



Wonen in Altena

Blijven bouwen voor de toekomst en inwoners van onze gemeente

Altena zet onder aanvoering van wethouder Hans Tanis vol in op het bouwen en beschikbaar maken van meer woningen. Mede onder regie van de gemeente bouwden ontwikkelaars en woningcorporaties de afgelopen jaren honderden woningen in heel Altena. Voor starters, doorstromers en senioren. Voor kopers en huurders. "Die lijn zetten we door. We blijven bouwen voor de toekomst. Want elke inwoner van Altena verdient een fijne woonplek in de eigen gemeente."

De behoefte aan woningen is ook in Altena groot. Jongeren wonen nog bij hun ouders, de doorstroom stagneert, de wachtlijst voor een huurwoning voelt vaak lang. En nieuwe woningen stamp je niet van vandaag op morgen uit de grond. Wethouder Hans Tanis begrijpt die zorgen. "We willen graag dat jongeren en ouderen in de gemeente Altena kunnen blijven wonen. Die wens hoor ik natuurlijk terug van inwoners. Het is ook belangrijk voor de leefbaarheid van onze kernen. Maar bouwen kost tijd. Tussen het kopen van grond tot de oplevering van huizen zit gemiddeld zeven jaar. We proberen er natuurlijk alles aan te doen die tijd naar beneden te krijgen, maar we moeten ook realistisch zijn."

"Het afgelopen jaar zijn er bijna 300 nieuwe woningen opgeleverd."

Van plan naar woning

De gemeente heeft een belangrijke rol bij woningbouw, zeker bij grote plannen. "Als wethouder ben ik samen met collega Shah Sheikkariem dan vanaf de eerste fase betrokken." Dan onderzoekt de gemeente waar nog ruimte is voor nieuwe woningen. "Ook als gemeente hebben we ons te houden aan veel regels en afspraken. Over water, natuur, klimaat en historie bijvoorbeeld. Hierdoor kun je soms maar op de helft van een stuk grond echt bouwen", legt hij uit. Van 2021 tot 2031 moet Altena 3.000 woningen bijbouwen. Het afgelopen jaar zijn er bijna 300 nieuwe woningen opgeleverd. "We liggen op schema, maar er is nog veel te doen. Ook na 2031 heeft Altena nog een flinke bouwopgave."

Bewust bouwen voor starters en senioren

Bij woningbouwprojecten houdt Altena zich aan de 30-40-30 regel: 30% van de woningen is sociale huur, 40% zijn betaalbare huur- en koopwoningen (max. € 1.184,82 huur of € 405.000 koopsom) en maximaal 30% zijn duurdere woningen. "We bouwen bewust veel voor starters en senioren", zegt Tanis.



Bouwen voor eigen inwoners

Het college en de gemeenteraad vinden het belangrijk dat inwoners van Altena in de gemeente kunnen blijven wonen. Daarom maakt wethouder Tanis zich sterk om binnen de juridische mogelijkheden woningen beschikbaar te houden voor mensen uit de gemeente. "We verplichten bijvoorbeeld ontwikkelaars om bij nieuwe projecten eerst lokaal te adverteren voor het op Funda komt. Zo krijgen inwoners hier een eerlijke kans."

Creatieve oplossingen voor wonen

Naast inzet op reguliere bouwprojecten staat de gemeente open voor creatieve oplossingen die woningen toevoegen. "Ook kijken we buiten de gebruikelijke projectontwikkelaars naar vormen waarbij inwoners zelf meer regie houden zoals in een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. En natuurlijk is er ook aandacht voor de huurmarkt. De samenwerking met de woningcorporaties is belangrijk. Zij bouwen en beheren de sociale huurwoningen. We hebben korte lijnen en dat werkt prettig."

"We spannen ons niet alleen in voor het bouwen voor de toekomst, maar ook voor mensen die nú graag in de gemeente willen (blijven) wonen."

Tempo erin houden

Woningbouwprojecten zijn er door heel de gemeente. Bijvoorbeeld Achter de Schans in Werkendam, Langestraat in Wijk en Aalburg en Genderen Zuid. In voorbereiding voor planvorming van grotere projecten is de gemeente ook bezig in bijvoorbeeld Woudrichem, Almkerk en Werkendam Noord. Tanis sluit af: "We spannen ons niet alleen in voor het bouwen voor de toekomst, maar ook voor mensen die nú graag in de gemeente willen (blijven) wonen."



