



Omgevingsthema wonen 2025-2030

Volkshuisvestingsprogramma
voor Zundert

Oktober 2025



Inhoud

1	Inleiding	2
2	Een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad	7
3	Op zoek naar nieuwe woningbouwlocaties	12
4	Bouwen op dorpse wijze	15
5	Zorgvuldig omgaan met bouwen in het buitengebied	20
6	Aandacht voor langer thuiswonende ouderen	23
7	Ook andere groepen hebben aandacht nodig	28
8	Een huis voor buitenlandse werknemers	34
9	Een prettige leefomgeving voor iedereen	36
	 <u>Bijlage I: Uitvoeringsprogramma</u>	 39
1.	Een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad	40
2.	Op zoek naar nieuwe woningbouwlocaties	41
3.	Bouwen op dorpse wijze	42
4.	Zorgvuldig omgaan met bouwen in het buitengebied	42
5.	Aandacht voor langer thuiswonende ouderen	43
6.	Ook andere groepen hebben aandacht nodig	44
7.	Een huis voor buitenlandse werknemers	45
8.	Een prettige leefomgeving voor iedereen	45
	 Bijlage II: Begrippenlijst	 46

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Het wonen in de gemeente Zundert wordt door inwoners hoog gewaardeerd. Je kunt er ruim wonen in het groen en je krijgt er nog relatief 'veel huis voor je geld', zeker vergeleken bij de woningmarkt in steden zoals Breda. Onze vijf dorpen, Zundert, Rijsbergen, Wernhout, Klein Zundert en Achtmaal hebben allen zo hun eigen karakter en de sociale cohesie onder inwoners is groot.

Toch zijn er de nodige uitdagingen rondom het wonen in de gemeente Zundert. Hoe gaan we invulling geven aan de grote vraag naar woningen en waar? De afgelopen jaren hebben we veel woningen op inbreidingsplekken gebouwd. Deze plekken worden nu steeds schaarser. Tegelijkertijd willen we niet te veel aan ons buitengebied komen. Het open, groene karakter is niet alleen onderdeel van ons typerende woonmilieu, maar ook van groot economisch belang vanwege onder andere de boom- en zachtfruitteelt.

Daarnaast zien we dat de betaalbaarheid van het wonen onder druk staat. De afgelopen jaren is het aantal woningzoekenden in de gemeente sterk toegenomen. Woningzoekenden uit de stad die op zoek zijn naar een gezinswoning oriënteren zich steeds vaker op een woning in onze gemeente. Jonge vestigers zijn van harte welkom en zorgen ook voor voldoende draagkracht voor voorzieningen en verenigingen. Maar het zorgt er ook voor dat de woningprijzen stijgen. Onze ambitie is om meer betaalbare (huur en koop) toe te voegen die ook qua woonkwaliteit zoveel mogelijk aansluiten bij wat mensen zoeken in onze gemeente.

Een andere belangrijke opgave is de huisvesting voor zorg- en aandachtsgroepen. Daarbij gaat het onder andere om passende huisvesting voor de groeiende groep ouderen. Aangepaste woonvormen zijn niet alleen noodzakelijk om ouderen langer zelfstandig te kunnen laten wonen, maar ook om de doorstroming te stimuleren. Ook voor andere aandachtsgroepen hebben we een opgave, zoals mensen met psychische problematiek, mensen met een verstandelijke beperking en kwetsbare jongeren.

Om ergens prettig te kunnen wonen is een geschikte, betaalbare woning alleen niet voldoende. Hierbij hoort ook een woonomgeving die goed bereikbaar is, waar voldoende zorg- en ondersteuning is als men daar behoefte aan heeft, die voldoende aantrekkelijk (aanwezigheid van groen, uitnodigt tot bewegen) en veilig is.

Deze en andere uitdagingen vormen voor ons de aanleiding om tot een volkshuisvestingprogramma te komen. Een programma waarbij we zowel onze ambities op het vlak van de woningmarkt als voor wonen met zorg integreren.

Woonvisie, omgevingsvisie en Omgevingsthema Wonen

Tot nu toe legden we onze ambities op het vlak van wonen, ook wel volkshuisvesting genoemd, periodiek vast in een woonvisie. Onze huidige woonvisie dateert van 2021 en loopt dit jaar af. Ook daarom is het tijd voor een herijking van ons beleid.

Binnenkort zullen de wettelijke beleidsinstrumenten die gemeente kan gebruiken op het onderwerp *wonen* worden gewijzigd. Inmiddels is de Omgevingswet in werking getreden en is de *Wet Versterking regie volkshuisvesting* in voorbereiding. Gevolg van deze wijzigingen is dat woonvisie, een instrument van de gemeenteraad, zal komen te vervallen. In de plaats daarvan zal - voor zover dat nog niet het geval is - het beleid van de gemeenteraad op het gebied van

volkshuisvesting een plek krijgen in de brede, integrale omgevingsvisie.

Vanwege het belang van de volkshuisvesting en de urgente woonopgaven van dit moment zal gemeenten worden verplicht de uitwerking van het beleid op dat onderwerp vast te leggen in een volkshuisvestingsprogramma, in Zundert het Omgevingsthema Wonen genoemd. Vanwege het verplichte karakter stelt het Rijk inhoudelijke en procedurele eisen aan het volkshuisvestings-programma. Op grond van de Omgevingswet is het college van burgemeester en wethouders het orgaan dat zo'n programma vaststelt. Met dit Omgevingsthema Wonen anticipeert het college op die wettelijke verplichting.

De gemeentelijke visie op *wonen* en *wonen met zorg* is vastgelegd in de *Omgevingsvisie Zundert: Zundert floreert*, (paragraaf 1.4); de kapstok van ons beleid op alle ruimtelijke domeinen. Als aangegeven werken we de omgevingsvisie uit in verschillende thema's, waaronder dit Omgevingsthema Wonen. Hierin benoemen we vooral de op uitvoering gerichte voornemens. Daarmee sluiten we aan bij het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting.

Het Rijk schrijft in haar wetsvoorstel voor dat gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma ook in gaan op de huisvestingsopgave van ouderen en andere aandachtsgroepen (vaak met een zorgcomponent, soms met een specifieke woningvraag). Met dit Omgevingsthema Wonen voldoen we aan de vereisten van het wetsvoorstel.

¹ Deze prijsgrenzen (prijspeil 2025) gelden landelijk en worden jaarlijks geïndexeerd.

1.2 Wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting als vertrekpunt

Niet alleen de woningmarkt is de afgelopen jaren veranderd, maar zeker ook de landelijke beleidskaders. Na jaren van beperkte sturing vanuit de Rijksoverheid, worden nu weer meer kaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijke beleid zich moet bewegen. Dit heeft geleid tot het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting. Versnelling van de woningbouw met focus op voldoende betaalbare woningen staan daarbij hoog op de agenda, net als het huisvesten van urgente en aandachtsgroepen. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- In iedere gemeente moet minimaal 2/3^e van het woningbouwprogramma uit betaalbare woningen bestaan (sociale huur, middenhuur < €1.184 en betaalbare koop < €405.000¹).
- In gemeenten waar het aandeel sociale huur onder het landelijk gemiddelde zit² (zoals in Zundert) moet minimaal 30% van het woningbouwprogramma (dus bijna de helft van de opgave voor betaalbare woningen) uit sociale huur bestaan.
- Gemeenten benoemen in hun volkshuisvestingprogramma de huisvestingsopgave voor de aandachtsgroepen. Daarnaast stelt iedere gemeente een urgentieverordening op, waarbij in iedere geval de landelijk verplichte urgentiecategorieën worden opgenomen.

² Landelijk bestaat 27% van de woningvoorraad uit sociale huur. In de gemeente Zundert ligt het aandeel sociale huur op 13% (Peildatum 1-1-2024).

1.3 Regionale kaders

We zijn een cruciaal onderdeel van de Brabantse mozaïek

Als gemeente Zundert werken we samen met gemeenten om ons heen, vooral in de regio De Baronie³. Maar de samenwerking in de Stedelijke Regio Breda - Tilburg (SRBT) wordt ook steeds belangrijker. SRBT is een samenwerkingsverband van negentien gemeenten, vier waterschappen, de provincie Noord-Brabant en het Rijk dat samen werkt aan de ontwikkeling van de regio. Zundert is één van die negentien gemeenten. Samen streven we naar een goede balans tussen groei van economie, wonen en mobiliteit, het versterken van de leefkwaliteit en het groen-blauwe karakter van onze regio. Door samen op te trekken kunnen we deze beter, zorgvuldig en in samenhang, oppakken. Ieder vanuit de eigen kwaliteiten, expertise en karakter.

Een zeer afwisselend gebied, op de overgang van zand- naar kleigronden. De regio is gevarieerd met buurtschappen, dorpen, middelgrote steden en steden, wat het aantrekkelijk maakt om te wonen, werken en te recreëren. Veel mensen die werken in of nabij de stad hebben behoefte om tot rust te komen in onze dorpen in een gemoedelijke en kindvriendelijke woonomgeving.

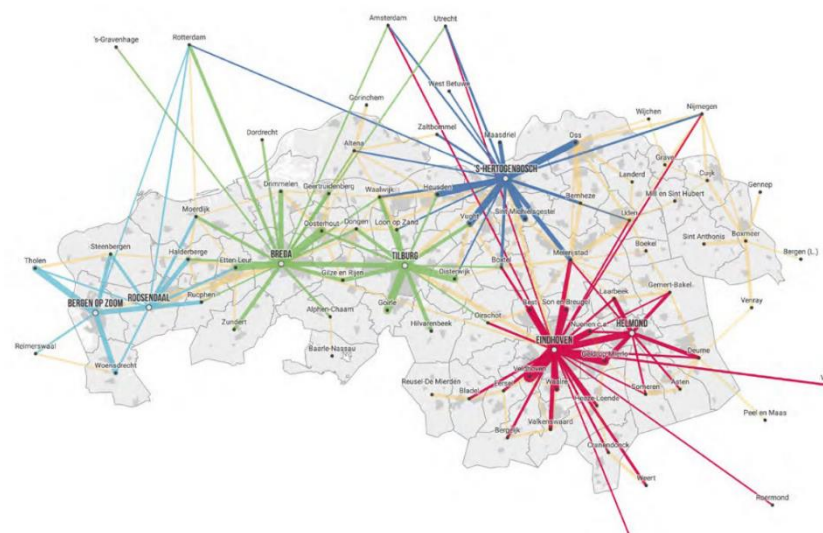
Woondeal Stedelijke regio Breda Tilburg (SRBT)

De landelijke kaders uit het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting zijn onderschreven en nader uitgewerkt op regionaal niveau. Voor thema's ten aanzien van de woningmarkt is hiervoor de Woondeal SRBT uitgewerkt.

- In de periode tot en met 2030 moeten 39.000 nieuwe woningen in de regio worden gerealiseerd. Elke gemeente levert daaraan haar

bijdrage. Het streven is om over 130% aan plancapaciteit te beschikken om eventuele planuitval of -vertraging op te vangen.

Figuur 1.1.1 Dorpen als netwerk van een groter systeem



Bron: Provincie Noord-Brabant (2024)

- Per gemeente wordt 30% van de woningbouwopgave in de sociale huur gerealiseerd en 40% in de middeldure huur en/of betaalbare koop. Gemeenten zetten erop in om de nieuwbouw van sociale huurwoningen te beleggen bij de woningcorporaties. Wanneer de in de gemeente actieve corporatie(s) om een passende reden niet kunnen leveren, worden eerst de andere corporaties in de woningmarktregio gevraagd om de nieuwbouw op te pakken.

³ De gemeenten rondom Breda

- De regio zet in op zorgvuldig ruimtegebruik door kansen voor woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied te benutten. Het merendeel van de woningbouwopgave kan binnen de bestaande bebouwde gebieden gerealiseerd worden.

Afsprakenkader wonen, welzijn, zorg regio Baronie

Binnen de regio Baronie zijn afspraken gemaakt op het vlak van wonen, welzijn en zorg, gebaseerd op een woonzorganalyse die in de regio is uitgevoerd en de kaders van de Wet versterking regio op de volkshuisvesting. Enkele afspraken hieruit zijn:

- De regio voert in 2025 onderzoek uit naar de specifieke woningbehoefte van aandachtsgroepen. Het gaat daarbij om een inventarisatie aan een breed palet aan woonconcepten en tussenvormen;
- Er wordt een regionaal afwegingskader opgesteld specifiek gericht op het toetsen van nieuwe woonzorginitiatieven.
- Medio 2025 wordt duidelijk hoe de regiogemeenten tot een evenwichtige verdeling van de aandachtsgroepen over de regio komen (fair share).

1.4 Lokale kaders

Omgevingsvisie

Onze Omgevingsvisie vormt de basis voor de beleidsmatige keuzes die we maken op het vlak van het ruimtelijke domein: zoals wonen, leefbaarheid, veiligheid, natuur, economie en recreatie. Als het gaat om wonen en zorg beschrijft de Omgevingsvisie enkele belangrijke ambities:

- We bouwen voldoende woningen om in de vraag van lokale woningzoekenden te voorzien. Daarnaast gaan we uit van een

⁴ Huiskamers, onderdeel van 'in de wijk' van Surplus, zijn er voor 55-plussers die zelfstandig wonen en het leuk vinden er wekelijks gezellig een dagje uit te zijn.

extra ambitie om in de regionale vraag te voorzien. Dit vraagt om woningbouwplannen in al onze kernen.

- We streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling, waarbij de focus qua woningbouw vooral ligt op de groepen die daar de meeste behoefte aan hebben: starters en senioren.
- We moeten rekening houden met het veranderende klimaat en behoud van voldoende groen in de leefomgeving. Bouwen op inbreidingslocaties moet passen bij het dorpsse karakter van onze gemeente.
- We gaan zorgvuldig om met ons buitengebied. We staan open voor nieuwe woonvormen in het buitengebied, zolang dit niet leidt tot meer verstening en bij voorkeur aansluit op bestaande bebouwingsclusters.
- We staan open voor nieuwe woonvormen voor ouderen met een zorgvraag, zodat zij langer prettig zelfstandig kunnen wonen. Vooral in de dorpscentra en rondom de huiskamers ⁴ zijn hier kansen voor. Dit geldt ook voor andere aandachtsgroepen met een zorgvraag, zodat zij zo zelfstandig mogelijk kunnen gaan wonen.

