinswoningen. Het aanbod aan betaalbare en middeldure koopwoningen blijft daarbij wat achter. Er is daarnaast beperkte vraag naar levensloopgeschikte huurwoningen (sociaal en/of middeldure huur). Op verschillende plekken in Meeuwen liggen kansen voor kleinschalige ontwikkeling door verdichting in de linten of herbestemming van bestaande erven.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td></td></tr> <tr> <td colspan="3"></td><td>30*</td></tr> </table> <i>*Totale behoefte kleine kernen</i>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ + +	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+	Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000					30*
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ + +																						
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+																						
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000																							
			30*																						
Nieuwendijk 	Huidige situatie In Nieuwendijk woonden op 1 januari 2020 ongeveer 3.670 inwoners. In het oude hart van Nieuwendijk bevindt zich een aantal detailhandelsvoorzieningen. Veel maatschappelijke voorzieningen, zoals de school en het MFA liggen centraal in het dorp. Nieuwendijk ligt pal tegen de snelweg A27 aan. Door het open agrarische gebied, de ligging aan de snelweg en de Bakkerskil ligt de dorpse ruimte vrij nauw om het dorp. Behoud van de rust, ruimte en waardevolle afwisseling (open / dicht) staan hier voorop. De huidige voorraad ligt op 1.575 woningen. Net als in veel andere kernen wordt de woningvoorraad gedomineerd door eengezinswoningen. Het aandeel sociale huurwoningen is met 34% relatief hoog.	Woningbouwopgave De woningbehoefte ligt de komende jaren op 70 woningen. De kwalitatieve vraag is gevarieerd. De nadruk ligt op grondgebonden koopwoningen in meerdere prijsklassen. Maar er is ook een duidelijke behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen, met name in de sociale huur. De huidige plannen richten zich echter vooral op (middel)dure koopwoningen en middeldure huur. De vraag naar betaalbare koop en sociale huur wordt in de plannen nog onvoldoende bediend. Er zijn niet veel mogelijkheden voor herstructureringen rondom de voorzieningen. Daarom zoeken we naar ruimte voor kleinschalige uitbreidingen met groen aan de westzijde van het dorp. Ook herontwikkeling van erven in de oude bebouwingslinten is mogelijk.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+++ ++ +</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>++ ++ +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td colspan="3"></td><td>70</td></tr> </table>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ + +	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+++ ++ +	Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ ++ +	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +				70
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ + +																						
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+++ ++ +																						
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ ++ +																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +																						
			70																						
Oudendijk 	Huidige situatie Oudendijk is een klein dorp (lintbebouwing) direct grenzend aan Woudrichem. Op 1 januari 2020 woonden er ongeveer 355 inwoners in het dorp. Er wonen relatief veel gezinnen met kinderen. Het aandeel 65-plussers is wat lager dan gemiddeld. De huidige voorraad ligt op 135 woningen en bestaat volledig uit eengezinswoningen. Het gaat daarbij vrijwel uitsluitend om koopwoningen, afgezien van enkele particuliere huurwoningen. Door de smalle straat en aanwezigheid van de school kent het dorp al een relatief hoge verkeers- en parkeerdruk.	Woningbouwopgave De kwantitatieve behoefte in Oudendijk is zeer beperkt. Er is ruimte om op kleine schaal enkele woningen toe te voegen, indien de vraag past binnen de huidige (landelijke) structuur van het dorp; de nadruk ligt op grondgebonden woningen en passend binnen de huidige lintbebouwing. Daarbij zal het vrijwel uitsluitend om koopwoningen gaan.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td></td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td></td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+</td></tr> <tr> <td colspan="3"></td><td>30*</td></tr> </table> <i>*Totale behoefte kleine kernen</i>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000		MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000		Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+				30*
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000																							
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000																							
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+																						
			30*																						