Starterslening Altena opent de deur naar eerste huis voor jongeren

Steun voor starters
Dankzij de starterslening van de gemeente Altena hebben in 2024 35 jongeren hun eerste huis kunnen kopen. Zonder deze steun was dat voor hen veel moeilijker geweest.

De gemeente vindt het belangrijk dat jongeren een plek in Altena kunnen vinden. Daarom biedt ze starters tot 40 jaar een extra lening van maximaal €30.000 bovenop hun hypotheek.

Voorwaarden
Een belangrijke voorwaarde is dat de woning niet meer dan €360.000 mag kosten (prijspeil 2025). De eerste 3 jaar betaal je geen rente of aflossing voor de starterslening. Het aantal aanvragen laat zien dat de regeling werkt en echt verschil maakt voor starters. Zo draagt de gemeente bij aan het toegankelijk maken van de woningmarkt voor jongeren.

Benieuwd naar alle voorwaarden? Scan de QR-code!



“Deze lening gaf mij het duwtje in de rug om door te zetten”
Harm uit Veen wilde graag dichtbij zijn sociale kring wonen. Dat is gelukt. In Wijk en Aalburg kocht hij een rijtjeshuis uit 1963. Dankzij de starterslening kon hij meer lenen dan verwacht, waardoor het bieden op het huis realistisch werd. “Mijn hypotheekadviseur wees me op deze lening. Dat gaf precies het zetje dat ik nodig had,” vertelt Harm. Het aanvraagproces via de gemeente Altena en Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) vindt hij goed te doen. “Je uploadt documenten online. De eerste drie jaar betaal ik geen rente en aflossing.” Harm adviseert starters vooral om een hypotheekadviseur te raadplegen: “Je weet dan wat er mogelijk is.” Hij kijkt uit naar het wonen in zijn eigen huis in Altena.

“Dankzij starterslening tóch een eigen plek in Hank”
Na het beëindigen van haar relatie moest Fleur snel op zoek naar een woning. Een lastige zoektocht, tot ze hoort over de starterslening. “Het huis in Hank had ik al eerder gezien, maar toen was het te duur. Dankzij de starterslening werd het ineens wél haalbaar.” De gemeente denkt actief mee en reageert snel: binnen twee dagen heeft ze groen licht. “Dat moment was best spannend.” Ze woont nu zelfstandig in een bestaande woning en voelt zich veilig in de gemoedelijke buurt. “Voor een vrouw alleen is dat echt fijn. Iedereen let een beetje op elkaar.” Haar advies? “Ga altijd naar een hypotheekadviseur. Die kent de voorwaarden en mogelijkheden goed. Er is vaak meer mogelijk dan je denkt.” Trots en dankbaar bouwt Fleur nu aan haar toekomst, op haar eigen plek.



Creatieve vormen van wonen en bouwen in Altena

Naast de gebruikelijke manieren van bouwen, kopen of huren van woningen, staat Altena ook open voor creatieve woonvormen of manieren om te bouwen. Twee vormen zijn bijvoorbeeld het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en een Coöperatieve woonvorm.

Collectief Particulier opdrachtgeverschap
Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) koopt een groep particulieren samen een stuk grond en bouwt daar samen huizen op. Zij richten hiervoor met elkaar een stichting op, en pakken de rol van een projectontwikkelaar. Er is

geen externe projectontwikkelaar betrokken. De groep bepaalt gezamenlijk en in overleg met de gemeente wat voor huizen dat worden: van het woningontwerp tot de inrichting van de openbare ruimte. Op dit moment onderzoekt de gemeente of het mogelijk is een bouwkaavel in Dussen te ontwikkelen op deze manier.

Coöperatief wonen
Gemeente Altena heeft het plan om aan de Bloklandsingel in Wijk en Aalburg een coöperatieve woonvorm te ontwikkelen. Hierbij richten toekomstige bewoners een coöperatie op. De coöperatie leent geld bij de bank. Alle bewoners in de coöperatie zijn eigenaar van het wooncomplex. De bewoners betalen huur aan de coöperatie. Dit is met name interessant voor inwoners die niet in aanmerking komen voor sociale huur en kopen

financieel onhaalbaar is. Aan de Bloklandsingel is het plan om de sociale samenhang te versterken door jong en oud samen te laten wonen. Senioren krijgen een woning op de begane grond, starters op de eerste etage.