1.5 Samen met bewoners en betrokken partijen

Het realiseren van onze ambities op het gebied van wonen en zorg kunnen we alleen samen met onze betrokken partners, zoals de woningcorporaties (Thuisvester en Margriet van der Laer), ontwikkelaars, makelaars, inwoners, zorg- en welzijnspartijen. Dit Omgevingsthema Wonen hebben we daarom samen met hen vormgegeven.



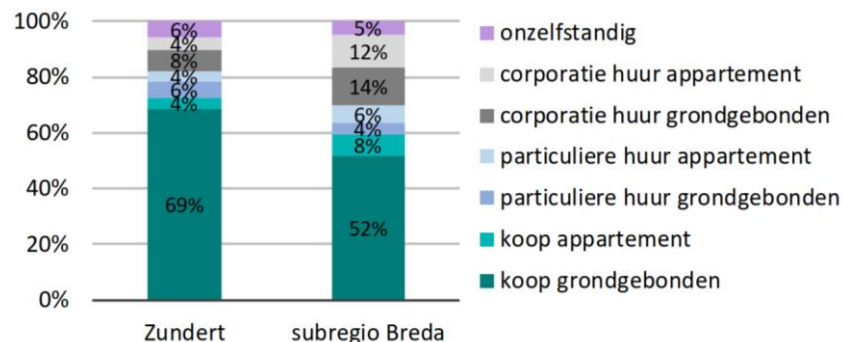
- Op 17 september 2024 vond een marktkennerspanel plaats waarbij ontwikkelaars en makelaars hun visie op de woningmarkt in de gemeente hebben gegeven.
- Op 19 september 2024 hebben we samen met Thuisvester, Margriet van der Laer en Avoort de belangrijkste opgaven voor de sociale huursector besproken.
- Op 8 oktober 2024 vond het woonzorgpanel plaats waarbij zorg- en welzijnspartijen en belangenorganisaties input hebben gegeven voor de huisvestingsopgave voor zorg- en aandachtsgroepen.
- Op 10 oktober 2024 vond een gesprek plaats met alle dorpsraden en denktank Zundert waarbij vooral is gekeken naar de specifieke opgaven per dorp.
- In het najaar van 2024 heeft een online enquête gelopen waarbij inwoners van de gemeente hun mening konden geven over diverse thema's voor het Omgevingsthema Wonen. In totaal hebben 351 deelnemers meegedaan aan de enquête.
- De raad heeft op meerdere momenten tijdens het proces (28 mei 2024, 18 februari 2025) input gegeven voor de inhoudelijke koers van het Omgevingsthema Wonen.

2. Een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad

Zeer veel ruime koopwoningen in onze voorraad

Zundert is een gemeente voor gezinnen. Van oudsher zijn er daardoor vooral veel ruime gezinswoningen in onze gemeente te vinden. Onze woningvoorraad bestaat voor 70% uit grondgebonden koopwoningen. Slechts 12% van de voorraad bestaat uit appartementen. Het gemiddelde oppervlak van een woning in de gemeente Zundert ligt op 157 m², aanzienlijk meer dan het provinciale (132 m²) en landelijk gemiddelde (120 m²).

Figuur 2.1: Gemeente Zundert. Huidige samenstelling woningvoorraad vergeleken met regionaal gemiddelde.



Bron: Woningmarktonderzoek subregio Breda (2023)

De sterke aanwezigheid van grondgebonden koopwoningen is eenvoudig te verklaren. De woningbehoefte ging decennialang vooral naar dit type woning uit. Nog steeds is het een zeer gewild woningtype, zowel onder lokale woningzoekenden als vestigers uit onder andere de nabijgelegen steden.

Maar als het gaat om nieuw te bouwen woningen wordt de komende jaren toch vooral een andere type woningen gevraagd dan hetgeen waarover we nu in onze voorraad beschikken. De opgave bestaat vooral uit het toevoegen van meer kleinere, levensloopgeschikte én betaalbare woningen. Dit komt omdat vooral het aantal 1+2 persoonshuishoudens de komende jaren zal toenemen (starters en ouderen). Maar ook omdat woningprijzen de afgelopen jaren flink zijn gestegen. Vooral voor mensen met beperkte financiële mogelijkheden (zoals starters) zijn de opties om een woning te kunnen kopen daardoor beperkt in onze gemeente.

Meer betaalbare opties voor starters

Ook de komende jaren zal het grootste deel van de woningbehoefte bestaan uit koopwoningen. De vraag gaat daarbij sterk uit naar het betaalbare segment. Deze vraag komt vooral van starters die in het eigen dorp willen blijven wonen, maar daar nu nauwelijks mogelijkheden voor hebben, vanwege de hoge prijzen.

Minimaal 40% van onze nieuwbouwopgave zal uit betaalbare koopwoningen bestaan (< €405.000, prijspeil 2025), inclusief een klein deel middeldure huur (< €1.184,83 prijspeil 2025). Maar voor veel starters is deze (landelijke) prijsgrens niet betaalbaar genoeg. Daarom vinden we als gemeente Zundert dat een deel van de betaalbare koopwoningen gerealiseerd moeten worden in de categorie tot 75% van de landelijke betaalbaarheidsgrens, zodat er ook voldoende woningbouw in die segmenten gerealiseerd worden. Voor 2025 ligt onze prijsgrens voor goedkope koop op € 303.750. Uitgangspunt is dat 10% van de totale woningbouwopgave in dit goedkope koopsegment gebouwd moet worden.

Om deze woningen betaalbaar te kunnen bouwen, zal er wel een reële prijs-kwaliteit verhouding geboden moeten worden. Dit betekent kleinere woningen ten opzichte van wat er in het verleden is gebouwd

(kleiner woonoppervlak, meer de nadruk op rijwoningen en appartementen). Willen we voldoende betaalbare woningen bouwen voor onze jeugd dan moeten er enige concessies gedaan worden (bijvoorbeeld aan het woonoppervlak en/of beukmaat). Daarnaast kunnen prefab bouwmethoden en modulair bouwen helpen bij het verkorten van de bouwtijd en daarmee het besparen van de bouwkosten.

We vinden het ook belangrijk dat deze betaalbare woningen voor langere tijd behouden blijven voor het betaalbare segment (niet alleen voor de eerste koper). Dat kan met het opleggen van een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding bij de goedkope nieuwbouwwoningen, maar ook door de mogelijkheden van uitbouw te beperken (via kleinere kavels of specifieke woonvormen, zoals rug-aan-rugwoningen, boven- en benedenwoningen). Op deze manier beperken we de waardeontwikkeling van deze woningen en stimuleren we dat huishoudens verhuizen naar een grotere woning bij gezinsuitbreiding. Hiermee wordt doorstroming bevordert en blijven deze woningen beschikbaar voor de groep starters.

Een andere manier om koopwoningen betaalbaar te houden is via een sociale koopconstructie. Hierbij worden woningen met korting door een woningcorporatie verkocht aan een potentiële koper (voor een starter of iemand die wil doorstromen vanuit een sociale huurwoning). Bij verkoop heeft de corporatie weer een terugkoopplicht. Eventuele winst of verlies wordt door beide partijen gedeeld. De corporatie kan de woning vervolgens opnieuw aan een volgende koper met een kleine portemonnee aanbieden. Thuisvester werkt hiervoor met het product KoopGarant. Met Thuisvester willen we prestatieafspraken maken over het aanbieden van KoopGarant. Hierbij geldt wel dat de kerntaak van de corporatie in de eerste plaats het bieden van sociale huurwoningen aan de lagere inkomens is. Het bieden van betaalbare koopopties is daaraan ondergeschikt.

Kwalitatieve woningbehoefte gemeente Zundert 2025-2040

In 2023 is er in de subregio Breda onderzoek gedaan naar de woningbehoefte, zowel op regio- als gemeenteniveau. Onderstaande tabel geeft inzicht in de woningbehoefte voor de gemeente Zundert naar eigendom en woningtype.

Eigendom	Woningtype	2025-2030	2030-2040
Koop	Grondgebonden	+265	+310
	Appartement	+30	+40
Huur	Grondgebonden	0	-5
	Appartement	+15	+45
Onzelfstandig		+50	+70
Totaal		+360	+460

Op basis van dat onderzoek gaat de kwalitatieve behoefte in de gemeente Zundert sterk uit naar grondgebonden koopwoningen. De (lokale) behoefte aan sociale huur lijkt beperkt. Echter, uit verhuurgegevens van Thuisvester blijkt dat er al enige tijd sprake is van een oplopende druk in de sociale huursector:

Ontwikkeling vraagdruk sociale huur in gemeente Zundert 2021-2025

Indicatoren vraagdruk sociale huur	2021	2022	2023	2024	2025	'21-'25
Aantal ingeschreven woningzoekenden	*	2.475	2.698	2.926	2.956	+19%
Gemiddeld aantal reacties per woning	384	287	468	350	235	-39%
Actieve zoektijd	2,9	3,0	2,9	2,4	3,5	+21%
Slaagkans	1,0%	1,1%	0,7%	0,7%	0,7%	-30%
Mutatiegraad	6,8%	7,0%	7,1%	7,0%	**	+2,9%**

Bron: Klik voor Wonen (2025)

* Geen cijfers voor 2021 beschikbaar, ontwikkeling is over 2022-2025 geanalyseerd

**Nog geen cijfers over heel 2025 beschikbaar, ontwikkeling is over 2021-2024 geanalyseerd

Het gemiddeld aantal reacties per vrijkomende sociale huurwoning is de afgelopen jaren wat afgenomen, maar hierin zitten nog niet de reacties op het huuraanbod in De Tuinderij verwerkt (gemiddeld 1.000 reacties per woning). Hoewel de mutatiegraad (het vrijkomend woningaanbod) iets is toegenomen, is de vraagdruk nog veel sterker toegenomen. Dit is te zien aan de toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Klik voor Wonen, de toename van de actieve zoektijd (periode vanaf 1^e reactie totdat men een huurwoning kreeg toegewezen). De slaagkans (verhouding tussen aantal actief woningzoekenden en vrijkomend aanbod) is afgenomen.

Nultredenwoningen voor senioren

Ouderen hebben een sleutelpositie op onze woningmarkt. We zijn nu al een vergrijsde gemeente en dat gaat de komende jaren verder toenemen. Veel ouderen wonen nu nog in een ruime koopwoning. Dat gaat vaak nog prima, omdat ouderen steeds langer vitaal blijven. Steeds meer ouderen denken na over hun toekomstige woonsituatie. Het liefst wil men zolang mogelijk in de huidige woning in de vertrouwde buurt blijven wonen. Die woning is vaak ook ruim genoeg om bijvoorbeeld een badkamer en slaapkamer op de begane grond te creëren, waardoor je een nultredenwoning creëert. Maar het onderhoud van woning, maar met name de grote tuin, speelt ook een rol in de afweging of men kan blijven wonen waar men nu woont.

Nieuwbouw voor senioren is van groot belang voor de doorstroming op onze woningmarkt. Door nieuwbouw van nultredenwoningen komen er grondgebonden woningen voor gezinnen beschikbaar en wordt een doorstroomketen voor andere doelgroepen op gang gebracht. Daarom geldt als richtlijn dat we op gemeentenniveau 30% van onze nieuwbouw als nultredenwoning willen realiseren.

We kijken daarbij wel welke locaties het meest geschikt zijn voor ouderen. De behoefte aan nultredenwoningen voor ouderen speelt in alle dorpen. De meeste ouderen blijven het liefst in het dorp wonen waar ze vaak al lang wonen. De vraag in Zundert en Rijsbergen (vanwege het voorzieningenniveau) is wel het grootst. De voorkeur gaat sterk uit naar een woning 'rondom de kerktoeren'. Als zich potentiële inbreidingslocaties aandienen in een straal rondom het centrum, willen we deze met voorrang bestemmen voor nultredenwoningen voor ouderen. Op deze locaties zal woningbouw voor senioren vooral uit appartementen bestaan.

Op locaties iets verder van het centrum is er ook ruimte voor grondgebonden nultredenwoningen. Een specifieke vorm hiervan zijn hofjeswoningen, waarbij bewoners (leeftijdsgenoten, maar soms juist ook een mix van jong en oud) een band opbouwen door een gemeenschappelijke ontmoetingsplek (door samen activiteiten te organiseren en elkaar te ondersteunen). Deze hofjeswoningen zijn zeer gewenst onder ouderen. We streven ernaar om in elk dorp het concept van hofjeswoningen op termijn te realiseren. We leggen daarbij de prioriteit in de kleine dorpen, omdat het aanbod aan woonvormen voor ouderen wat beperkter is en de fysieke mogelijkheden voor deze woonvorm wellicht wat groter dan in grotere dorpen.

We vergroten het aandeel sociale huur

Op dit moment staan er zo'n 1.330 sociale huurwoningen in onze gemeente. Het grootste deel is in eigendom van Thuisvester (1.210 woningen). Daarnaast heeft ook Margriet van der Laer (115 woningen) en WonenBreborg (17 woningen) bezit in de gemeente. Daarmee vormt de sociale huursector zo'n 13% van onze woningvoorraad. Dit is aanzienlijk lager dan het landelijke gemiddelde (27%)⁵.

De Gemeente Zundert committeert zich aan de Woondeal SRBT waarin met regiogemeenten is afgesproken dat 30% van de gemeentelijke woningbouwopgave zal bestaan uit sociale huur. Dit is ook nodig om te voorzien in de lokale vraag aan sociale huur die de laatste jaren aan het toenemen is, zo constateren de woningcorporaties. Daarnaast nemen we ook onze verantwoordelijkheid om binnen de regio Baronie tot een evenwichtigere spreiding van de sociale huurvoorraad te komen, door voor een deel ook voor de regionale behoefte in dit segment te bouwen.

⁵ Bron: CBS (2024).

Maar de ontwikkeling van sociale huur moet wel passen bij de schaal van onze gemeente en de beoogde nieuwbouwlocaties. Vooral bij kleine plannen (van slechts enkele woningen) is het lastig om een substantieel deel sociale huur te realiseren. Ook kunnen er soms andere zwaarwegende redenen zijn om incidenteel af te wijken van de richtlijn van 30% sociale huur, bijvoorbeeld vanwege de stedenbouwkundig gewenste invulling, ligging en/of financiële haalbaarheid. In de basis zullen plannen bestaande uit 13 woningen of meer zich moeten houden aan de afspraken uit de Woondeal, inclusief onze lokale prijsgrens voor goedkope koop.