Rijswijk 	Huidige situatie Rijswijk vormt samen met Giessen een dubbelkern, ontstaan vanuit een tweetal lintdorpen langs de Maasdijk. Beide dorpen hebben een agrarische achtergrond en kennen veel bedrijvigheid. Rijswijk ligt in een landelijk gebied, waar in bebouwingslinten en op (agrarische) erven wordt gewoond en gewerkt. Ook de uiterwaarden worden door bewoners ervaren als 'dorpse ruimte'. Het aandeel 65-plussers is wat hoger dan gemiddeld. De huidige voorraad ligt op 740 woningen en bestaat voor ruim 90% uit grondgebonden woningen. Het aandeel koopwoningen (62%) ligt wat lager dan gemiddeld in Altena. Het aandeel sociale huur is met 33% juist wat hoger.	Woningbouwopgave Er is behoefte aan ongeveer 35 woningen de komende vijf jaar. De grootste vraag is naar grondgebonden koopwoning (in meerdere prijssegmenten). Maar de huidige plancapaciteit lijkt al redelijk in dit segment te voorzien. Daarnaast is er ook vraag aan huurwoningen, met name levensloopgeschikte woningen (zowel sociaal als middeldure huur).	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>35</td></tr> </table>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+	Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+				35
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+																						
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+																						
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+																						
			35																						
Sleeuwijk 	Huidige situatie Sleeuwijk is een goed bereikbaar voorzieningendorp. De kracht zit hem in de voorzieningen, de ligging aan de snelweg, de nabijheid van Gorinchem (veerpont) en het rustige groene karakter van het dorp. Sleeuwijk is aantrekkelijk voor de huidige bewoners, maar ook voor mensen van buitenaf. De bevolkingssamenstelling is redelijk vergelijkbaar met het gemeentelijk gemiddelde. Wel is het aantal 65-plussers wat hoger en het aantal jongeren tot 15 jaar wat lager dan gemiddeld. De huidige voorraad ligt op 2.340 woningen en wordt sterk gedomineerd door eengezinswoningen, maar er is ook een deel appartementen (11%), vergelijkbaar met het gemeentelijke beeld. Het aandeel koop is iets hoger dan gemiddeld in Altena.	Woningbouwopgave Er is de komende vijf jaar behoefte aan 75 tot 95 woningen. Er is behoefte aan een mix van huur- en koopwoningen. De vraag richt zich in eerste instantie op grondgebonden woningen, maar er is ook een substantiële vraag naar appartementen, zowel onder senioren als starters. Er zijn al veel plannen die ook redelijk goed inspelen op deze gevarieerde vraag. Wel lijkt er een overaanbod aan plannen voor dure grondgebonden koop te zijn en lijkt er juist nog veel ruimte te zijn voor extra plannen voor middeldure koop.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>++</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>++</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+++</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>75 - 95</td></tr> </table>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	++	Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+++				75 - 95
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+																						
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	++																						
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+++																						
			75 - 95																						
Uitwijk 	Huidige situatie Uitwijk is een historisch dorpje, ontstaan langs de Alm. Het dorp van ongeveer 400 inwoners bestaat uit een kleine oude kern en een aantal boerderijlinten. Langs de Langstraat, Pompstraat, Smidstraat en Uitwijkdijkje staan meerdere historische en cultuurhistorisch waardevolle boerderijpanden. Het aandeel jongeren (met name tot 15 jaar) is lager dan gemiddeld. Het aandeel 45 tot 65 jarigen is juist iets groter dan gemiddeld. De huidige voorraad ligt op 135 woningen en bestaat vrijwel geheel uit grondgebonden woningen. Dat zijn voornamelijk koopwoningen, het aandeel sociale huur is relatief laag.	Woningbouwopgave De woningbehoefte richt zich met name op grondgebonden koopwoningen met name gericht op gezinnen. In beperkte mate zijn er wellicht mogelijkheden voor woningen voor starters of senioren, bijvoorbeeld via inbreiding of transformatie aan de historische dorpslinten. Daarbij zal het voornamelijk gaan om betaalbare koop of (in beperkte mate) middeldure huur.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td></td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td></td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>30*</td></tr> </table>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000		MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000		Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+				30*
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000																							
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000																							
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+																						
			30*																						