Voor meer informatie over deze creatieve vormen van wonen neemt u contact op met gemeente Altena.



Kees en Ria maakten bewust de stap naar kleiner wonen



Als de kinderen allang zijn uitgevlogen en het onderhoud van huis en tuin te belastend begint te worden, besluiten Ria en Kees van der Linden uit Andel op zoek te gaan naar een kleinere woning. Dat betekent wel afscheid nemen van de ruime tweekapper waar ze 27 jaar met veel plezier hebben gewoond.

“Het alternatief zou een appartement met balkon zijn, maar dit past ons beter. Hier hebben we een achterom. En op ons postzegeltje – zo noemen we ons kleine tuintje – zitten we meer dan voorheen in de grote tuin bij ons oude huis!”

Opruimen
“Sommige mensen zeiden wel: ‘wat ga je nou doen, jullie wonen zo mooi!’”, lacht Ria. “Maar de huisarts vond het een verstandig besluit. Die ziet regelmatig dat de stap naar een seniorenwoning te laat wordt gezet.” Hun knusse huis met slaapkamer en badkamer op de begane grond is een stuk kleiner dan het huis waar ze vandaan komen. Dat betekende dus flink opruimen voor de verhuizing. “Omdat dit huis nog gebouwd moest worden, hadden we anderhalf jaar om er naartoe te leven. Dat gaf ons de tijd alles uit te zoeken en

afschied te nemen van heel veel spullen: stapels boeken, spelletjes, kaarten... ik heb het allemaal door mijn handen laten gaan, waarbij er allerlei herinneringen en emoties boven komen. Ruimen in je huis is ook meteen ruimen in je hoofd. Ik vond dat heel mooi eigenlijk.”

Afscheid van een levensfase
De eerste nachten in hun nieuwe huis hadden ze het gevoel dat ze in een vakantiehuysje zaten. “Op een gegeven moment dringt dan het besef door dat dit ons nieuwe thuis is”, vertelt Kees. “Dat doet wel iets met je hoor, ik besef meer dat we senioren zijn en dat we echt een levensfase hebben afgesloten.” Toch hebben ze geen spijt van hun beslissing. “Als die trein langskomt, moet je wel opstappen”, aldus Kees. “We zijn blij dat we deze kans hebben gegrepen, ook al hebben we afscheid moeten nemen van de fijne plek waar we zo lang hebben gewoond.” Waar ze nog niet uit zijn, is hoe ze hun verjaardagen voortaan gaan vieren. “In ons vorige huis konden we makkelijk vijftig man kwijt. We moeten maar kijken hoe we dat gaan doen, daar vinden we vast wel iets op.”

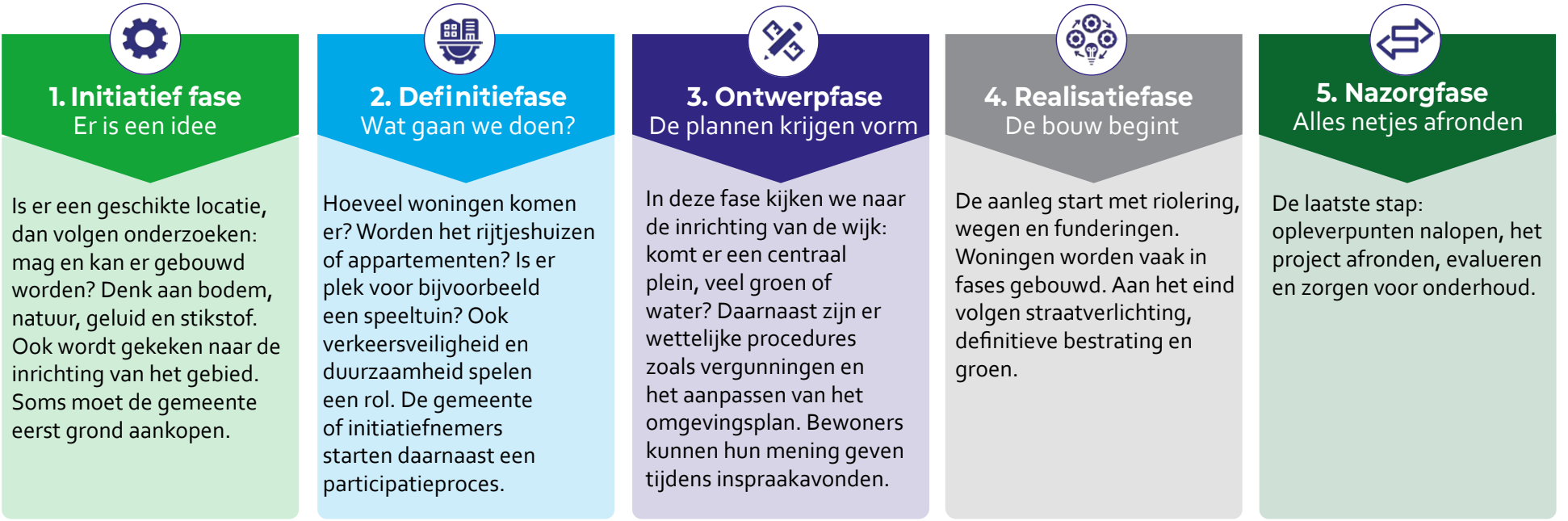
“Sommige mensen zeiden wel: wat ga je nou doen: jullie wonen zo mooi.”