Als er op sommige locaties minder dan 30% sociale huur wordt gebouwd, betekent dit dat het 'gemiste aandeel' op die locaties elders in de gemeente, bij andere woningbouwlocaties moet worden gecompenseerd, zodat we op gemeenteniveau de afgesproken 30% halen. Hierbij denken we in de eerste plaats aan de woningbouwprojecten van Thuisvester (door hier voornamelijk sociale huur en weinig, of in ieder geval minder middenhuur of koop te realiseren). Belangrijk is daarbij wel dat we oog houden voor een gevarieerde woningvoorraad (mix van huur en koop en verschillende prijsklassen en woningtypen op wijkniveau).

Tabel 2.1: Gemeente Zundert. Verdeling woningbouwprogramma naar prijsklasse bij woning-bouwinitiatieven vanaf 13 woningen.

	% woningbouwopgave
Sociale huur (< €900)	Minimaal 30%
Goedkope koop < €303.750 en / of huur €900 – €1.184	Minimaal 10%
Betaalbare koop €303.750 - €405.000 en / of huur €900 - €1.184	Minimaal 30%
Vrij in te vullen	Maximaal 30%
Totaal	100%

Prijspeil 2025

Ook in de sociale huursector zal vooral het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens toenemen. Dit betekent dat een aanzienlijk deel

van de woningbouwopgave voor sociale huur zal bestaan uit appartementen. Senioren vormen daarbij de grootste doelgroep, maar ook onder jongeren is er behoefte aan sociale huur. Hierbij is het van belang om in gesprek met de doelgroep te kijken welke woonvorm het beste past bij de lokale vraag en de financiële haalbaarheid.

Richtlijnen voor initiatieven van 12 of minder woningen

Bij woningbouwinitiatieven van 12 of minder woningen is het in de praktijk vaak lastig om te voldoen aan de minimale verdeling aan prijsklassen. Daarom hanteren we de volgende uitgangspunten voor kleine projecten:

- Voor plannen bestaande uit 1 t/m 3 woningen gelden de uitgangspunten niet en wordt maatwerk geleverd
- Voor plannen bestaande uit 4 t/m 12 woningen bestaat minimaal 70% van het programma uit betaalbare woningen (sociale huur, goedkope koop, middeldure huur of betaalbare koop).

Wel onder voorwaarde dat het totale woningbouwprogramma blijft bestaan uit minimaal 70% betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% sociale huur. Daarnaast dient er ook voor de plannen van 12 of minder woningen contact gezocht te worden met Thuisvester om te kijken of ze maatwerkafspraken kunnen maken.

Middeldure koop voor gezinnen

Onze grootste opgave zit bij het vergroten van het betaalbare woningaanbod. Maar we zien ook vraag in het duurdere koopsegment (> €405.000). Die vraag komt van jonge huishoudens die vanuit een starterswoning door willen stromen naar een grotere woning. Zeker in de dorpen die worden gedomineerd door ruime vrijstaande woningen, ontbreekt dit doorstroomsegment. Door meer woningen in het middeldure koopsegment toe te voegen, komen er ook weer starterswoningen beschikbaar. Dit segment is ook belangrijk om een gevarieerd woningbouwprogramma op buurniveau te creëren.

Middeldure huur

Tot op heden is de vraag naar middeldure huur (€900 - €1.184) in onze gemeente beperkt gebleven. Uit onderzoek komt naar voren dat ongeveer 10% van de woningzoekenden een particuliere huurwoning zoekt, maar in de praktijk kiest een groot deel van hen uiteindelijk toch voor een koopwoning of sociale huurwoning. Het is echter niet ondenkbaar dat de vraag naar middeldure huur zich de komende jaren wat nadrukkelijker gaat voordoen bij een oplopende hypotheekrente en/of stijgende huizenprijzen.

Met Thuisvester zijn afspraken gemaakt om de komende jaren ongeveer 50 middeldure huurwoningen aan onze voorraad toe te voegen. Op basis daarvan gaan we kijken hoe de afzetbaarheid van dit segment in de praktijk verloopt. Mocht er sprake zijn van een aanvullende vraag, dan kijken we te zijner tijd hoe en waar we daar invulling aan geven.

Tabel 2.2: Gemeente Zundert. Aandeel betaalbare woningen in plancapaciteit 2025-2030

	% sociale huur	% middenhuur / koop	% vrij in te vullen	Totaal
Achtmaal	0%	0%	100%	100%
Klein-Zundert	22%	33%	45%	100%
Rijsbergen	80%*	3%	17%	100%
Wernhout	37%	36%	27%	100%
Zundert	28%	33%	44%	100%
Totaal gemeente	40%	27%	33%	100%

Bron: Gemeente Zundert (Peildatum 1-2-2025)

* Een groot deel van deze plannen bestaat uit zorgwoningen (50 woningen, 42% van totale opgave sociale huur in Rijsbergen)

Ambities versus plancapaciteit

Op gemeenteniveau zien we dat plannen in grote lijnen de verdeling aanhouden zoals die in de Woondeal zijn afgesproken. Wel is het aandeel middeldure huur / betaalbare koop wat lager en het aandeel

sociale huur wat hoger. Er zijn wel grote verschillen tussen de dorpen. Vooral voor Rijsbergen staan veel sociale huurwoningen gepland, terwijl het aandeel betaalbare koop nog zeer beperkt is. In Achtmaal zijn er nog nauwelijks plannen beschikbaar, dus scoort het aandeel sociaal en betaalbaar hier ook te laag. Het is zaak om bij planvorming extra aandacht te geven aan het betaalbare (koop)segment in deze twee kernen.

De woningvoorraad bereiden we voor op de toekomst

Om de bestaande woningen aan te passen aan de huidige standaarden, is het essentieel om de verwarmingstemperatuur te verlagen naar minimaal 50 graden. Team Energiebesparing speelt hierbij een cruciale rol. De energiecoaches en de 'Klusdienst' dragen bij aan energiebesparing door middel van praktische tips en maatregelen, zoals het plaatsen van tochtstrips en radiatorfolie. Het isoleren en ventileren van woningen is een belangrijke stap om deze geschikt te maken voor alternatieven voor aardgas. Door klimaatverandering stijgen de temperaturen, waardoor er ook aandacht moet zijn voor de koelbehoefte, zowel vanuit systemen als vanuit de omgeving, bijvoorbeeld door groenvoorzieningen. Dit is noodzakelijk om de woningen toekomstbestendig te maken en de energierekening betaalbaar te houden.

Samen met Thuisvester hebben we waardevolle praktijkervaring opgedaan met biobased bouwen. Hierbij ligt de focus op duurzaam en lokaal materiaalgebruik. Naast de milieuwinst draagt dit ook bij aan de regionale transitie naar een nieuwe economie met de ambitie om West-Brabant een pandaardige, circulaire en innovatieve regio te maken. Concrete uitvoeringsmaatregelen op dit vlak werken we nader uit in het Omgevingsthema Duurzaamheid.

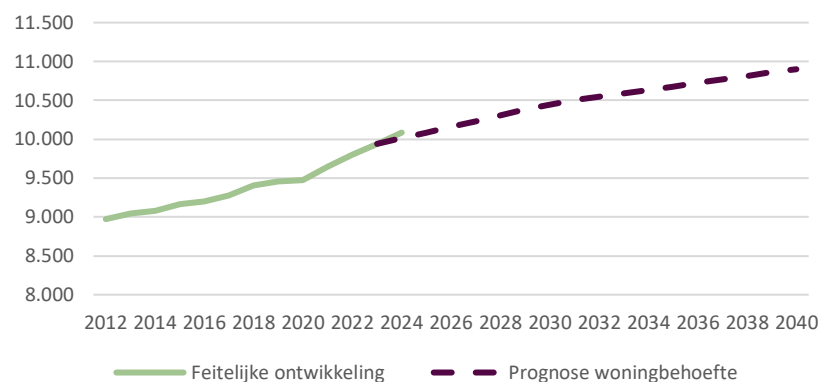
3 Op zoek naar nieuwe woningbouwlocaties

De vraag naar woningen zet door in onze gemeente

Op dit moment wonen er ongeveer 9.980 huishoudens in onze gemeente. Daarmee is het aantal huishoudens gestegen met ongeveer 10% ten opzichte van tien jaar geleden (9.100). Vooral migratie (vestigers uit andere gemeenten en vanuit het buitenland) en gezinsverdunding zijn daarin belangrijke factoren geweest.

De verwachting is dat deze groei de komende jaren doorzet. Dit heeft gevolgen voor de vraag naar woningen. Als we rekening houden met de demografische trends en het inlopen van het huidige tekort aan woningen, zijn er de komende vijf jaar (2025-2030) 360 extra woningen nodig om aan de vraag te voldoen. Ook in de tien jaar daarna houdt de vraag naar woningen aan.

Figuur 3.1: Gemeente Zundert. Woningvoorraadontwikkeling versus prognose woningbehoefte 2025-2040.



Bron: Provincie Noord-Brabant (2024)

We zien de verwachte woningbehoefte als een minimumopgave. De praktijk laat zien dat de druk op de woningmarkt dusdanig is, dat er op korte termijn sneller en meer vraag naar extra woningen is om te kunnen voldoen aan de lokale vraag en die van woningzoekenden in de regio. Daarom is onze ambitie om ons bouwtempo van de afgelopen jaren voort te zetten. Dat houdt in dat we de komende vijf jaar ca. 510 woningen aan de voorraad willen toevoegen.

Deze woningbouwopgave past niet binnen de eerder aangegeven woningbouwlocaties uit onze Omgevingsvisie. De locaties die daarin zijn benoemd zijn immers nagenoeg al gerealiseerd of in voorbereiding. Er zullen daarom nieuwe zoeklocaties voor woningbouw aangewezen moeten worden, ook omdat er na 2030 nog steeds een uitbreidingsopgave zal zijn. Het aanwijzen van zoeklocaties voor woningbouw zal op integrale wijze moeten plaatsvinden, waarbij ook invalshoeken als economie, verkeer, natuur, klimaatadaptatie en recreatieve waarde van het buitengebied aan bod moeten komen. Uitgangspunt daarbij is dat het dorps karakter van onze gemeente en de verschillende kernen behouden blijft.

Bouwen in alle kernen

We zien dat er in alle dorpen vraag is naar extra woningen. De grootste vraag zien we in Zundert en Rijsbergen, met name vanwege het aanwezige voorzieningenniveau. De afgelopen jaren heeft veruit het grootste deel van de gemeentelijke woningbouwrealisatie in deze kernen plaatsgevonden (85%).

Maar ook in de kleinere dorpen Wernhout en Achtmaal zien we een duidelijke behoefte aan extra woningen. Recente projecten laten zien dat nieuwbouw zeer snel verkocht is, met name aan lokale woningzoekenden. Daar komt bij dat nieuwbouw in deze kernen van cruciaal belang is voor het behoud van een vitale gemeenschap, waar zowel jong als oud een woning kan vinden. Dit is van belang van het draagvlak van voorzieningen en het verenigingsleven, maar ook voor

de sociale cohesie (jongeren kunnen in hun eigen dorp blijven wonen) en de zelfredzaamheid (goede balans tussen mensen met en zonder zorgvraag), gelet op de toenemende vergrijzing. We geven daarom een richting aan voor de woningbouwambitie per dorp. Uitgangspunt daarbij is een groei van ongeveer 10% in elk dorp ten opzichte van de huidige woningvoorraad.

Tabel 3.1: Gemeente Zundert. Richtlijn bouwambitie per kern, vergeleken met plancapaciteit

	Woningvoor- raad 2024	Ambitie 2025-2030	Plancapaciteit 2025-2030	Ambitie 2030-2040
Achtmaal	755	+40	1	+35
Klein-Zundert	945	+55	161	+45
Rijsbergen	2.865	+145	148	+130
Wernhout	1.370	+70	123	+65
Zundert	4.150	+200	234	+180
Totaal	10.885	+510	667	+455

Bron: Gemeente Zundert (Peildatum 1-2-2025)

Op dit moment constateren we dat er met name veel plannen zijn voor woningbouw in Zundert, Klein Zundert en Wernhout. Er zijn nagenoeg geen plannen voor Achtmaal. Een ruime plancapaciteit is tot op zekere hoogte ook wenselijk om eventuele planuitval of -vertraging op te vangen. We streven een plancapaciteit van 130% van de behoefte na. Op gemeenteniveau zitten we ook aan dit percentage. Als de plancapaciteit in sommige kernen achterblijft, gaan we hierover het gesprek aan met ontwikkelaars.

Modulaire woningbouw

Modulair bouwen houdt in dat woningen voor een groot deel in de fabriek als bouw pakket (modules) worden ontwikkeld. Daarna kunnen de woningen op locatie snel in elkaar gezet worden. Het proces van modulair bouwen is in de afgelopen jaren zodanig ontwikkeld dat deze modulaire woningen qua uitstraling en kwaliteit niet meer van reguliere woningen te onderscheiden zijn. Om snel extra woningen toe te voegen

zetten we daarom in op de bouw van 50 tot 100 modulaire woningen. We zien hierin met name kansen voor een brede doelgroep van woningzoekenden die een betaalbare woning zoeken (starters, maar ook alleenstaanden).

Kritische randvoorwaarden om de woningbouwambitie te halen

Als gemeente zetten we de komende jaren samen met onze partners (ontwikkelaars, woningcorporaties) in om het woningaanbod uit te breiden. Maar zekerheid dat we deze ambitie gaan halen, ligt niet alleen in de handen van gemeente en ontwikkelende partijen. Er zijn enkele factoren waar we als gemeente weinig sturing op hebben, maar die wel bepalend kunnen zijn in de mate waarin we kunnen bouwen de komende jaren.

- Het huidige elektriciteitsnetwerk biedt te weinig ruimte om de woningbouwopgave te realiseren. De rol van de gemeente is beperkt, al kunnen we wel sturen op netbewust bouwen om de impact op het elektriciteitsnetwerk te beperken én de ruimte die er wel is zo goed mogelijk te benutten. Voor de aanleg van hoofd- en middenstations zijn we afhankelijk van de netbeheerders. Als gemeente kunnen we helpen, door met de netbeheerder afspraken te maken die bijdragen aan een spoedige realisatie.
- Momenteel maakt de beperking qua stikstofruimte een aantal (grootschalige) woningbouwontwikkelingen onmogelijk. Het is randvoorwaardelijk dat er op korte termijn duidelijkheid komt over de aanpak van stikstofproblematiek.
- Het is niet zonder meer mogelijk om woningen te realiseren in de buurt van een agrarisch bedrijf danwel perceel. Dit heeft te maken met de zogenaamde 'spuitzone'. Dit is de ruimte rondom een gebied waar gewassen bespoten worden of bespoten kunnen worden. De gemeente werkt nu aan een beleidskader waarin de uitgangspunten ten aanzien van drift worden uitgewerkt.
- Een grotere woningbouwproductie leidt ook tot een grotere verkeers- en parkeerdruk. Niet alleen voor de directe omgeving van de nieuwbouwlocatie, maar voor de hele gemeente, zoals het verkeer van en naar de snelweg. Meer woningen bouwen zal daarom ook gepaard moeten gaan met extra investeringen om de bereikbaarheid en doorstroming van verkeer te verbeteren.