*Totale behoefte kleine kernen

Uppel 	Huidige situatie Uppel is met 260 inwoners een van de kleinste dorpen van de gemeente. Uppel bestaat nog altijd uit lintbebouwing. Het vormt een belangrijke lokale verkeersverbinding tussen Dussen, Almkerk en Sleeuwijk. De bebouwingslinten van Uppel kennen een aanenschakeling van erven met een groot aantal beeldbepalende gebouwen. Uppel ligt in zijn geheel in de Nieuwe Hollandse Waterlinie en veel van de randen van het dorp worden als waardevol gezien. Het aandeel gezinnen met kinderen is hoog, het aandeel 65-plussers relatief laag. De huidige voorraad ligt op 100 woningen en bestaat nagenoeg geheel uit grondgebonden koopwoningen,	Woningbouwopgave De vraag naar woningen is beperkt. De vraag zal met name afkomstig zijn van gezinnen die op zoek zijn naar een (vrijstaande) woning in een landelijke omgeving. Daarnaast liggen er mogelijkheden voor hergebruik van erven voor wonen. Dit kan in beperkte mate enige vraag van starters (betaalbare koop) creëren die in de kern willen blijven wonen waar ze vandaan komen. Ouderen zullen eerder opteren voor een kern met meer voorzieningen.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td></td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td></td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>30*</td></tr> </table> <i>*Totale behoefte kleine kernen</i>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000		MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000		Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+				30*
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000																							
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000																							
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+																						
			30*																						
Veen 	Huidige situatie Veen is een ondernemend dorp. Van oorsprong is Veen sterk verbonden met agrarische bedrijvigheid, maar ook handel heeft altijd een belangrijke rol gespeeld. Veen kent geen winkelcentrum, maar wel een supermarkt en enkele andere winkels. Veen ligt in een bijzonder dynamisch landelijk gebied, waar in bebouwingslinten en op (agrarische) erven wordt gewoond en gewerkt. De dorpse ruimte bevat het hele gebied rondom het dorp en de bebouwingslinten. Er wonen relatief veel jonge gezinnen met kinderen. Het aandeel 65-plussers ligt duidelijk lager dan gemiddeld. De huidige voorraad ligt op 1.120 woningen en komt redelijk overeen met het gemeentelijke beeld: het merendeel is een eengezinswoning (88%) en ongeveer tweederde is een koopwoning (69%).	Woningbouwopgave Er is behoefte aan ongeveer 85 woningen. De vraag richt zich met name op grondgebonden koopwoningen (in meerdere prijsklassen), maar de huidige plancapaciteit richt zich vooral op dure koop. Aandacht is gevraagd voor goedkope en middeldure koopwoningen. Daarnaast is er behoefte aan levensloopgeschikte woningen in de huur (sociaal en middelduur). Gezien de jonge leeftijdsbouw van de kern ligt het voor de hand om potentiële nieuwbouw in dit segment zowel voor jongeren als ouderen inzetbaar te maken.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>++ ++ +</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>++ ++ +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>85</td></tr> </table>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ + +	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	++ ++ +	Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ ++ +	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +				85
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ + +																						
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	++ ++ +																						
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ ++ +																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +																						
			85																						
Waardhuizen 	Huidige situatie Waardhuizen is een historisch dorpje, ontstaan op donken (hogere plekken zoals rivierduinen) langs de Alm. Waardhuizen bestaat uit één langgerekt boerderijlint met meerdere historisch waardevolle gebouwen. Door de ligging in het landelijke gebied en de open lintstructuur komt het dorp groen over, maar er is feitelijk niet bijzonder veel openbaar groen aanwezig. Het aandeel jonge gezinnen is relatief hoog, het aandeel ouderen juist laag. De huidige voorraad ligt op 100 woningen en bestaat voornamelijk uit grondgebonden koopwoningen.	Woningbouwopgave De woningbehoefte lijkt beperkt. De vraag richt zich met name op gezinnen die ruim willen wonen in een landelijke omgeving. Zij zoeken een ruime, grondgebonden koopwoning. In beperkte mate zijn er kansen voor starters (betaalbare koop) of om een hofje voor ouderen te creëren, bijvoorbeeld via herinrichting van bestaande erven.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td></td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td></td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>30*</td></tr> </table> <i>*Totale behoefte kleine kernen</i>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000		MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000		Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+				30*
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000																							
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000																							
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+ + +																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+																						
			30*																						