Van lege grond tot levendige wijk: de 5 fasen van woningbouw

De gemeente bouwt om het woningtekort aan te pakken. Een nieuwe woonwijk ontstaat niet van de ene op de andere dag.

Gemiddeld duurt dit zeven jaar. Het proces verloopt in vijf stappen: een initiatief fase, een definitiefase, een ontwerpfas, een realisatiefase

en een nazorgfase. Elke fase vraagt om zorgvuldige afstemming tussen gemeente, ontwikkelaars en omwonenden.

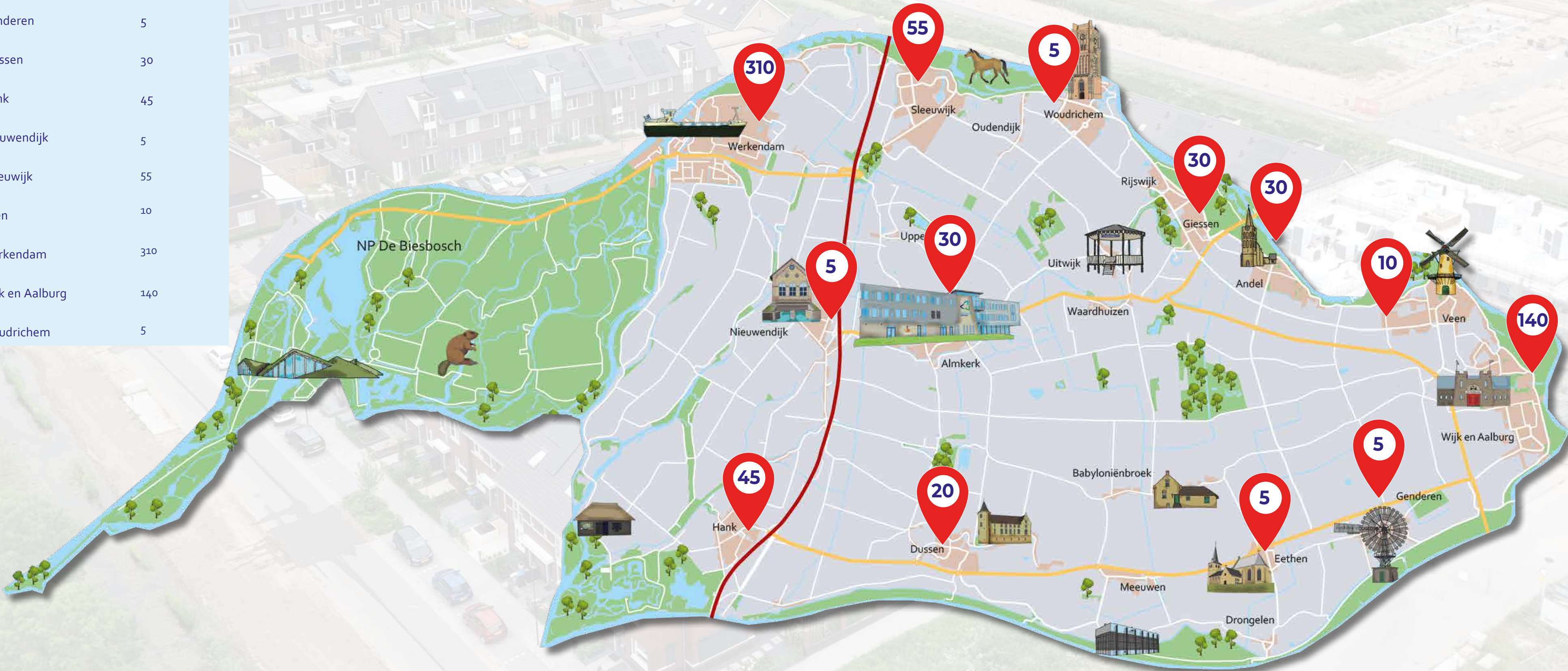


Bouwprojecten in Altena

Ook in Altena is de vraag naar woonruimte groot. Daarom werkt de gemeente samen met woningcorporaties en ontwikkelaars om voldoende woningen te kunnen bouwen. Op deze kaart staat een overzicht van de grote(re) projecten die in 2024 en 2025 zijn opgeleverd of waar gestart is met de bouw.

Daarnaast zijn er ook nog kleinere, vaak particuliere initiatieven en zijn er plannen voor toekomstige wijken of projecten. Deze staan niet op de kaart. De cijfers zijn afgerond.

Kern	Aantal woningen
Almkerk	30
Andel	30
Dussen	20
Eethen	5
Genderen	5
Giessen	30
Hank	45
Nieuwendijk	5
Sleeuwijk	55
Veen	10
Werkendam	310
Wijk en Aalburg	140
Woudrichem	5



De woningcorporaties maken sociale huurwoning mogelijk

In de gemeente Altena zijn twee woningcorporaties actief: Bazalt Wonen en Land van Altena. Hieronder vertellen de directeur-bestuurders wat de woningcorporaties doen.

Bazalt Wonen: een fijn en betaalbaar thuis voor onze huurders

Bazalt Wonen beheert bijna 6.500 huurwoningen in Altena en de gemeente Bommelerwaard. Han Jetten is sinds 2023 directeur-bestuurder van deze woningcorporatie. Hij vertelt wat Bazalt Wonen precies doet en waar de focus ligt.

Betaalbaarheid en verduurzaming