Meer samenwerken om woningbouw te realiseren

De afgelopen tien jaar voegden we jaarlijks gemiddeld zo'n 100 woningen toe aan onze voorraad. Daarmee zijn we er in geslaagd om onze kwantitatieve woningbouwambities waar te maken de afgelopen jaren. Ook voor de eerstkomende jaren beschikken we over voldoende plannen om in de behoefte te voorzien. Toch zijn er stappen binnen het proces van woningbouwinitiatief tot gerealiseerde woning die efficiënter kunnen. Samenwerking tussen gemeente en ontwikkelende partijen helpt daarbij.

Bij de grotere woningbouwprojecten hebben we de afgelopen tijd gewerkt met ontwikkelateliers. Een ontwikkelaar komt met een voorstel voor een globaal woningbouwplan (soms niet meer dan een vlek op de kaart) met de vraag om samen met de gemeente in een of meerdere sessies het plan samen uit te werken (welk programma, voor welke doelgroep, kwaliteit woonomgeving, etc.). Hierbij geldt dat we een faciliterende gemeente zijn. We denken graag mee, sluiten aan bij de ontwerpateliers, maar het initiatief hiervoor ligt bij de ontwikkelaar. De ontwikkelaar zorgt ook voor de verslaglegging en de organisatie in de volgende stappen die in het ontwikkelproces gezet moeten worden.

Door gezamenlijk op te trekken in de totstandkoming van plannen kunnen we elkaar sneller vinden in de belangrijkste uitgangspunten van nieuwe locaties (zowel qua programma als inrichting van de woonomgeving).

We zijn voorstander om het gebruik van ontwerpateliers in de toekomst bij meer woningbouwinitiatieven toe te passen. De schaal en frequentie van samenwerking moet daarbij wel passen met de omvang van het beoogde plan.

⁶ <https://capaciteitskaart.netbeheernederland.nl/>

Collectieve warmte als kans voor nieuwbouw

Het elektriciteitsnetwerk is een van de kritische randvoorwaarden om de woningbouwambitie te realiseren. Op dit moment is er sprake van netcongestie. Binnen de realisatietermijn van de woningbouwambitie is het elektriciteitsnetwerk nog niet op orde om de vraag en aanbod te kunnen transporteren⁶.

Het is van groot belang om al in de planvormingsfase aandacht te besteden aan de integratie van duurzame bouwmethoden. De handreiking "Netbewust bouwen"⁷ van Netbeheer Nederland biedt hiervoor concrete richtlijnen. Daarnaast is het, in samenwerking met netbeheerder Enexis, noodzakelijk om inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden en beperkingen van het huidige energiesysteem. Met dit inzicht kunnen passende afspraken worden gemaakt.

Collectieve warmte wordt beschouwd als een realistische optie. Dit betekent niet dat er geen elektriciteitsaansluiting nodig is, maar wel dat de belasting op het elektriciteitsnet lager zal zijn, zelfs tijdens piekmomenten, waardoor er per saldo meer gerealiseerd kan worden. Dit brengt ook andere vraagstukken met zich mee, zoals de rol van de gemeente in deze processen, die nader onderzoek vereisen.

Op kleine schaal en bij bestaande bouw doen we ervaring op met het ontwikkelen van uitvoeringsplannen voor energie per gebied. Deze praktijkervaringen zullen ons helpen om effectieve en haalbare oplossingen te implementeren die bijdragen aan een toekomstbestendig energiesysteem. Concrete uitvoeringsmaatregelen op dit vlak werken we nader uit in het Omgevingsthema Duurzaamheid.

⁷ <https://www.netbeheernederland.nl/publicatie/netbewust-en-netneutraal-bouwen>

4 Bouwen op dorpse wijze

Behoud van ons dorpse karakter

Onze dorpse en groene woonomgeving is voor veel inwoners en woningzoekenden de reden om hier te blijven of te willen wonen. We koesteren onze leefomgeving en streven naar duurzame en gezonde groei. Dit betekent naast meer woningen bouwen ook vergroenen. Dit geldt zowel voor de kernen, maar ook voor nieuwe wijken aan de rand van onze dorpen. We willen verdichten maar wel in balans met groen en water.

Deze kenmerken zorgen samen voor een woonomgeving die niet alleen functioneel is, maar ook bijdraagt aan het welzijn en de tevredenheid van de bewoners. Een dorpse en groene woonomgeving biedt een ideale combinatie van rust, natuur en gemeenschapsgevoel.

Kwalitatieve opgave per kern

Kenmerkend voor onze gemeente is de verscheidenheid aan dorpen. Zundert en Rijsbergen vormen de twee grote kernen, met een variatie aan woningtypen; koop en huur. Vanwege het voorzieningenniveau (zowel qua winkels als zorgvoorzieningen) is de behoefte aan woningen groot, zeker ook bij 1+2 persoonshuishoudens (zowel starters als senioren). Achtmaal en Wernhout zijn dorpen waar het prettig wonen is en waar de sociale cohesie sterk is. De nadruk ligt in deze dorpen op grondgebonden koopwoningen.

Bij nieuwbouw in de komende jaren willen we deze specifieke kwaliteiten van elk dorp versterken. In onderstaande tabel staat aangegeven waar het accent van de kwalitatieve woningbouwopgave per kern komt te liggen.

Tabel 4.1: Gemeente Zundert. Kwalitatieve richting voor nieuwbouw per kern (2025-2030)

	Achtmaal	Klein Zundert	Rijsbergen	Wernhout	Zundert
Koop grondgebonden	+++	+++	+++	+++	++
Koop appartement / nultredenwoning	+	++	+	+	++
Huur grondgebonden	+	+	+	+	+
Huur appartement / nultredenwoning	++	++	++	++	+++
Totaal	40	55	145	70	200

In vrijwel elk dorp zal een belangrijk deel van de opgave bestaan uit grondgebonden koopwoningen. Dit sluit goed aan bij het dorpse woonmilieu en de behoefte van woningzoekenden in onze gemeente. In Zundert en Rijsbergen ligt de grootste behoefte aan sociale huur (met name appartementen / nultredenwoningen) gericht op senioren. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 zullen ook initiatieven in de kleine kernen in de basis 30% sociale huur moeten bouwen, maar hier zal het accent minder sterk op appartementen liggen. Aan het eind van dit hoofdstuk gaan we nog wat nader in op de typering en opgaven per kern.

Een belangrijk aspect bij het bouwen op dorpse wijze is de hoogte van nieuwbouw. Omdat veel inbreidingslocaties al benut zijn, is het noodzakelijk om iets meer in de hoogte te bouwen dan in het verleden. Dit sluit bovendien aan bij de wens van meer nultredenwoningen voor senioren en biedt mogelijkheden om betaalbaar te bouwen voor starters. Dit is echter wel maatwerk. In de kernen Zundert en Rijsbergen past het om op sommige locaties hoger te gaan dan drie bouwlagen (als dat past binnen de directe omgeving). In de overige kernen zal de nadruk blijven liggen op drie bouwlagen.

Deze bouwhoogtes moeten gezien worden als richtlijn. Op specifieke plekken kan het zijn dat meer (of juist) minder bouwlagen passend zijn.

Balans tussen betaalbaarheid en woonkwaliteit

Onze zorg voor het behoud van het groene en dorpse woonmilieu kan soms een belemmering voor de woningbouw vormen. Bijvoorbeeld door een stapeling van kwaliteitseisen waar nieuwe woningbouwplannen aan moeten voldoen. Willen we het tekort aan woningen aanpakken, dan zullen we samen met ontwikkelende partijen moeten kijken onder welke condities we medewerking kunnen verlenen aan woningbouwplannen. Dit blijft zoeken naar een goede balans tussen een zorgvuldige invulling van onze woonomgeving (met aandacht voor onze landschappelijke waarden) en het zo snel mogelijk vergroten van het woningaanbod voor de grote groep woningzoekenden.

Zeker waar het gaat om de opgave voor betaalbare huur- en koopwoningen zijn de minimale kwaliteitseisen voor nieuwbouw uit het Bbl het uitgangspunt. Een hogere woonkwaliteit (qua oppervlak, indeling, afwerking) mag, mits de betaalbaarheid gewaarborgd blijft.

Waar gaan we onze woningvoorraad uitbreiden?

Om de dorpse kwaliteit te bewaken, moeten we goed kijken op welke plekken we woningen gaan toevoegen. We zetten in op een combinatie van bouwen binnen en buiten de kernen.

Bouwen binnen de kernen

Net als in de afgelopen jaren kijken we waar woningbouw op herontwikkelingslocaties mogelijk is binnen onze dorpen (bijvoorbeeld een groot openbaar parkeerterrein, een leegstaand bedrijfspand en de vrijkomende schoollocaties). Het gaat daarbij uitdrukkelijk niet om groene plekken, zoals een park of grasveld. Bij nieuwbouw op herontwikkelingslocaties moet voldoende groen worden toegevoegd.

Denk aan schaduwrijke bomen, groene daken en groene erfafscheiding. We leggen hiervoor bij voorbaat geen norm op. Ontwikkelende partijen kijken in afstemming met de gemeente wat haalbaar is op de specifieke plek. In de praktijk zal het vaak gaan om locaties met beperkte ruimte. Hier zal de nadruk dus wat sterker op gestapelde en kleine grondgebonden woningen komen te liggen.

Bouwen aan de randen van de dorpen

De mogelijkheden op herontwikkelingslocaties zijn -ook al gaan we meer dan voorheen inzetten op gestapelde bouw- ontoereikend om onze totale woningbouwopgave te realiseren. Daarbij zoekt een groot deel van de woningzoekenden in onze gemeente een grondgebonden woning met tuin. Daarvoor is ruimte nodig. Een belangrijk deel van onze woningbouwopgave zal aan de randen van de bestaande kernen moeten landen. Voorwaarde daarbij is dat de huidige kernen niet aan elkaar vastgroeien (afgezien van Klein Zundert, waar dit al het geval is). Het karakter van een eigen, losstaande kern is bepalend voor het gevoel van dorpse kwaliteit.

Deze locaties bieden meer ruimte (dan de herontwikkelingslocaties) om een programma met grondgebonden woningen te bieden, gericht op jonge huishoudens en gezinnen met kinderen.

Beter benutten van de bestaande voorraad

De meeste fysieke ruimte besparen we door (meer) woonruimte te creëren binnen onze bestaande woningen en ander vastgoed. De eerste stap is daarin om de planologische ruimte te bieden waarbinnen deze extra woonruimte door pandeigenaren gecreëerd kan worden. We richten ons in dit hoofdstuk op bestaande woningen en vastgoed binnen de bestaande kernen.

- Bij woningdelen wordt één zelfstandige woning bewoond door meerdere (doorgaans twee huishoudens). Deze vorm kan bijvoorbeeld aantrekkelijk zijn voor alleenstaande huishoudens.

We gaan met Thuisvester in gesprek om de mogelijkheden voor een pilot te verkennen.

- Transformatie van leegstaand vastgoed. Er zijn vele vormen van vastgoed die in de loop der jaren in den lande tot woonruimte zijn getransformeerd, zoals scholen, winkels en kantoren. In de basis vinden we het belangrijk dat deze en andere functies voor onze dorpen behouden blijven. Ze maken onderdeel uit van vitale kernen. Maar we willen wel tijdig in kunnen spelen als (gemeentelijk) vastgoed beschikbaar komt.
- Aanpak van leegstand. In 2024 stonden 70 woningen langdurig leeg in onze gemeente, volgens de landelijke monitor leegstand van het CBS⁸. Het gaat om kleine aantallen, al ligt de leegstand in onze gemeente relatief iets hoger dan gemiddeld in Nederland. Via de Pilot Leegstand controleren we die geregistreerd staan als leegstand op onveilige en illegale huisvestingssituaties en op basis van binnengekomen signalen bij het meldpunt Goed Verhuurderschap.
- Naast woningdelen, transformatie van vastgoed en de aanpak van leegstand zijn er nog andere vormen om bestaande woningen beter te benutten. Hier gaan we als gemeente niet actief op sturen. In de eerste plaats is de woningeigenaar daar zelf aan zet om -als zij hier mogelijkheden in zien- een initiatief bij de gemeente in te dienen. Als gemeente kijken we met een open blik naar eventuele initiatieven uit de markt en zullen we te zijner tijd kijken of we mee kunnen werken om dergelijke initiatieven op dit vlak mogelijk te maken.