Werkendam 	Huidige situatie Werkendam is de grootste kern van de gemeente Altena, met de meeste voorzieningen. De kern heeft een van de grootste binnenhavens van Nederland. Werkendam kent een duidelijk centrum, dat afgelopen jaren door herinrichting een sterke verbeterslag heeft ondergaan. Ook beschikt Werkendam over veel maatschappelijke voorzieningen en sportcomplexen. Het aandeel jonge gezinnen met kinderen is iets hoger dan gemiddeld. De huidige voorraad ligt op 4335 woningen en bestaat (net als in andere kernen) voornamelijk uit grondgebonden koopwoningen, maar het aandeel appartementen (14%) en sociale huur (29%) ligt wel wat hoger dan gemiddeld in de gemeente.	Woningbouwopgave De woningbehoefte ligt op ongeveer 235 woningen in de komende jaren. Er is een duidelijke vraag naar appartementen; afkomstig van senioren die levensloopgeschikt willen wonen, maar ook starters. De huidige plancapaciteit richt zich met name op middeldure huur en dure koopappartementen, terwijl er ook behoefte is aan sociale huur en goedkope koopappartementen. Daarnaast is er behoefte aan grondgebonden koopwoningen, gericht op starters en gezinnen. Er is vraag in elke prijs categorie, maar de huidige plannen richten zich vooral op dure koop. Ook hier is aandacht nodig voor betaalbare en middeldure koop.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+ ++ +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+++ +++ +</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+++ ++ +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>+++ + +</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>235</td></tr> </table>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ ++ +	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+++ +++ +	Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+++ ++ +	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+++ + +				235
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ ++ +																						
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+++ +++ +																						
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+++ ++ +																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+++ + +																						
			235																						
Wijk en Aalburg 	Huidige situatie Wijk en Aalburg is een dubbelkern aan de Afgedamde Maas, die vanuit de agrarische linten geleidelijk aan elkaar gegroeid is. Daarom bestaat het dorp uit een stelsel van lintbebouwingen, met daartussen kleinere woonwijken. Door nieuwbouw en verplaatsingen zijn nu twee duidelijke voorzieningencusters ontstaan. Rond de Markt en de Galerij bevindt zich het winkelcentrum. Hier heeft afgelopen jaren enige vermenging plaatsgevonden met zorgwoningen. De huidige voorraad ligt op 2.425 woningen. Het aandeel appartementen is in deze kern (18%) ook hoger dan gemiddeld in Altena. Het aandeel koopwoningen (71%) is vergelijkbaar met het gemiddelde.	Woningbouwopgave De woningbehoefte ligt de komende jaren op 175 woningen. De kwalitatieve vraag richt zich op verschillende segmenten. De grootste vraag zit bij de grondgebonden koopwoningen (in alle prijsklassen), maar de meeste bestaande plannen richten zich ook op dit segment. Daarnaast is er ook veel vraag naar appartementen (in de eerste plaats huur, maar ook koop). De plancapaciteit blijft hier nog bij achter. Dit segment is in eerste instantie gewenst door senioren, maar daarnaast ook door starters. Een teken dat met name de groep kleine 1+2 persoons huishoudens zal toenemen, waar ook toekomstig woningaanbod op moet inspelen.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+ ++ +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+ ++ +</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>++ +++ ++</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>++ + +</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>175</td></tr> </table>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ ++ +	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ ++ +	Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ +++ ++	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ + +				175
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ ++ +																						
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ ++ +																						
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ +++ ++																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ + +																						
			175																						
Woudrichem 	Huidige situatie In Woudrichem wonen ongeveer 4.680 inwoners. Kenmerkend is de historische vesting met vestingwerken en oude bebouwingslinten. Na de Tweede Wereldoorlog zijn daar, enigszins los van de vesting, naoorlogse planmatige woonwijken aan toegevoegd. De meeste en dagelijkse voorzieningen, liggen grotendeels rondom Het Rond. Het dorp kent een gevarieerd woningaanbod, inclusief appartementen voor kleine huishoudens rondom Het Rond. Het aandeel oudere huishoudens ligt wat hoger dan gemiddeld. De huidige voorraad ligt op 1.870 woningen en bestaat (net als in andere kernen) voornamelijk uit grondgebonden koopwoningen, maar het aandeel appartementen (18%) en sociale huur (33%) ligt wel wat hoger dan gemiddeld in de gemeente.	Woningbouwopgave De verwachte behoefte ligt rond de 130 woningen. De kwalitatieve vraag is gevarieerd. Door de groeiende groep 1+2 persoons huishoudens (zowel starters als senioren) is er behoefte aan huur- en koopappartementen. Deels voorzien huidige plannen hier al in. De vraag naar middeldure huurappartementen wordt in de plannen nog beperkt voorzien. Net als elders in Altena is er ook behoefte aan grondgebonden koopwoningen, gericht op starters en gezinnen. Met name de vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen wordt in de huidige plannen nog onvoldoende voorzien.	<table> <tr> <th></th><th></th><th></th><th>2021 - 2025</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Huur</td><td>EGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>+ + +</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €752 €752-€1.000 > €1.000</td><td>++ ++ +</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Koop</td><td>EGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>++ +++ ++</td></tr> <tr> <td>MGW</td><td>< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000</td><td>++ + +</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>130</td></tr> </table>				2021 - 2025	Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ + +	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	++ ++ +	Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ +++ ++	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ + +				130
			2021 - 2025																						
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ + +																						
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	++ ++ +																						
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ +++ ++																						
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ + +																						
			130																						

Bijlage II: Nadere toelichting vraag en aanbod wonen met zorg

Wonen met zorg voor ouderen

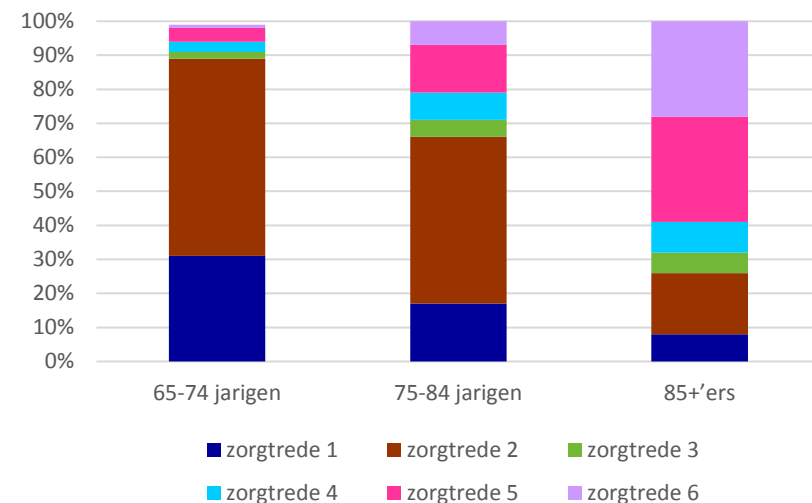
Om een goed beeld te kunnen krijgen van vraag en aanbod naar wonen met zorg, maken we onderscheid naar verschillende zorgdoelgroepen en woonvormen. De grootste groep betreft ouderen met een zorgvraag. Als gevolg van de vergrijzing zullen zij ook het sterkst in omvang toenemen de komende jaren. Hoewel ieder persoon verschillend is, geldt in grote lijnen dat naarmate men ouder wordt, de kans toeneemt dat men behoefte heeft aan een bepaalde mate van zorg. Demografie in combinatie met zorgzwaarte per leeftijdsklasse zijn daarom belangrijke bronnen om de toekomstige vraag naar wonen met zorg te bepalen. We sluiten hiervoor aan bij het Zorgetredenmodel van de NZa². In dit model worden alle ouderen ingedeeld in een 'zorgetrede' die weergeeft wat het zwaarste type zorg is waar zij gebruik van maken. Hoe hoger