“Onze belangrijkste taak is om goede, betaalbare woningen te bouwen en te beheren voor mensen met een lager inkomen,” legt Han uit. “In 2024 voegden we in Altena 45 nieuwe huurwoningen toe, en recent bouwden we er 26 koopwoningen. We willen dat mensen een fijn thuis ervaren in een goede en duurzame woning, in een wijk waar het prettig wonen is.” Bazalt Wonen wil de huren zo laag mogelijk houden. Gemiddeld liggen de huren rond 58% van wat maximaal gevraagd mag worden.

Creatieve oplossingen voor woningtekort
Er is een groot woningtekort, zeker in kernen als Sleetwijk en Werkendam. Bazalt zoekt naar slimme oplossingen in de bestaande bouw. “Zo splitsen we in Wijk en Aalburg een eengezinswoning in twee appartementen. En in Zaltbommel start een pilot waarbij je met je beste vriend of vriendin een huis deelt. Ook optoppen is een optie: een extra woonlaag bovenop een bestaande woning. Dat deden we een aantal jaar geleden al bij de Dotter in Hank. Maar betaalbaarheid blijft cruciaal.”



Wethouder Hans Tanis (links) en directeur-bestuurder Han Jetten (rechts)

Woningtoewijzing en doorstroming
“Bijna 85% van onze woningen gaat naar mensen uit de regio,” zegt Han. “Via Woongaard kunnen woningzoekenden reageren op beschikbare woningen. Daarna volgt een bezichtiging en een gesprek met een woonconsulent. Je huurt een woning voor onbepaalde tijd, mits je aan de voorwaarden voldoet.” Bazalt Wonen stimuleert doorstroming, bijvoorbeeld door bij nieuwbouw koop- en huurwoningen voorrang te geven aan mensen die al een huurwoning hebben.

Samenwerking met de gemeente
Han benadrukt het belang van een goede samenwerking met gemeenten. “We trekken samen op om flink te bouwen, te verduurzamen en leefbare wijken te creëren. Het duurt soms lang door besluitvorming, maar de slogan ‘Een thuis beleven met Bazalt Wonen’ zegt het mooi: wij kunnen veel, maar hebben elkaar nodig om er een fijn thuis voor onze huurders van te maken.”