⁸ Langer dan 1 jaar (0,8% van onze woningvoorraad, landelijk ligt dit percentage op 0,4%; bron: CBS 2025)

Typering en opgaven per kern

Zundert 	Typering Zundert is het grootste dorp van de gemeente en ligt centraal in de gemeente. Zundert is ontstaan op de dekzandrug tussen de beekdalen van de Aa of Weerijds en de Kleine Beek. In de 19e eeuw groeide Zundert uit door de aanleg van de weg van Amsterdam naar Parijs. Daarvóór bestond Zundert uit niet meer dan een aantal kleine bebouwingen langs deze route. Zundert is met 4.145 woningen de grootste kern van de gemeente met het grootste voorzieningenniveau, zowel qua winkels als zorgvoorzieningen. Met 19% kent de kern het grootste aandeel sociale huur van de gemeente. Mede door de aanwezigheid van (woon)zorgvoorzieningen is het aandeel 65-plussers met 38% het hoogst van de gemeente. Het aandeel appartementen is (mede door de bouw op inbreidingsplekken) wat hoger dan gemiddeld.	Opgaven In Zundert is behoefte aan 200 woningen tot en met 2030. De grootste opgave ligt in Zundert. Er is behoefte aan een mix van huur en koop, grondgebonden en gestapeld. Er is enige vraag naar middeldure huur gericht op senioren. Er is ook behoefte aan betaalbare (huur)woningen voor bijvoorbeeld alleenstaanden en eenoudergezinnen. Vanwege de nabijheid van zorgvoorzieningen ligt hier de grootste opgave aan woonvormen voor senioren (zorggeschikt en geclusterd).
Klein Zundert 	Typering Klein Zundert is ouder dan Zundert. Het huidige dorp Zundert is voortgekomen uit de herdgang Groot-Zundert, dat naast Klein Zundert bestond. Al in 1157 was er sprake van een kerk aldaar. Van oorsprong vormt de Klein Zundertseweg de drager van de dorpsstructuur. Het Jan Koekenplein neemt als centraal dorpsplein een bijzondere positie in. Langs de Klein Zundertseweg liggen een aantal grootschaligere functies. Klein Zundert is met 945 woningen een van de kleinere kernen in de gemeente. Maar doordat de kern grenst aan Zundert heeft het daardoor wel een iets andere status dan andere kleine kernen. De woningvraag is relatief groot door de nabijheid van voorzieningen. Met De Hooghe Weide vindt er een grote uitbreiding van het aantal woningen plaats. Klein Zundert kent de hoogste WOZ-waarde van de gemeente (€512.000).	Opgaven In Klein Zundert is behoefte aan 55 woningen tot en met 2030. De opgave in Klein Zundert zal wat lager dan in Zundert zijn. De nadruk van de vraag gaat uit naar grondgebonden koopwoningen, waarbij men bereid is doorgaans wat meer te betalen dan in andere kernen van de gemeente. Ook in deze kern is er -ondanks de nabijheid van Zundert- behoefte aan een geclusterde woonvorm voor ouderen. Dat kan ook in de vorm van appartementen.
Achtmaal 	Typering Achtmaal is met ongeveer 760 woningen de kleinste kern van de gemeente. Achtmaal is ontstaan op een plateau tussen de Kleine Beek, Kraaiheuvelloop en de Turfvaart. De bebouwing concentreerde zich in eerste instantie rondom het kruispunt van wegen naar Zundert, Wernhout, Nieuwmoer en Roosendaal. In latere jaren is de kern verder in zuidwestelijke richting uitgegroeid. De gemiddelde WOZ-waarde ligt met €464.000 boven het gemeentelijk gemiddelde. 82% van de voorraad zijn koopwoningen. Er wonen relatief	Opgaven In de periode tot en met 2030 is er behoefte aan ongeveer 40 woningen. Er is vooral behoefte aan koopwoningen, maar wel in een gevarieerde mix aan prijsklassen en woningtypen, waarmee zowel starters, senioren als gezinnen worden bediend. Er is behoefte aan een geclusterde woonvorm voor ouderen, bijvoorbeeld in de vorm van hofjeswoningen.

	veel gezinnen (in de leeftijd 45-65 jaar). Het dorp ligt dicht bij de grens en is wat minder goed bereikbaar dan de andere kernen. Er is een sterke sociale cohesie en (mede daardoor) een relatief goed voorzieningenniveau gezien de omvang van de kern.	Verder is belangrijk om tot een gefaseerde bouwstroom te komen, zodat woningbouw niet jaren stilvalt na een nieuwbouwproject.
Rijsbergen 	Typering De kern Rijsbergen is ontstaan op de overgang van het beekdal van Aa of Weerijds naar de hogere zandgronden. Het dorp was van oorsprong een tiendakkerdorp, een agrarisch dorp dat zich in de middeleeuwen ontwikkelde. Rond de kerk ontstond een niet-agrarische buurt. De meest oorspronkelijke bebouwing van het oude Rijsbergen is te vinden aan de St.Bavostraat, de voormalige Napoleonroute, en langs de Hoge en Lage straat. Rijsbergen is met 2.870 woningen de op een na grootste kern van de gemeente. 79% van de voorraad zijn koopwoningen. Een relatief groot deel (40%) van de voorraad heeft een woz-waarde > €550.000. De kern heeft diverse woonzorgvoorzieningen en kent daardoor een wat groter aandeel senioren (met name 65-75 jr.). De kern ligt gunstig ten opzichte van de snelweg, maar ondervindt daardoor ook de nodige verkeersdruk via de doorgaande weg door de kern.	Opgaven In de periode 2025-2030 is er behoefte aan ongeveer 140 woningen. Er is vooral behoefte aan betaalbare woningen voor starters. De nadruk ligt op betaalbare koop, maar een deel van de jongeren wenst sociale huur. Ongeveer een derde van de behoefte gaat uit naar appartementen, met name ouderen die levensloopgeschikter willen wonen. Op het vlak van wonen en zorg is er zowel vraag aan zorggeschikt wonen als geclusterde woonvormen.
Wernhout 	Typering De bebouwing van de kern Wernhout is eveneens ontstaan langs de Aa of Weerijds. De vroegste nederzettingvorm van Wernhout is die van een driehoekig plein waar bebouwing omheen ontstond. In Wernhout staan nu zo'n 1.370 woningen. De woz-waarde is met €382.000 wat lager dan gemiddeld in de gemeente. Het aandeel particuliere huur is met 16% het hoogst van de gemeente. Dit komt voort uit de permanente bewoning bij recreatiepark Wernhoutsebrug. In Wernhout wonen relatief veel jonge 1+2 persoonshuishoudens. Wernhout beschikt over een beperkt aantal voorzieningen, die wel een belangrijke sociale ontmoetingsfunctie hebben. Meer voorzieningen zijn te vinden in het vlakbij gelegen Zundert.	Opgaven In de periode tot en met 2030 is er behoefte aan ongeveer 70 woningen. De nadruk ligt daarbij op grondgebonden koopwoningen. Maar daarbij zal het voor een deel ook moeten gaan om kleinere, levensloopgeschikte woningen, gericht op senioren. Net als in Achtmaal is er behoefte aan een geclusterde woonvorm voor senioren. Op die manier vindt er doorstroming plaats en komen ruime grondgebonden woningen vrij voor gezinnen.

5 Zorgvuldig omgaan met bouwen in het buitengebied

Ons buitengebied is van grote waarde voor het wonen, werken en leven in de gemeente Zundert. De nabijheid van een uitgestrekt groen buitengebied is voor onze inwoners een van de factoren waardoor het hier prettig wonen is. Maar bovenal is het buitengebied van groot belang voor onze agrarische sector. De laatste jaren zien we dat wonen in het buitengebied steeds populairder wordt. Het is er groen, ruim en de omgeving is fraai.

Willen we de huidige kwaliteit van ons buitengebied behouden, dan moeten we zorgvuldig omgaan met het bouwen in dit deel van de gemeente.

Diverse opgaven in het buitengebied

Het buitengebied van Zundert is een waardevol en aantrekkelijk gebied, maar kent ook diverse uitdagingen. Zundert behoort tot de koplopers van de provincie als het gaat om leegstaand agrarisch vastgoed. Ondanks aanzienlijke investeringen in de afgelopen jaren om deze leegstand aan te pakken, blijven de daaruit voortkomende zorgen zoals verloedering, ondermijning en welzijn belangrijke aandachtspunten. Daarnaast vragen opgaven zoals klimaatadaptatie, landbouwtransitie en energietransitie om voortdurende aandacht.

Om die kansen te benutten, ontwikkelen wij niet alleen beleid maar werken wij ook samen met dorpsraden, ZLTO, Treeport, Provincie en waterschap onder de noemer Zundert Floreert. Via gebiedsprocessen en initiatieven worden opgaven en kansen opgepakt met als doel de kwaliteit van de omgeving te versterken. Bij voorkeur door een win-win situatie te creëren zoals: een nieuw perspectief voor de agrariër in samenhang met de versterking van de natuur en recreatieve waarde.

Vigerend woonbeleid buitengebied

Het toevoegen van nieuwe woningen is in het huidige gemeentelijke beleid niet zonder meer mogelijk. Er geldt een 'nee, tenzij' principe. Alleen wanneer een woning een substantiële meerwaarde genereert voor de omgeving kan eventueel een nieuwe woning worden toegevoegd. Dit kan bijvoorbeeld voor het herstel en behoud van beeldbepalende panden, de ontwikkeling van natuur binnen een nieuw landgoed of op basis van de voorheen geldende provinciale beleidsregel ruimte-voor-ruimte waarbij onder voorwaarden een woning kon worden opgericht als daarbij een intensieve veehouder werd (of was) gesaneerd.

Nieuw provinciaal beleid

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de provinciale Omgevingsverordening is het beleid binnen de provincie Noord-Brabant ten aanzien van wonen in het buitengebied aangepast. Dit vereist een gemeentelijke vertaling, waarvoor momenteel de voorbereidingen worden getroffen.

Het nieuwe provinciale beleid, en naar verwachting ook het nieuwe gemeentelijke beleid, hanteert hetzelfde basisprincipe als het huidige gemeentelijke beleid: woningbouw in het buitengebied is niet toegestaan, tenzij er een substantiële meerwaarde voor de omgeving wordt gegenereerd en de nieuwe woning op een passende locatie wordt gebouwd.

Een belangrijke wijziging in het provinciale beleid is de transformatie van de beleidsregel 'ruimte-voor-ruimte' naar de beleidsregel 'maatwerk ten behoeve van omgevingskwaliteit'. Het doel van deze beleidsregel is het versterken van de omgevingskwaliteit door duidelijke richtlijnen te geven voor de fysieke tegenprestatie bij woningbouw in het buitengebied. Niet langer kan alleen de sanering van een intensieve veehouderij een bouwtitel opleveren voor nieuwe woningen in het buitengebied. Voortaan kan een bouwtitel worden

gegenereerd via een breder scala aan te creëren omgevingskwaliteit, zoals de sloop van alle soorten opstallen, natuurontwikkeling, klimaatdoelen of recreatieve functies.

Het nieuwe provinciale beleid biedt ook mogelijkheden voor collectieve woonvormen in of aangrenzend aan het buitengebied. De collectieve en sociale component is hierbij van groot belang, maar deze woonvorm vereist ook enige verbetering van de omgevingskwaliteit. Daarnaast is onder voorwaarden het splitsen van beeldbepalende boerderijen mogelijk. Vooruitlopend op het nieuwe gemeentelijke beleid is er binnen Zundert en de aanpak 'Zundert Floreert' een pilotproject in uitvoering, genaamd 'Hofstede aan de Dreef'.

Nieuw gemeentelijk beleid in voorbereiding

Parallel aan het omgevingsthema wonen is een nieuw gemeentelijk beleid voor wonen in het buitengebied in ontwikkeling. Dit beleid richt zich voornamelijk op de omgevingskwaliteit van het buitengebied, terwijl het omgevingsthema wonen zich richt op de reguliere woningbehoefte.

Nieuwe woningen in het buitengebied kunnen een (klein) deel van de woningbehoefte vervullen, maar dit is niet het primaire doel. Deze woningen zullen doorgaans het duurdere segment bedienen vanwege de vereiste minimale investering in omgevingskwaliteit van €125.000. Ook de businesscase van collectieve woonvormen bieden momenteel (nog) weinig mogelijkheden voor goedkopere woningen.

Waar nieuwe woningen in het buitengebied kunnen worden opgericht is nog niet duidelijk. Volgens het provinciale beleid zijn er alleen mogelijkheden binnen bebouwingsconcentraties en kernrandzones. Het vorige gemeentelijke beleid had specifieke locaties aangewezen voor ruimte-voor-ruimte woningen in kernrandzones, die inmiddels nagenoeg allemaal ontwikkeld zijn. Nieuwe locaties in de kernrandzone mogen niet ten koste gaan van noodzakelijk ruimtebeslag voor de reguliere woonopgave.

Goed voorbeeld: 'Hofstede aan de Dreef'

Aan de rand van de bebouwde kom van Zundert worden in een monumentale langgevelboerderij vijf huurappartementen gerealiseerd. Achter de boerderij worden vijf koopwoningen met eigen tuin gebouwd. Iedere woning wordt levensloopbestendig gebouwd. De woningen zijn daarmee geschikt voor ouderen die het buitenleven gewend zijn langer in het groen te laten wonen. De Vlaamse Schuur die ook aan de dreef ligt wordt ingericht als ontmoetingsruimte, geschikt voor de bewoners, maar ook recreatieve bezoekers die iets willen eten of drinken.

Achter het boerenerf wordt een tuin (inclusief wandelpaden en moestuin) aangelegd die toegankelijk is voor het publiek. Aan de rand van deze tuin worden twaalf tiny houses gerealiseerd. De helft daarvan zijn bedoeld als (tijdelijke) woonruimte, de andere helft als recreatiewoning.

We zien dit project als een goed voorbeeld van transformatie van vrijkomend agrarisch vastgoed.





Binnen een aantal gebiedsvisies uit Zundert Floreert zijn echter al wel enkele uitspraken gedaan waar wel of juist geen nieuwe woningen kunnen worden opgericht. Soms bevatten gebiedsvisies ook richtinggevende kaders voor collectieve woonvormen, een locatie in de nabijheid van een kern is daarvan een voorbeeld.

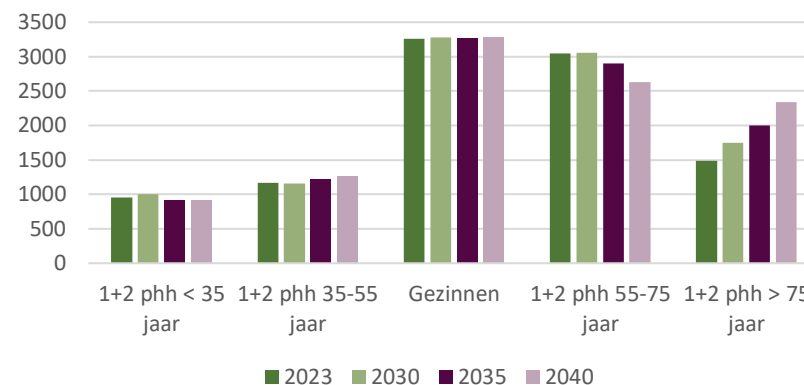
6 Aandacht voor langer thuiswonende ouderen

Onze bevolking wordt steeds ouder. We vinden het van belang dat onze inwoners, ongeacht leeftijd, prettig kunnen wonen in onze kernen. Mensen willen (en moeten) steeds langer zelfstandig wonen, ook met een zorgvraag. Dat vraagt dat we andere woningen gaan bouwen, die beter passen bij de veranderende behoeften van ouderen. En dat we goed kijken naar slimme oplossingen in de bestaande woningvoorraad. Met als doel dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen, dichtbij familie en vrienden.