² Nederlandse Zorgautoriteit, Monitor Zorg voor Ouderen 2018.

de leeftijd, hoe vaker een oudere gebruik maakt van relatief zware zorg; de verdeling over de zorgetreden van 85-plussers ziet er dan ook heel anders uit dan van de groep 65-75 jarigen. Onderstaande grafiek toont de verdeling over zorgetreden van verschillende leeftijdsgroepen.

Figuur: Verdeling zorgvraag in zorgetreden, naar leeftijd (landelijk beeld)



Bron: NZA, Monitor Zorg voor ouderen (2018).

Wanneer we bovenstaande cijfers combineren met de bevolkingsprognose voor de gemeente Altena kunnen we een prognose berekenen voor de toekomstige omvang van de verschillende zorgtrede in de gemeente.

Tabel: Gemeente Altena. Ontwikkeling zorgvraag 65-plussers naar zorgtrede (aantal personen) 2020-2040.

	2020	2025	2030	2035	2040
Zorgtrede 1	2.730	2.990	3.300	3.600	3.660
Zorgtrede 2	5.760	6.470	7.180	7.790	8.020
Zorgtrede 3	380	460	530	600	650
Zorgtrede 4	580	710	820	930	1.000
Zorgtrede 5	1.110	1.390	1.630	1.920	2.120
Zorgtrede 6 (SOM)	260	320	380	480	540
Zorgtrede 6 (PG)	290	360	440	550	620
Totaal	11.110	12.700	14.280	15.870	16.610

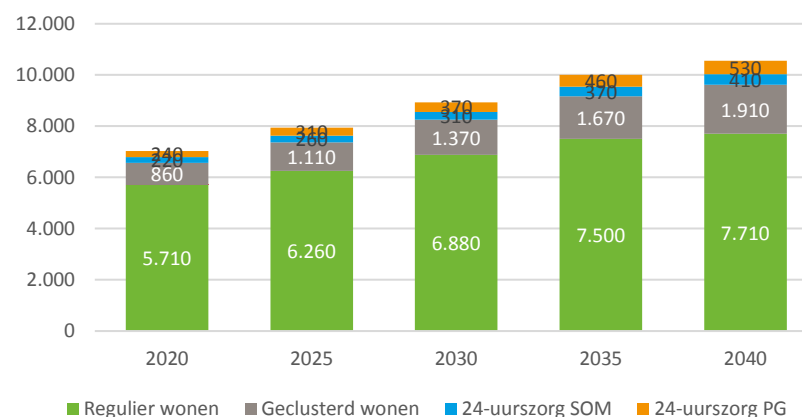
Bron: NZa 2018, CIZ databank, Provincie Noord-Brabant (2020)

Ouderen in zorgtrede 6 wonen doorgaans in een verpleeghuis (of krijgen Wlz-zorg thuis via een Volledig Pakket Thuis). Landelijk gaat het om 6% van de 65+’ers, in Altena ligt dat percentage iets lager (5,0%). De overige ouderen wonen volgens de definitie van de NZa ‘thuis’ (dit kan echter ook een geclusterde woonvorm zijn speciaal voor ouderen). Hoe hoger de zorgtrede, hoe groter de kans dat een oudere ervoor kiest om in een geclusterde woonvorm te gaan wonen. Bij zorgtrede 1 en 2 zal doorgaans 10 tot 15% van de 65-plussers behoefte aan een geclusterde woonvorm hebben, bij zorgtrede 3,4 of 5 ligt dat percentage op 20% tot 40% van de 65-plussers. Hierbij moet worden opgemerkt dat het om ouderen gaat die een zorgvraag kennen waarbij een bepaalde woonvorm zeer wenselijk (en eigenlijk noodzakelijk is), maar dat het in de praktijk vaak niet zo hoeft te zijn dat ouderen met een zekere zorgvraag al in een aangepaste woning wonen. Een deel van de ouderen met een zware zorgvraag woont nog altijd in een zelfstandige woning. Dat kan het gevolg zijn van te weinig passend woningaanbod, maar ook een wens van de zorgvrager zelf.