Woonstichting Land van Altena: duurzaam thuiskomen gaat verder dan alleen stenen



“Iedere collega heeft rechtstreeks contact met huurders. Dat maakt onze dienstverlening persoonlijk én effectief.”

Woningverhuur in Altena
Benno: “Zo’n 60 tot 65% van de woningen wordt verhuurd aan inwoners uit Altena zelf. De rest gaat naar mensen uit de directe omgeving. De corporaties in de gemeente Altena verhuren maximaal 20% van hun aanbod voor doelgroepen met urgente woonvragen, zoals mensen die bijvoorbeeld uitstromen vanuit de maatschappelijke opvang en statushouders. De wachttijd voor een woning is gemiddeld 6,5 jaar.”

Naast beheer investeert de stichting in nieuwbouw, zoals het project aan de Fabriciusstraat in Almkerk, het eerste project waarin het concept Toekomstbestendig Wonen wordt toegepast. Daarbij wordt gebouwd met oog voor ontmoeting, een mix van jong en oud, zorgvragers en zorgdragers. “Duurzaam thuiskomen gaat voor ons ook over sociale cohesie.”

Op het gebied van doorstroming zet de stichting breed in. Recent is een regeling gestart die bewoners ondersteunt bij het maken van de stap naar een meer passende woning. Daarnaast worden creatieve woonoplossingen zoals woningdelen of tijdelijke units actief onderzocht. Toch ligt de nadruk op duurzame en structurele woonoplossingen. Hierbij wordt nadrukkelijk ingezet op maatwerk en het actief begeleiden van bewoners in hun wooncarrière.

Juist door het compacte team zijn de lijnen kort. “Als een huurder ’s ochtends belt over een reparatie, staan we vaak ’s middags al voor de deur,” vertelt Gruijters.



Schrijf u (opnieuw) in als woningzoekende bij Woongaard

Sociale huurwoning in Altena
Bent u op zoek naar een sociale huurwoning in Altena? Schrijf u dan in bij Woongaard. De woningcorporaties uit Altena zijn hierbij aangesloten. Door u in te schrijven bouwt u alvast inschrijftijd op.

Wacht niet tot het nodig is. Schrijf u vandaag nog in! Scan de QR-code voor meer informatie. Of ga naar [Woongaard.Mijndak.nl](https://www.woongaard.nl).

- Waarom nu inschrijven?**
- Hoe langer u staat ingeschreven, hoe groter de kans op een woning.
 - U ziet direct het actuele aanbod in de regio.
 - Inschrijven kost eenmalig €25.

Ook handig als u al een woning heeft
Heeft u al een (sociale huur)woning? Dan kan opnieuw inschrijven slim zijn. Bijvoorbeeld bij een scheiding of andere onverwachte situatie waarin u moet verhuizen.

Direct naar de website van Woongaard.



Wonen in Altena: ruimte maken voor nieuwe woonwensen

Altena staat voor een belangrijke opgave. De woonwensen van mensen veranderen. Wethouder Shah Sheikkariem legt uit: “We hebben in Altena veel traditionele woningen met een tuin. Maar dat past niet altijd meer bij wat mensen willen. Ouderen blijven langer thuis wonen, maar zoeken vaak iets kleinere. Jongeren kiezen ook vaker voor een compact appartement. Daar moeten we rekening mee houden.”

“We letten op de uitstraling van de huizen en of de wijk past in het landschap.”

Bouwen met oog voor klimaat en bereikbaarheid
De klimaatverandering vraagt ook om andere keuzes. Wethouder Sheikkariem: “In Altena zullen we iets meer de hoogte in bouwen, maar wel op een manier die past in het landschap. Mensen moeten beseffen: uitzicht is geen recht, maar we willen wel zorgvuldig omgaan met de ruimte.

Bereikbaarheid blijft een belangrijk aandachtspunt. We willen dat Altena ook in de toekomst goed bereikbaar blijft, voor iedereen.”

Trots op samenwerking en resultaten
Wethouder Sheikkariem kijkt positief naar de toekomst. “Ik ben trots op het de gemeentelijke organisatie en de manier waarop we samenwerken met de samenleving. Er is een goede samenwerking tussen bestuurders en ambtenaren bij het uitwerken van plannen. Als alles klopt, nemen college en gemeenteraad een besluit. Zo bouwen we samen verder aan een mooi en leefbaar Altena.”