Vergrijzing neemt toe

De groep één- en tweepersoonshuishoudens ouder dan 75 in Zundert neemt fors toe de komende jaren, zie figuur 6.1. In 2040 is deze groep meer dan verdubbeld in de gemeente. De levensverwachting neemt toe, wat betekent dat deze groep ouder wordt. Een deel van deze ouderen blijft relatief vitaal en gezond, maar op termijn krijgt een ander deel van deze mensen te kampen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Dat betekent dat een groter aandeel van de Zundertse inwoners in de toekomst zorg nodig heeft. Dit gaat gepaard met twee andere belangrijke ontwikkelingen. Allereerst nemen de tekorten in de zorg in de toekomst toe: er is minder personeel en er zijn minder middelen beschikbaar, terwijl de zorgvraag toeneemt. Ten tweede is de landelijke lijn ingezet dat mensen langer (weer) zelfstandig moeten wonen, en in mindere mate in een intramurale setting zoals zorginstellingen. Dat kan in de huidige woning, maar ook in een andere, nieuwe woning die wellicht beter past bij deze nieuwe levensfase.

Figuur 6.1 Demografische ontwikkeling gemeente Zundert 2023-2040.



Bron: Provincie Noord-Brabant (2024)

Samen werken aan langer zelfstandig wonen

In de regio Baronie is een Afsprakenkader wonen, welzijn en zorg vastgesteld. Hierin hebben we als Baroniegemeenten vastgelegd hoe we samen als gemeenten met onze ketenpartners werken aan wonen, welzijn en zorg voor ouderen en aandachtsgroepen. Daarbij zijn drie basisprincipes geformuleerd:

Basisprincipes wonen, welzijn zorg in de Baronie

De gemeenten sluiten aan bij de behoeften van de inwoner, waarbij wordt gestreefd naar:

- Zoveel mogelijk inwoners kunnen
 - Zo passend mogelijk wonen, in een omgeving die zo goed mogelijk aansluit bij de behoefte;
 - Rekening houdend met de (on)mogelijkheden die er op dit moment zijn in de samenleving;
 - Met de juiste zorg en ondersteuning wanneer dat nodig is.
- Het vormgeven van een inclusieve samenleving waar mensen voor elkaar zorgen en naar elkaar omzien en waar iedereen ertoe doet.
- Het vormen van gemeenschappen door hier in (nieuw)bouw rekening mee te houden en het gebied in te richten op ontmoeting en verbinding.

Om deze ambitie waar te maken zijn er een aantal afspraken gemaakt. In dit hoofdstuk komen de overstijgende opgaven en de afspraken rondom wonen en zorg voor ouderen aan bod, in het volgende hoofdstuk voor aandachtsgroepen.

Een belangrijke afspraak is in ieder geval dat de Baroniegemeenten komende jaren samenwerken aan de opgaven in onze regio op het gebied van wonen, welzijn en zorg, van elkaar leren en verder bouwen op de initiatieven en goede voorbeelden die er al zijn in de regio. Zo bundelen we onze kennis en middelen om het best mogelijke resultaat te bereiken voor onze inwoners.

Voldoende passende huisvesting voor ouderen met een zorgvraag

Een deel van de ouderen woont in een woning die niet meer past bij hun behoeften. De woning is bijvoorbeeld te groot, heeft te veel trappen en drempels en ligt ver weg van voorzieningen. Slechts 10% van de woningen in de gemeente is levensloopgeschikt, doordat er weinig appartementen met lift zijn. Om ervoor te zorgen dat iedereen in de gemeente prettig woont, ook wanneer ze een dagje ouder zijn, is het van belang om voldoende passende huisvesting voor ouderen toe te voegen.

Omdat veel ouderen een sterke binding hebben met het netwerk in het dorp waar ze wonen zorgen we dat minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen een nultredenwoning is (zie ook hoofdstuk 2). Daarbij moet zowel minimaal 30% van de nieuw te bouwen koopwoningen als de nieuw te bouwen huurwoningen aan deze eisen voldoen. Deze bouwen we met name in de buurt van voorzieningen. Maar we vergeten ook de kleinere dorpen niet bij deze plannen. Daar is het aanbod momenteel beperkter dan in de grotere dorpen, en de sociale cohesie vaak groter.

Op dit moment zijn er al plannen voor seniorenwoningen (zie tabel 6.1), al ligt daar de focus nog sterk op de kernen Rijsbergen, Klein-Zundert en Zundert.

Tabel 6.1: Gemeente Zundert. Aantal seniorenwoningen in plancapaciteit 2025-2030

	Totale plancapaciteit	Waarvan seniorenwoningen	% seniorenwoningen
Achtmaal	1	0	0%
Klein Zundert	161	108	67%
Rijsbergen	148	73	49%
Wernhout	123	14	11%
Zundert	234	77	33%
Totaal	667	272	41%

Bron: Gemeente Zundert (2025)

Definities ouderenhuisvesting

De Rijksoverheid maakt bij de bepaling van de landelijke bouwopgave voor ouderenhuisvesting onderscheid tussen drie woontypen: nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Dit onderscheid wordt ook gemaakt in het regionale Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen.

- **Nultredenwoningen:** reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Nultredenwoningen kunnen grondgebonden woningen zijn, of appartementen met een lift.
- **Geclusterd wonen:** ruimtelijk geclusterde wooneenheden (minimaal vijf) waar (overwegend) ouderen zelfstandig wonen mét een fysieke, gezamenlijke ruimte voor ontmoeting in pandig of in de directe nabijheid. Voorbeelden zijn seniorencomplexen, aanleunwoningen, serviceflats en hofjesconcepten. Een deel van de geclusterde woningen heeft een zorgsteunpunt en/of receptie, huismeester, alarmering e.d.
- **Zorggeschikte woningen:** (geclusterde) nultredenwoningen, waar intensieve zorgverlening mogelijk is. De woningen zijn toegankelijk en hebben voorzieningen waardoor verpleegzorg geboden kan worden. Hiervoor gelden de richtlijnen voor rolstoelgeschikte woonruimte.

Voldoende nultredenwoningen zijn van belang om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken, maar er ligt ook een opgave als het gaat om geclusterde en zorggeschikte woningen, zie kader hierboven. Daarbij hebben we in ieder geval aandacht voor de

realisatie van voorzieningen en toegankelijkheidseisen die passen bij de behoeften van de beoogde doelgroep. Bij nieuwbouwinitiatieven gericht op ouderen gaat het dan bijvoorbeeld om scootmobielstallingen en rolstoeltoegankelijkheid.

De woonzorganalyse van In.Fact.Research (2023) laat zien dat er tot en met 2030 ten minste 105 geclusterde woonvormen nodig zijn, en 45 zorggeschikte woningen op basis van verwachte zorgbehoefte. In de praktijk is het aannemelijk dat deze behoefte hoger uitvalt: niet iedereen die in deze woningen woont heeft per definitie een zorgvraag. Sommige mensen geven bijvoorbeeld de voorkeur aan wonen in een geclusterde woonvorm als een hofje omdat ze de mogelijkheid tot ontmoeten en wonen met gelijkgestemden gezellig vinden, zoals in het Nonnekeshof. Maar we zien ook kansen voor een mix van doelgroepen, bijvoorbeeld van ouderen met een zorgvraag en jongeren die bereid zijn ouderen te ondersteunen of het leuk vinden om activiteiten te organiseren. Op die manier kunnen bewoners elkaar helpen en aanvullen. In een tijd waarin het aantal ouderen sterk toeneemt en de zorgcapaciteit juist daalt, willen we op zoek gaan naar creatieve oplossingen. Daarvoor is het wel van groot belang om goede afspraken te maken met Thuisvester (maatwerk in de woningtoewijzing), zorgaanbieders en welzijnsorganisaties.

We streven er naar om de helft van de opgave voor geclusterde woningen via transformatie in de bestaande voorraad te realiseren en de andere helft via nieuwbouw. Momenteel is ongeveer een derde van onze nieuwbouw-programmering bestemd voor senioren, maar daar wordt (nog) geen onderscheid gemaakt naar nultreden, geclusterd of zorggeschikt. Samen met onze partners kijken we naar kansrijke transformatielocaties (bijvoorbeeld door ontmoetingsruimten toe te voegen of te benutten in de buurt van een cluster nultredewoningen) en logische koppelkansen.

Goed voorbeeld: Het Nonnekeshof in Zundert

Het Nonnekeshof is een geclusterd wooncomplex in Zundert en is een erg populaire woonlocatie voor ouderen in de gemeente. Dit is omdat het meer is dan wonen alleen: het fungeert ook als een ontmoetingspunt voor omwonenden. Dit maakt het een levendige en sociale woonomgeving waar mensen elkaar gemakkelijk kunnen ontmoeten en activiteiten kunnen organiseren. Er is een dagelijkse open inloop voor buurtbewoners, een vorm van daginvulling (de Huiskamer) voor 55-plussers die zelfstandig wonen en het leuk vinden er gezellig een dagje uit te zijn. Het is ook de locatie voor gemeenschapsactiviteiten zoals het Repair Café, dat regelmatig wordt gehouden. Dit soort activiteiten versterkt de samenkracht van de buurt en maakt het Nonnekeshof een prettige plek om te wonen.

Bij langer zelfstandig wonen zit een spanning. Enerzijds is het fijn als mensen zo lang mogelijk in de buurt van hun sociale netwerk kunnen blijven wonen. Daar voelen ze zich comfortabel en vertrouwd. Vaak hebben ze er een sociaal netwerk waarop ze kunnen bouwen. Dit kan mantelzorg zijn of hulp van buren, zoals boodschappen doen. Om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken, is bewustwording belangrijk. Mensen moeten weten dat kleine aanpassingen kunnen helpen. Bijvoorbeeld door drempels te verwijderen, muurbeugels te bevestigen of kleine technologische innovaties te gebruiken.

Anderzijds is het voor thuiszorgorganisaties steeds belangrijker dat zorgvragers in de buurt van elkaar wonen. Wanneer er meer mensen zorg nodig hebben en zij ver bij elkaar uit de buurt wonen - verspreid over de verschillende dorpen en in het buitengebied - zijn zorgmedewerkers immers meer tijd kwijt aan reizen en minder zorg aan het leveren. Hierom kiezen we ervoor om in ieder dorp ten minste één geclusterd wooncomplex toe te voegen. Op deze manier kunnen mensen met een lichte zorgvraag in de eigen omgeving blijven wonen en versterken we het omzien naar elkaar in de kernen. Een aandachtspunt daarbij is dat organisaties niet altijd grondposities hebben. Als gemeente willen we bijdragen aan deze opgave door wanneer er gemeentelijke locaties vrijkomen, er eerst onderzocht

wordt of dit een geschikte locatie zou zijn voor geclusterd wonen en/of een andere vorm van woningbouw.

Zorggeschikte woningen, die bedoeld zijn voor mensen met een zwaardere psychogeriatrische zorgvraag (zoals dementie), voegen we in principe alleen toe in Zundert en Rijsbergen op plekken nabij reeds bestaande zorgvoorzieningen, tenzij de initiatiefnemer op voorhand afspraken heeft gemaakt met een zorgaanbieder (of zelf zorgaanbieder is) over het leveren van zorg. Dit maakt het leveren van goede zorg eenvoudiger. Voor alle woonvormen voor ouderen geldt dat we deze bij voorkeur in de buurt van voorzieningen als winkels en/of openbaar vervoersmogelijkheden realiseren. Daarbij streven we ernaar om bij het realiseren van nieuwe geclusterde of zorggeschikte woonvormen goede afspraken te maken met zorgorganisaties over de efficiënte levering van zorg.

Thuisvester en gemeente Zundert werken samen om vijftig extra woningen voor senioren te realiseren. Dit omvat mogelijke uitbreidingen of aanpassingen van locaties zoals de Willaert en Rijserf.

Op regionaal niveau werken we samen om voldoende woonvormen geschikt voor zorg te realiseren. Zo wordt er een menukaart gemaakt waarin een tal van voorbeelden van woonzorgconcepten wordt uitgewerkt. Ook wordt er een platform ingericht om vraag en aanbod van woonzorgvastgoed beter aan elkaar te matchen. Hier werken gemeenten, ontwikkelaars, corporaties en zorgorganisaties samen aan het realiseren en koppelen van initiatieven. Ten slotte wordt er een regionaal afwegingskader voor woonzorginitiatieven ontwikkeld. Deze gebruiken wij als blauwdruk en vullen deze aan met onze lokale richtlijnen.

Meer mogelijkheden voor mantelzorgwoningen

Een goede manier om ouderen langer zelfstandig te laten wonen is via het creëren van een mantelzorgwoning. Het is nu al mogelijk in de gemeente om een woonruimte bij een bestaande woning te creëren (door verbouw of aanbouw en met een vergunning) als er sprake is van een mantelzorgrelatie voor iemand die ook beschikt over een zorgindicatie. We willen dit nu verruimen zodat ook in de fase hiervoor (als al wel duidelijk is dat er op termijn een zorgafhankelijkheid gaat ontstaan) een tijdelijke woonvoorziening te creëren. Hiervoor wordt momenteel beleid uitgewerkt.

Met de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting wordt het mogelijk om een (pre)mantelzorgwoning vergunningsvrij op eigen erf te creëren. Als gemeente omarmen we verruimingsmogelijkheden, maar wel binnen de wenselijke ruimtelijke kwaliteit. Deze zal altijd leidend blijven (bij het plaatsen van woningen buiten het bestaande bebouwingsvlak).

Bevorderen van doorstroming

Het realiseren van voldoende passende huisvesting is belangrijk, maar niet genoeg om te zorgen dat er meer ouderen verhuizen naar een nultreden- of geclusterde woning. Veel mensen ervaren een drempel bij het verhuizen. Goede voorlichting en een mogelijkheid om hulp in te schakelen zijn belangrijke maatregelen om deze drempels te verlagen.

Thuisvester werkt aan het stimuleren van doorstroming voor met name ouderen, door seniorenwoningen in de woningbouwprogrammering op te nemen. Daarnaast experimenteert Thuisvester met maatregelen zoals toewijzing op basis van woonduur. Dit heeft als voordeel dat huurders die al in Zundert wonen met voorrang kunnen doorstromen naar bijvoorbeeld een gelijkvloerse woning. Zij laten ook weer een woning achter. De woonconsulent gaat in gesprek met oudere huurders die in een eengezinswoning wonen. We onderzoeken de

mogelijkheden om ook een woonconsulent of ontzorgpakketten in te stellen voor de particuliere sector.

Samenwerken aan wonen, welzijn en zorg

Om ook in de toekomst zorg te kunnen leveren aan alle inwoners die dat nodig hebben in onze gemeente is het zaak om meer domein-overstijgend te werken en daarin samen te werken met partners actief op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Hier hebben we afspraken over gemaakt in het Integraal Zorgakkoord (IZA). Door de lijnen kort te houden is het makkelijker om elkaar te vinden, zowel op strategisch niveau als op casusniveau. Daarom stellen we een periodiek woonzorgoverleg in met betrokken partners, waar we toewerken naar intensieve samenwerking in onze gemeente. Onderwerpen waar we elkaar kunnen en willen versterken zijn bijvoorbeeld slim samenwerken bij het realiseren van huisvesting met zorg, afspraken over gebiedsgericht werken of de doorloop van de zorgketen.