Toekomstige behoefte naar woonvorm voor ouderen

Nu we inzicht hebben in de omvang van het aantal zorgbehoevende ouderen in de gemeente Altena, kunnen we een prognose maken van de toekomstige behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg (regulier wonen, geclusterd wonen, 24-uurs zorg PG en Somatisch). Hierbij hebben we ook diverse trends verwerkt als het gaat om de behoefte aan wonen met zorg. Een van die trends is dat door verbeterde domotica ook een deel van de mensen met een zware zorgvraag (dementie) nog lang zelfstandig kan wonen. Daardoor zal de behoefte aan 24-uurs zorg wat afnemen ten faveure van de vraag naar zelfstandige, geclusterde woonvormen. Een tweede trend is dat de vraag naar geclusterde woonvormen niet alleen afkomstig is van ouderen met een middelzware zorgvraag, maar ook steeds vaker van ouderen met een lichte zorgvraag. Zij vinden het comfort van een beschutte omgeving met zorg nabij belangrijker dan het zo lang mogelijk in hun huidige woning blijven wonen. Deze trend is bijvoorbeeld te zien op plekken waar een aantrekkelijke concept van wonen in een hofje is gerealiseerd. Daarmee kan een extra vraag naar deze woonvorm worden opgewekt.

Figuur: Gemeente Altena. Verwachte ontwikkeling behoefte wonen met zorg ouderen (2020-2040)*



*Regulier en geclusterd (aantal woningen), 24 uurs zorg (aantal plaatsen)

- Bij de behoefte aan regulier wonen gaat het in de praktijk om zelfstandige woningen met fysieke aanpassingen (in meer of mindere mate levensloopgeschikte woningen). Gelet op de huidige zorgvraag van ouderen, zouden op dit moment zo'n 5.170 huishoudens in de gemeente hier behoefte aan hebben. De praktijk is dat veel ouderen met een lichte zorgvraag nog in een onaangepaste woning wonen. De behoefte aan deze woningen neemt de komende tien jaar met ongeveer +970 woningen toe.
- Bij geclusterd wonen gaat het om aanleunwoningen of specifieke seniorenwoningen. Door clustering van meerdere woningen bij elkaar ontstaat een gevolg van beschutting en gemeenschapszin, soms zelfs fysiek in de vorm van een gemeenschappelijke tuin (hofjeswonen) of ontmoetingsruimte. Op dit moment kennen ongeveer 860 huishoudens een zorgvraag waarvoor een dergelijke woonvorm gewenst is. Deze behoefte neemt de komende jaren toe (+510 woningen tot 2030). Het betreft een woonvorm waar veel senioren in geïnteresseerd zijn en waarbij ook veel nieuwe initiatieven ontstaan, met name omdat een dergelijke woonvorm voor ouderen een alternatief kan zijn als men niet meer in de eigen woning kan wonen, maar toch wel zo zelfstandig mogelijk wil blijven wonen.
- Vergeleken bij de zelfstandige woonvormen is de vraag naar 24-uurs zorg beperkt. Dat komt omdat alleen de ouderen met de zwaarste zorgvraag hiervoor in aanmerking komen. Doordat het aantal oudere ouderen (85-plussers) de komende jaren toeneemt, zal de vraag naar 24-uurs zorg ook toenemen, zij het minder sterk dan de vraag naar zelfstandige woonvormen. Vooral de vraag naar 24-uurs zorg voor ouderen met psychogeriatrische klachten (dementie) zal toenemen (+130 plaatsen in de komende tien jaar). Voor ouderen met zware somatische klachten zal die behoefte iets lager liggen (+110 plaatsen in de komende tien jaar).

De ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg hebben we hiervoor uitgedrukt in de groei van het aantal woningen / plaatsen. De invulling van deze vraag kan echter op verschillende manieren worden ingevuld; door de bouw van nieuwe, aangepaste woningen / plaatsen, maar ook door het bieden van zorg aan huis.

Huidig aanbod wonen met zorg voor ouderen in Altena

In de eerste maanden van 2021 is op basis van aangeleverde informatie van zorgaanbieders een inventarisatie gemaakt van het huidige woonzorgaanbod in de gemeente Altena.

Tabel: Gemeente Altena. Huidig aanbod wonen met zorg voor ouderen (naar woonvorm en kern) 2021.

	Levensloop geschikt wonen*	Geclus- terd wonen	24 uren zorg SOM	24 uren zorg PG	Totaal woningen / plaatsen
Werkendam	206	42	21	50	319
Almkerk	39	70	53	61	223
Wijk en Aalburg	104		52	32	188
Nieuwendijk	87	36		15	138
Sleeuwijk	39	64		20	123
Woudrichem	20	49	21	20	110
Dussen	34	21		19	74
Veen	56				56
Hank	18	12	1	25	56
Andel	9		17	19	45
Rijswijk	28				28
Genderen	5	21			26
Waardhuizen	4				4
Uitwijk	3				3
Eethen	3				3
Giessen	1				1
Totaal	656	315	165	261	1.397

*Het aanbod aan levensloopgeschikte woningen betreft enkel het levensloopgeschikte woningbezit van woningcorporaties. Er is geen inzicht in welke aanpassingen particuliere woningeigenaren in koopwoningen hebben aangebracht.