Leefbaarheid en ontmoeten staan centraal
Bij nieuwe plannen kijkt de gemeente niet alleen naar woningen, maar vooral naar de kwaliteit van de leefomgeving. “Samen met collega Hans Tanis denk ik na over hoe wijken veilig en fijn kunnen worden ingericht. Bijvoorbeeld: liever geen auto’s direct voor de deur. Dat is veiliger voor kinderen en stimuleert mensen om een stukje te lopen. Zo maken we de wijk vitaler.” Ook het karakter van het gebied speelt een grote rol. “We letten op de uitstraling van de huizen en of de wijk past in het landschap.

Het belangrijkste blijft dat mensen elkaar kunnen ontmoeten. In Altena is van nature veel sociale samenhang. Dat willen we blijven ondersteunen door bij nieuwe projecten ook ruimte te creëren waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.



Demi woont in tiny house bij haar ouders op het erf

Toen Demi liet weten dat ze graag op zichzelf wilde wonen, kwamen zij en haar moeder al snel met een plan: een tiny house in de achtertuin. Vader Bas pakte het serieus aan. Hij deed uitgebreid onderzoek, bezocht onder meer een project in Best en werkte een concreet voorstel uit.

Daarna was er contact met de gemeente Altena en besprak Bas de mogelijkheden. Aanvankelijk was het idee om het tiny house aan de buitenzijde van de dijk plaatsen, maar dat bleek in verband met het bestemmingsplan niet haalbaar. De gemeente dacht constructief mee en stelde een nieuwe locatie voor: aan de noordzijde van het huis. Bas maakte een nieuwe schets, overlegde met Demi en schakelde een lokale architect in. De vergunning was snel rond. De communicatie met de gemeente verliep prettig. Ze kregen een vast contactpersoon. "Eén aanspreekpunt maakt een groot verschil," vindt Bas. Dankzij de korte lijnen en heldere afspraken kon het proces vlot worden doorlopen.

"Heb je de ruimte en voldoe je aan de voorwaarden? Dan is dit echt een aanrader."



Zelfstandig, maar dichtbij

Sinds januari 2025 woont Demi in haar tiny house. "Ik heb mijn eigen plek, maar kan nog steeds thuis iets uit de koelkast pakken of mee-eten. Ik vraag dan wel eerst wat ze eten hoor, anders kook ik zelf," grapt ze. Ze geniet van haar vrijheid, ontvangt vrienden en voelt zich helemaal thuis.

Het tiny house is volledig elektrisch, met airco en stroom via het woonhuis.

Het mag vijftien jaar blijven staan. "Heb je de ruimte en voldoe je aan de voorwaarden? Dan is dit echt een aanrader," zegt Bas. "Zo regel je samen iets moois."

Altena maakt mantelwonen onder voorwaarden mogelijk



Zo werkt het

Wilt u een familielid dichtbij laten wonen, bijvoorbeeld een jongvolwassene of iemand waarvoor u (later) zorgt? In Altena kan dat via mantelwonen: een tijdelijke woning op het perceel van een familielid. Zo ontstaat er ruimte voor zelfstandigheid.

De voorwaarden voor een mantelwoning

Een mantelwoning is een extra woonruimte bij een bestaande woning, zoals een aanbouw of bijgebouw. U heeft hiervoor een vergunning nodig. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- Er is een familieband in de 1e, 2e of 3e graad met iemand in de hoofdwoning
- De vergunning is tijdelijk, maximaal 15 jaar
- De woning is maximaal 80 m² groot
- Er mogen maximaal twee personen wonen
- De woning is afhankelijk van de hoofdwoning
- De woning moet passen binnen de bouwmogelijkheden van het perceel

Verschil mantelzorgwoning

Een mantelzorgwoning bouwt u zonder vergunning. Daarvoor toont u aan dat er zorg nodig is. De woning blijft staan zolang de zorg nodig is. Bij mantelwonen hoeft geen sprake te zijn van zorg.

Scan de QR-code voor alle voorwaarden en meer informatie.



Info & Contact

Bezoekadres:
Sportlaan 170, 4286 ET Almkerk

E-mail: info@gemeentealtena.nl

Postadres:
Postbus 5, 4286 ZG Almkerk

Website: www.gemeentealtena.nl

Telefoon: 0183 - 51 61 00
Fax: 0183 - 66 03 97