7 Ook andere groepen hebben aandacht nodig

Aandacht voor mensen met een bijzondere huisvestingsvraag

De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) en het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' benadrukken dat gemeenten voldoende huisvesting moeten bieden voor zogenaamde 'aandachtsgroepen'. Dit zijn doelgroepen met een speciale huisvestingsvraag, waarvan een deel zorg en/of begeleiding nodig heeft. Een deel van deze groepen wordt in de Wvrv aangeduid als 'urgentiegroep', die dringend noodzakelijke huisvesting moet krijgen (voorrang). Gemeenten moeten regionaal afspraken maken over de verdeling van deze huisvesting.

Deze opgave wordt gezamenlijk aangepakt met de gemeenten in de regio Baronie, evenals de woningcorporaties en zorgaanbieders in de regio. Hiervoor is een 'Afsprakenkader Wonen, Welzijn en Zorg regio Baronie' opgesteld, inclusief een uitvoeringsprogramma voor 2025 en 2026, dat in maart 2025 is vastgesteld. Het doel:

- Voldoende passende en betaalbare woningen en voorzieningen te hebben voor alle ouderen, mensen met een lichamelijke, verstandelijke en psychische kwetsbaarheid en overige aandachtsgroepen die hierop aangewezen zijn.
- Te komen tot (afspraken over) een evenwichtige verdeling over de gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

Medio 2025 worden afspraken gemaakt over welke aandachtsgroepen regionaal verdeeld worden en hoe dit zal gebeuren (fair share). Dit gebeurt op basis van een analyse van de omvang van de aandachtsgroepen in de regio Baronie. Wat dit betekent voor de gemeente Zundert en de huisvestingsopgave zal medio 2025 duidelijk worden.

De Wvrv is vooralsnog een wetsvoorstel. De urgentiegroepen die nu in de Wvrv genoemd worden staan in het kader hieronder. Gezien de landelijke ontwikkelingen is de verwachting dat gezinnen zonder vast verblijfplaats met minderjarige kinderen als urgentiegroep worden toegevoegd. Statushouders behoren niet tot de urgente doelgroepen, maar hiervoor geldt wel de wettelijke taakstelling voor elke gemeente. De definitieve fair-share afspraken zullen regionaal en lokaal in onze gemeente worden vastgelegd.

Aandachtsgroepen en urgentiegroepen

Onderstaand een overzicht met aandachtsgroepen en urgentiegroepen waarbij het landelijke voorstel is om deze in de Wet versterking regie op de volkshuisvesting op te nemen. De urgentiegroepen zijn **dikgedrukt**.

- **Mantelzorgers en mantelzorgontvangers;**
- **Medisch en sociale urgenten;**
- **Uitstromers uit Beschermd Wonen;**
- **Uitstromers uit klinische Geestelijke Gezondheidszorg;**
- **Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel;**
- **Uitstromers accommodatie jeugdhulp;**
- **Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg;**
- **Uitstappende sekswerkers;**
- (Dreigend) dakloze mensen inclusief **uitstroom Maatschappelijke Opvang**, bankslapers en mensen op niet-conventionele woonplekken;
- Arbeidsmigranten;
- Studenten;
- Woonwagenbewoners (lokale opgaven SRBT-woondeal);
- Ouderen (lokale opgave SRBT-woondeal: zie hoofdstuk 6);
- Vergunninghouders / statushouders.

Huisvesten van aandachtsgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag

De verwachting is dat de omvang van de aandachtsgroepen en urgentiegroepen de komende jaren zal toenemen. Mensen worden geacht langer thuis te blijven wonen, met een focus op beschermd thuis en 'wonen eerst'. Wat dit voor de regio Baronie en specifiek voor de gemeente Zundert betekent, zal de komende tijd duidelijk worden. De resultaten hiervan zullen regionaal en lokaal in beleid worden opgenomen.

Hieronder wordt aandacht besteed aan de huisvestingsopgave van de verschillende aandachtsgroepen. De genoemde aantallen over de omvang van de aandachtsgroepen zijn gebaseerd op de Woonzorganalyse Breda e.o. oktober 2023. De aantallen worden op dit moment geactualiseerd. De impact van de regionale afspraken op onze gemeente zal naar verwachting eind 2025 bekend worden.

Thuis in de wijk: mensen die uitstromen uit instellingszorg

Zelfstandig wonen is ook voor psychisch kwetsbare mensen van groot belang. Het is daarom essentieel om huisvesting beschikbaar te hebben voor mensen die gebruikmaken van maatschappelijke opvang- of beschermd wonen-voorzieningen, zodat zij vervolgens de stabiliteit van een eigen woonplek (vaak met begeleiding) kunnen genieten. In het convenant Thuis in de Wijk zijn regionale afspraken over de (toewijzing van) huisvesting voor zogenoemde 'uitstromers' vastgelegd. Deze groep is als volgt gedefinieerd:

De regeling 'Thuis in de Wijk' (2023) kent een regionaal transferpunt dat ervoor zorgt dat deze uitstromers op een geschikte plek gehuisvest worden, waarbij herstelkansen en woonwensen van deze individuen leidend zijn.

Definitie 'uitstromers'

Mensen die met enige voorrang een sociale huurwoning, (evt. geclusterd of in een gemengd wonen-project, of een andere tussenstap) toegewezen krijgen, waarbij ze zelfstandig wonen

- wanneer ze verhuizen uit een maatschappelijke voorziening (opvang of crisis) of beschermde woonvorm (in eigendom of gehuurd) van een zorgaanbieder en/of
- waardoor een beroep op beschermd wonen/maatschappelijke opvang wordt voorkomen

Idealiter leidt dit tot een evenredige spreiding van uitstromers over de regiogemeenten, naar rato van inwonersaantallen. Een belangrijk uitgangspunt is de spreiding van aandachtsgroepen over alle wijken en kernen, in het kader van leefbaarheid en draagkracht. Historisch gezien belandde een groot deel van deze doelgroep in centrumgemeente Breda. Op basis van deze verdeling zou Zundert zeven woningen voor deze groep beschikbaar moeten stellen.

De maatschappelijke opvang van regio Baronie is in centrumgemeente Breda georganiseerd. Deze opvang zit vaak vol doordat uitstroom naar zelfstandige woonplekken lang kan duren. Om uitstroom te bevorderen hebben gemeenten met elkaar afgesproken samen te zoeken naar tijdelijke voor woonplekken als overgang naar uiteindelijk zelfstandig wonen (tussenvoorzieningen). Voor Zundert gaat het om het zoeken en realiseren van vier tijdelijke woonplekken. We maken goede afspraken met Thuisvester om ervoor te zorgen dat er voor deze doelgroep kleine, betaalbare woningen beschikbaar zijn die passen bij hun behoeften.

(Dreigend) dak- en thuislozen

In 2024 is in de Regio Breda een ETHOS-telling uitgevoerd. Er werden twaalf dakloze volwassenen geteld in de gemeente Zundert en zes dakloze kinderen: achttien personen in totaal. Mensen die permanent verblijven op campings en recreatieparken zijn niet meegenomen in deze telling; als dat wel het geval zou zijn zouden deze cijfers hoger uitvallen.

In 2023 is het regionale Beleidskader Maatschappelijke Opvang, OGGZ en Verslavingspreventie vastgesteld. Deze kent zeven specifieke pijlers:

Regionale beleidskader Maatschappelijke Opvang, OGGZ en Verslavingspreventie

Uitgangspunten

1. Wonen eerst;
2. Dakloosheid voorkomen is beter dan opvang;
3. Iedereen doet zo zelfstandig en gewoon mogelijk mee;
4. Eigen regie
5. Integrale aanpak;
6. Inzet ervaringsdeskundigheid;
7. Aandacht voor specifieke doelgroepen.

In het Uitvoeringsplan 2025-2026 worden zowel de resultaten van de ETHOS-telling als de uitgangspunten van het regionale beleidskader nader uitgewerkt. Deze dienen tevens te worden geïntegreerd in het lokale beleid.

Stoppende sekswerkers

Bij uitstappende sekswerkers gaat het om mensen die voormalig als sekswerker hebben gewerkt en daarmee gestopt zijn, waarbij uitstroom plaatsvindt via uitstapprogramma's die vallen onder de

DUUP-regeling (Decentralisatie-uitkering Uitstapprogramma's voor Prostituees).

Personen die als sekswerker uitstappen, hebben behoefte aan een woning zodat zij in een nieuwe omgeving kunnen uitstromen naar een andere levensstijl. Dit kunnen reguliere woningen zijn in de vorm van studio's of appartementen, en in geval van ouderschap is een gezinswoning wenselijk. Naar verwachting zal het voor onze gemeente om een beperkt aantal gaan.

Landelijk gezien stromen er jaarlijks ongeveer 650 sekswerkers in bij een uitstap-programma; bijna de helft hiervan stopt ook daadwerkelijk met seks-werk. Landelijk zijn dit circa 300 mensen per jaar. Dit betekent dat er jaarlijks in heel Nederland gemiddeld 300 woningen nodig zijn om in de behoefte te voorzien. De cijfers uit de gemeente Zundert zijn niet bekend. Op basis van het inwonertal van Zundert zullen het er in deze gemeente niet meer dan twee per jaar zijn.

Mantelzorgers en mantelzorgontvangers

In de gemeente Zundert zijn momenteel 6.715 mantelzorgers. Daarvan zorgen er 1.100 langdurig en intensief (meer dan acht uur per week). 611 mantelzorgers voelt zich zwaarbelast⁹. Het aantal potentiële mantelzorgers blijft gelijk, terwijl het aantal zorgvragers fors toeneemt tot en met 2040. Mantelzorg zal (meer dan nu) gefaciliteerd en ondersteund moeten worden in de toekomst. Zie een nadere toelichting over mantelzorgwoningen in hoofdstuk 6.

Mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of psychische kwetsbaarheid

In 2020 woonden in Zundert 19 mensen met een Wlz-indicatie voor lichamelijke handicap (LG)¹⁰ en 266 mensen met een Wlz-indicatie voor verstandelijke handicap (VG). De omvang van de VG-groep is groter dan gemiddeld in de regio, wat te verklaren is door de

⁹ Bron: mantelzorg.nl.

¹⁰ Woonzorganalyse regio Breda, factsheet Zundert (2023).

aanwezigheid van De Leijakker, een woonvorm voor mensen met een verstandelijke beperking met een regionale functie. Deze functie wordt mogelijk verder versterkt door de toevoeging van 96 extra plekken. Er zijn geen prognoses beschikbaar over de toename van deze groepen tot en met 2030.

In 2020 hadden 16 mensen een GGZ-wonen indicatie in de gemeente en 1.770 hadden te maken met een licht verstandelijke beperking. Bij deze doelgroep is zowel preventie, dagbesteding als goede begeleiding in de wijk van belang, ook om overlasterisituaties in de wijk te voorkomen. Een deel van de mensen met een psychische kwetsbaarheid valt onder het Beleidskader Maatschappelijke Opvang, OGGZ en Verslavingspreventie.

Voldoende passende woonvormen

Veel van de doelgroepen die in dit hoofdstuk worden besproken, zijn mensen die gehuisvest worden door woningcorporaties. Deze groepen, zoals uitstromers uit beschermd wonen, jeugdzorg en mensen met een verstandelijke beperking, hebben vaak behoefte aan relatief goedkope huisvesting. Omdat deze groepen steeds vaker in reguliere woningen worden gehuisvest in plaats van in instellingszorg, is er een grotere behoefte aan dergelijke woningen voor deze doelgroep.

De sociale huurvoorraad in Zundert is met 13% relatief klein, wat resulteert in een beperkt aanbod van goedkope en passende huisvesting voor kwetsbare doelgroepen. De toenemende druk van deze doelgroepen die gehuisvest moeten worden, leidt tot een oplopende inschrijftijd voor reguliere woningzoekenden in de sociale huursector.

Meer tussenvormen en innovatieve woonzorgconcepten

In onze gemeente is er niet alleen relatief weinig sociale huur, maar ons aanbod aan woonvormen is ook eenzijdig. Om ervoor te zorgen

deze doelgroepen een passende woning kunnen vinden, zetten we in op een breder scala aan betaalbare woonvormen. Hierbij besteden we extra aandacht aan woonzorgconcepten die bijdragen aan het omzien naar elkaar, tussenvormen die een oplossing bieden voor mensen die net zelfredzaam genoeg zijn voor een reguliere woning, en woonzorgconcepten waar verschillende doelgroepen door elkaar heen wonen.

Woningtoewijzing: een eerlijke verdeling over de regio

De Baroniemeenten beschouwen de huisvesting van aandachtsgroepen als een belangrijke gezamenlijke opgave. Een essentieel principe hierbij is de 'fair share': een rechtvaardige verdeling van de gezamenlijke aandachtsgroepen en groepen waarvoor een wettelijke taakstelling geldt. Bij het bepalen van een eerlijke verdeling wordt rekening gehouden met de eigenschappen van specifieke gemeenten. Deze verdeling wordt in de loop van 2025 regionaal vastgelegd en vertaald in onze lokale Huisvestingsverordening.

Een ander onderwerp dat moet worden opgenomen in de Huisvestingsverordening is een urgentieverordening. De Wet versterking regie volkshuisvesting benoemt een aantal verplicht urgente doelgroepen. Momenteel hebben wij nog geen urgentieverordening. Het opstellen van deze urgentieverordening zal waarschijnlijk in samenwerking met de Baroniemeenten plaatsvinden.

Zorgzame en inclusieve buurten en dorpen

De gemeenten in de regio Baronie streven naar een gezonde, veilige en kansrijke leefomgeving. Ondersteuning en zorg worden efficiënt en effectief georganiseerd, vroegtijdig, en zo dicht mogelijk bij inwoners. Om de sociale cohesie in onze dorpen te versterken zetten we samen met Thuisvester in op community building (het bouwen van

gemeenschappen). Surplus werkt hier hard aan in de buurten en kernen.

Uitgangspunten daarbij zijn:

- Voldoende ruimte voor ontmoeting
- Eén tegen Eenzaamheid
- Right to Challenge
- Ondersteunen van vrijwilligerswerk.