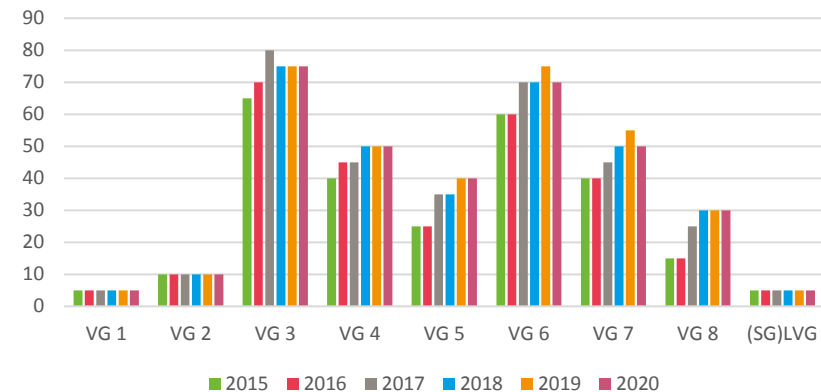
Uit het overzicht komt naar voren dat Werkendam, Almkerk en Wijk en Aalburg over het grootste aanbod aan woonzorgvormen voor ouderen beschikken.

- De voorraad levensloopgeschikte woningen (656 woningen) is aanzienlijk lager dan de huidige vraag. Maar de verwachting is dat de werkelijke voorraad levensloopgeschikte woningen hoger ligt, omdat ook in de koop een aanzienlijk deel als levensloopgeschikt is gebouwd of daartoe aangepast.
- De voorraad aan geclusterde woonvormen (315 woningen) ligt ook lager dan de verwachte vraag op basis van de zorgzwaarte van ouderen (1.380 huishoudens). Waarschijnlijk zal een groot deel van deze ouderen met een middelzware zorgvraag nu nog in een reguliere woning wonen. Maar in de praktijk zal de voorraad levensloopgeschikte woning voor veel zorgvragers ook afdoende zijn om te voorzien in de vraag naar geclusterde woonvormen. Als we die meerekenen bij het aanbod dan bestaat de voorraad geclusterde woonvormen op ongeveer 1.015 woningen. Ook dan resteert er een opgave om het woningaanbod in Altena beter aan te laten sluiten bij de woonzorgbehoefte van ouderen. Ook omdat deze woonzorgvraag de komende jaren nog sterk zal toenemen.
- Het aanbod aan 24-uurszorg plekken voor ouderen met somatische klachten (165) ligt iets lager dan op basis van de zorgvraag nodig zou zijn (220 plaatsen). Mogelijk dat een deel van de ouderen nog steeds in een zelfstandige woonsituatie woont (mogelijk met VPT). Wellicht kan daarmee ook de vraag naar de toekomst toe (deels) worden opgelost.
- Het aanbod aan 24-uurs zorg voor ouderen met psychogeriatrische klachten ligt redelijk in lijn met de huidige behoefte. Maar de vraag zal naar de toekomst toe verder toenemen. Hier ligt dus nog een huisvestingsopgave.

Wonen met zorg voor mensen met verstandelijke beperking

De afgelopen jaren is het aantal zorgindicaties in Altena toegenomen van 265 (2015) naar 335 (2020). De verwachting is dat het aantal indicaties nog wat zal toenemen, omdat er steeds vaker wordt gekeken naar mogelijkheden om deze doelgroep te huisvesten in de buurt waar men vandaan komt, dichtbij ouders en hun sociale netwerk. Dit is uiteraard ook een wens van de doelgroep zelf.

Figuur: Gemeente Altena. Ontwikkeling indicatiestelling doelgroep VG 2015-2020



Ook voor de mensen met een verstandelijke beperking geldt dat de zorgzwaarte een bepalende factor is in de gewenste woonvorm. We maken hierbij onderscheid naar drie woonvormen:

- Groepswonen/instellingszorg. Betreft een onzelfstandige woonruimte; er is 24 uur per dag begeleiding aanwezig.
- Geclusterd wonen: Begeleid wonen in een accommodatie van de zorgaanbieder; mensen wonen samen met andere cliënten in hetzelfde pand of complex, maar hebben een zelfstandige wooneenheid / studio; er is 24 uur per dag begeleiding oproepbaar.
- Gespikkeld wonen: Begeleid wonen in een zelfstandige woning / appartement / studio, verspreid in een complex of in een wijk. De woning wordt (onder-)verhuurd door zorgaanbieder; er is 24 uur per dag begeleiding oproepbaar. De cliënt kan terugvallen op een steunpunt in de wijk.

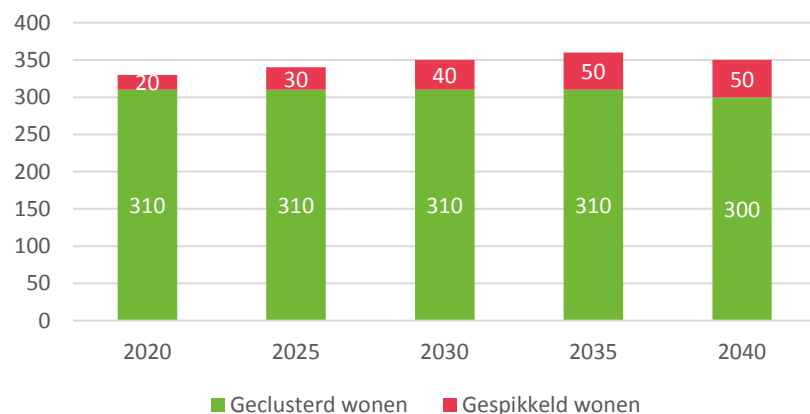
Voor de meeste VG-clënten met een indicatie zal een zekere mate van clustering / groepswonen gewenst zijn. Gespikkeld wonen is van toepassing op VG 1 en 2 en in beperkte mate VG 3 en 6.

Toekomstige behoefte naar woonvorm voor mensen met verstandelijke beperking

De verwachting is dat de vraag naar geclusterde woonvormen redelijk constant zal blijven (ongeveer 310 plaatsen). Tot deze vraag behoort ook de behoefte aan groepswonen.

Maar met name de vraag naar een redelijk zelfstandige woonvorm (met begeleiding oproepbaar) zal toenemen; van 20 woningen (2020) naar 40 woningen (2030).

Figuur: Gemeente Altena. Verwachte ontwikkeling behoefte wonen met zorg mensen met verstandelijke beperking (2020-2040).



Huidig aanbod wonen met zorg mensen met verstandelijke beperking in Altena

Op dit moment zijn er 247 plaatsen voor mensen met een verstandelijke beperking in de gemeente. Het gaat daarbij met name om groepswonen / geclusterd wonen. Het grootste aanbod is te vinden in Wijk en Aalburg en Sleeuwijk, op afstand gevolgd door Woudrichem, Werkendam en Dussen. Het aanbod aan geclusterde woningen is wat groter dan plaatsen voor groepswonen.

Tabel: Gemeente Altena. Huidig aanbod wonen met zorg voor mensen met verstandelijke beperking (naar woonvorm en kern) 2021.

	Groepswonen	Geclusterd wonen	Gespikkeld wonen	Totaal woningen / plaatsen
Wijk en Aalburg		58	6	64
Sleeuwijk	49	23		72
Nieuwendijk		23		23
Werkendam	8	12		20
Woudrichem		15		15
Dussen		20		20
Almkerk	8			8
Andel	8			8
Overig			17	17
Totaal	73	151	23	247

Het huidige woningaanbod is beduidend lager dan de vraag op basis van de indicatiestelling in Altena. Maar net als voor de doelgroep ouderen geldt dat een deel van de zorgvragers wellicht thuis zorg ontvangt. Dat neemt niet weg dat er een uitbreidingsopgave geldt als het om geclusterde of gespikkelde woonvormen gaat.

Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang

Het is van belang voldoende woningen beschikbaar te hebben om de uitstroom uit Beschermd Wonen en de doorstroom uit de Maatschappelijke Opvang op te kunnen vangen. Op regionaal niveau is een globale berekening gemaakt hoeveel woningen per jaar hiervoor nodig zijn in de regio Breda en omgeving. De meeste woningen zijn nodig in stad Breda. Voor de gemeente Altena wordt de jaarlijks benodigde hoeveelheid woningen ingeschat op 17 woningen. Daarnaast kunnen we op basis van dezelfde rekenmethodiek een inschatting maken van de hoeveelheid intramurale plekken die in Altena nodig zijn (gebaseerd op circa 720 actieve cliënten, met ongeveer 200 Wlz). Die opgave zou indicatief neerkomen op circa 60 cliënten.

Woningcorporaties staan aan de lat om aan de opgave voor voldoende woningen te voldoen, maar dat vraagt nadrukkelijk om de toevoeging van extra woningen. Belangrijk aandachtspunt is de spreiding van doelgroepen over alle wijken/kernen om de draagkracht van de omgeving niet te overbelasten.

Huidig aanbod Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang in Altena

Op dit moment zijn er ongeveer 6 plaatsen voor mensen met psychiatrische problematiek of behoefte aan Maatschappelijke Opvang in de gemeente. Het aanbod concentreert zich in Sleeuwijk.

Tabel: Gemeente Altena. Huidig aanbod Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (naar woonvorm en kern) 2021.

	Beschermd Wonen (GGZ)	Geclusterd wonen (GGZ)	Zelfstandig in de wijk (GGZ)	Maatsch. Opvang	Totaal woningen / plaatsen
Sleeuwijk		5		5	5
Overig			1	1	1
Totaal		5	1	6	6