In gemeenschappen zorgen mensen voor elkaar, zowel in goede tijden als wanneer iemand hulp nodig heeft. Dit wordt de komende jaren steeds belangrijker, omdat er minder zorg en ondersteuning beschikbaar zal zijn voor een groeiende groep mensen. Tegelijkertijd komt de gemeenschap hierdoor meer onder druk te staan. Er zullen steeds meer mensen met een psychische kwetsbaarheid of dementie in de wijk komen wonen, die zich niet altijd gemakkelijk kunnen aanpassen. Dit vraagt om inzet van de gemeente, welzijnswerkers en de gemeenschap zelf.

We zetten in op bewustwording en stimuleren het zorgen voor elkaar, vooral in specifieke woonvormen, complexen en buurten waar veel kwetsbare inwoners wonen. We maken afspraken met Thuisvester en Margriet van de Laer over een gezonde spreiding van kwetsbare inwoners over de gemeente en de benodigde ondersteuning voor deze personen en/of omgeving. Dit zorgt ervoor dat de draagkracht in iedere buurt en dorp op orde blijft.

Laagdrempelige zorg en ondersteuning

Voor inwoners kan het lastig zijn om de juiste hulp en ondersteuning te krijgen. Niet iedereen weet wat de mogelijkheden zijn, en ook fysieke afstand kan een drempel zijn.

We vinden het belangrijk dat de toegang tot zorg en ondersteuning laagdrempelig is. Dat is een belangrijk uitgangspunt bij het ontwikkelen en evalueren van ons beleid. Ook hebben we aandacht voor de bereikbaarheid van zorg en dagbesteding in kleinere kernen. We maken ons bij de provincie hard voor de beschikbaarheid van goed openbaar vervoer. En we promoten vrijwilligersinitiatieven onder potentiële vrijwilligers en gebruikers zodat ouderen en mensen met een zorgvraag mobiel zijn, ook wanneer het openbaar vervoer niet rijdt.

Aanvullend zien we dat het belangrijk is dat mensen die in een vroeg stadium van problemen (van zorg tot armoede) weten waar ze terecht kunnen. De VraagWijzer wordt omgebouwd en gaat mee in de ontwikkeling Sterke Lokale Teams. Tegelijkertijd wordt het signaal afgegeven dat voor veel mensen desondanks niet duidelijk is wat er mogelijk is. We onderzoeken samen met Surplus en inwonersorganisaties wat er mogelijk is om voorlichting te verbeteren.

Aandachtsgroepen met specifieke woonbehoefte *Vluchtelingen met een verblijfsstatus (statushouders)*

Vanuit landelijk beleid is onze gemeente verplicht een bepaald aantal vluchtelingen met verblijfsstatus (statushouders) huisvesting te bieden. De afgelopen jaren is de taakstelling vanuit het Rijk opgelopen. In 2024 bedroeg de taakstelling voor de gemeente 46 personen¹¹. De verwachting is dat de taakstelling de komende jaren nog hoog blijft.

De gemeente Zundert werkt intensief samen met Thuisvester om aan de taakstelling te voldoen met betrekking tot de huisvesting van statushouders. Wij zorgen via stichting VluchtelingenWerk Nederland voor de integratie en begeleiding van deze nieuwe bewoners.

¹¹ Voor de 1^e helft van 2025 ligt de gemeentelijke taakstelling op 22 personen.

Studenten

Voor studenten zien we in Zundert geen aanvullende huisvestingsopgave.

Woonwagenbewoners

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft enkele jaren geleden geoordeeld dat woonwagenbewoners een minderheidsgroep vormen met een eigen culturele identiteit die bescherming van de overheid verdient. Kenmerkend voor het woonwagenleven is naast de specifieke woonvorm ook het leven in familieverband.

Vervolgens heeft de Rijksoverheid in 2018 een beleidskader uitgebracht met daarin vereisten ten aanzien van het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid. Hierin staat onder andere dat gemeenten het beleid ten aanzien van woonwagens en standplaatsen moeten vaststellen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven. De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen.

Woonwagenbewoners moeten binnen een redelijke termijn kans maken op een woonwagenstandplaats. We nemen daarbij als gemeente de gemiddelde inschrijftijd voor een sociale huurwoning in Zundert als uitgangspunt voor deze redelijke termijn.

Op dit moment is er één woonwagenlocatie in de gemeente, bestaande uit drie standplaatsen. Er is geen inzicht in een eventuele behoefte aan woonwagenstandplaatsen. De eerstvolgende stap is daarom om de behoefte aan woonwagenstandplaatsen in de gemeente te inventariseren, om een goed beeld te krijgen van de toekomstige huisvestingsopgave voor deze aandachtsgroep.

Onafhankelijk van of er een uitbreidingsopgave uit het onderzoek naar voren komt, zal de gemeente het beleid ten aanzien van woonwagenstandplaatsen nader gaan uitwerken. Hierin komen verschillende onderwerpen aan de orde:

- Hoe gaan we concreet invulling geven aan een eventuele uitbreidingsopgave?
- Hoe blijft de kwaliteit van standplaatsen, woonwagens en openbare ruimte op peil?
- Welke uitgangspunten gaan we hanteren bij de toewijzing van vrijkomende standplaatsen
- Wat zijn rollen en verantwoordelijkheden van betrokkenen (gemeente, woningcorporatie en woonwagenbewoners)?

Wat betreft het laatste punt zien we de huisvestingsopgave voor woonwagenbewoners die qua inkomen tot de DAEB doelgroep behoren als een verantwoordelijkheid voor de woningcorporatie.

8 Een huis voor buitenlandse werknemers

Arbeidsmigranten zijn van groot belang voor onze lokale economie en maken een relatief groot deel uit van de totale bevolking in onze gemeente: zo'n 11 procent. Het aantal werkzame arbeidsmigranten groeide in onze gemeente van 1.265 in 2010 naar 2.530 arbeidsmigranten in 2022.¹² Dit houdt een jaarlijkse groei in van ongeveer 6 procent. De kans bestaat dat deze groep ook de komende jaren toeneemt. In 2022 waren van deze groep 1.070 als woonachtig geregistreerd¹³.

De gemeente is nu bezig met herziening van het huisvestingsbeleid van arbeidsmigranten. De belangrijkste lijnen daarin voor het Omgevingsthema Wonen zijn:

- inzicht in de doelgroep
- voldoende en kwalitatieve huisvesting voor Zundertse arbeidsmigranten

Meer inzicht in de doelgroep

Om waardige huisvesting te kunnen bieden aan alle arbeidsmigranten die in onze gemeente werken is ook inzicht in de doelgroep nodig. Hoeveel mensen zijn het, waar werken ze en hoe lang verblijven ze in de gemeente? Het rapport 'Monitor Internationals 2010-2022 Regiorapportage Baroniegemeenten' biedt een mooi startpunt. Voor de gemeente is het belangrijk om inzicht te hebben zodat we kunnen werken aan voldoende kwalitatieve huisvesting op de juiste locaties en leefbaarheid te kunnen waarborgen voor arbeidsmigranten en

buurtgenoten. Ook krijgen we een bijdrage voor iedere inwoner in het Gemeentefonds. Voor arbeidsmigranten die langer dan vier maanden in Nederland verblijven is het van belang zich in te schrijven in de Basisregistratie Personen, zodat zij meer (sociale) rechten krijgen waar ze zich op kunnen beroepen.

We hebben op het moment van schrijven nog onvoldoende inzicht in de totale doelgroep. Daarom werken we samen met werkgevers, uitzendbureaus, pandeigenaren, woningcorporaties, ontwikkelaars en maatschappelijke organisaties aan een nulmeting om de doelgroep goed in beeld te krijgen. Daarna willen we een gestructureerde en programma-overstijgende aanpak formuleren samen met deze partners; dat draagt bij aan prettig wonen, werken en leven voor arbeidsmigranten en alle andere inwoners van onze gemeente.

Voldoende en kwalitatieve huisvesting voor Zundertse arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten hebben behoefte aan fatsoenlijke huisvesting, of ze nu een maand of drie jaar in Zundert verblijven. In de eerste plaats is het een verantwoordelijkheid van werkgevers om tot - waardige huisvesting te komen. Bij misstanden kunnen arbeidsmigranten zich melden bij het meldpunt 'Goed Verhuurderschap' van de gemeente. Het is aan de gemeente om de juiste kaders te stellen, zowel wat betreft de kwaliteit van de woonruimte als de mogelijke locaties om huisvesting te creëren.

Het hebben van voldoende kwalitatieve huisvesting is van belang voor de Zundertse economie. In het huidige beleid zijn diverse mogelijkheden voor de realisatie van huisvesting. De realisatiemogelijkheden zijn er vooral op het erf van een agrarisch

¹² Monitor Internationals 2010-2022 Regiorapportage Baroniegemeenten (Decisio).

¹³ Het verschil is te verklaren doordat arbeidsmigranten zich pas hoeven in te schrijven wanneer zij langer dan vier maanden in Nederland verblijven.

bedrijf en in reguliere woningen in de dorpskernen. Vanuit de lokale bedrijven ligt er niet direct een opgave om veel extra huisvestingslocaties te realiseren. Er ligt wel een vraag om een alternatief te bieden voor het gebruik van reguliere woningen of vakantieverblijven. Deze worden met name bewoond door arbeidsmigranten die niet werkzaam zijn in de agrarische sector of door arbeidsmigranten die hier voor korte periode zijn, bijvoorbeeld in het agrarisch piekseizoen.

Er zal een balans gevonden moeten worden in het bieden van een oplossing van deze vraag, zonder daarmee aantrekkelijk te worden voor het huisvestingsvraagstuk van bedrijven in buurgemeenten. In het nieuw vast te stellen beleid zal hierop worden ingegaan op welke wijze we dit kunnen bereiken.

Tegelijkertijd onderzoeken we of het mogelijk is om huisvesting in reguliere woningen te reguleren. Met de toenemende krapte op de woningmarkt aan met name betaalbare woningen, vinden we dat het niet wenselijk is als veel reguliere woningen gebruikt worden voor de kamergewijze verhuur aan arbeidsmigranten. We willen maatregelen treffen om gebruik van reguliere woningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten te beperken. Daarbij willen we wel voorkomen dat het reguleren van kamergewijze verhuur aan arbeidsmigranten ongewenste neveneffecten heeft, bijvoorbeeld als het gaat om hospitaverhuur of friendscontracten.

Wonen op vakantie- of recreatieparken door arbeidsmigranten is niet toegestaan, met uitzondering van een aantal percelen op park Wernhoutsburg die de functieaanduiding wonen hebben in het bestemmingsplan.

9 Een prettige leefomgeving voor iedereen

Leefbaarheid en welzijn zijn steeds belangrijkere thema's die bijdragen aan prettig wonen in een fijne woonomgeving. Een omgeving waar mensen elkaar kennen, makkelijk toegang hebben tot voorzieningen, winkels en ontmoetingsplekken, en waar de omgeving groen, gezond en biodivers is. Dit is goed voor iedere inwoner van onze gemeente. Nu langer zelfstandig thuis wonen een landelijk beleidsuitgangspunt is, worden zorgen voor elkaar, sociale cohesie en hechte gemeenschappen in een prettige omgeving essentiële randvoorwaarden.

Hechte gemeenschappen in onze kernen

Er is sterke sociale cohesie in onze kernen en een bruisend verenigingsleven. Dit is één van onze grote krachten en dit willen we dan ook behouden. Tegelijkertijd zijn er altijd dingen in de kernen die anders of beter kunnen. Daarom zijn inwoners en ondernemers (met ondersteuning van de gemeente) in Achtmaal, Klein Zundert, Wernhout en Centrum-Rijsbergen bezig met het opstellen van dorpsvisies op, waar we de opgaven voor de specifieke kernen verder uitwerken.

Samenwerking en oog voor elkaar zijn belangrijke pijlers om tot een prettige leefbare gemeente te komen. Daarbij is ook sociale leefbaarheid en welzijn van belang. Aanvullend zet de gemeente in op o.a. vrijwilligers- en mantelzorg-ondersteuning en preventie. Thuisvester en de gemeente hanteren samen een gebiedsgerichte aanpak om de leefbaarheid in de gemeente te vergroten. In elke kern van de gemeente zijn er ontmoetingscentra. In Rijsbergen heb je de Koutershof met de

bibliotheek, Wernhout heeft het Wierenbos. Ook in Achtmaal, Klein Zundert en Zundert zijn ontmoetingsplekken.

Daarnaast zijn er 'huiskamerprojecten' op verschillende locaties in de gemeente. Dit is een dagbesteding waarbij worden ouderen thuis opgehaald worden. Een huiskamerbijeenkomst begint met een kopje koffie/thee met iets lekkers. Daarna volgt er een activiteit. 's Middags wordt gezamenlijk een warme maaltijd gegeten en daarna is er weer ruimte voor een activiteit of een uitstapje. Komende jaren zetten we in op het laagdrempeliger maken en promoten van deze voorzieningen om zo een grotere doelgroep te bereiken.

Niet alleen mogelijkheden voor ontmoeting zijn van belang; ook een gezonde mix van inwoners in alle wijken draagt bij aan prettige gemeenschappen. Een belangrijk aandachtspunt is de huisvesting van jonge mensen in onze gemeente. We zien (te) vaak dat jongen noodgedwongen moeten verhuizen omdat er onvoldoende betaalbaar woonaanbod in een aantal kernen zijn. Daarom hebben we in onze nieuwbouwprogrammering extra aandacht voor woningbouw voor jongeren.

Ook hechten we groot belang aan het stimuleren en faciliteren van particuliere- en bewonersinitiatieven. Per 1 januari 2025 is het Uitdaagrecht wettelijk verankerd, waarbij bewonersinitiatieven gemeentelijke taken (deels) kunnen overnemen als zij denken dat het anders, slimmer en/of goedkoper kan.

Een groene en veilige leefomgeving om in te bewegen en elkaar te ontmoeten

De Omgevingsvisie Zundert definieert een prettige leefomgeving als een woonomgeving die veilig en toegankelijk is, met voldoende groen en aandacht voor klimaatadaptatie. Zundert is een groene gemeente; dat is iets dat veel van onze inwoners waarderen. Natuur is belangrijk

voor een gezonde en prettige leefomgeving. Daarnaast helpt voldoende groen om ons te weren tegen de steeds extremere weersomstandigheden die gepaard gaan met klimaatverandering.

Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en inrichten

Bij nieuwe en bestaande bouwprojecten moet natuur een vaste plek krijgen naast klimaatadaptief bouwen. Nieuwbouw moet standaard ontworpen worden om wateroverlast, hittestress en droogte te voorkomen.

- **Hittestress:** Warme zomers, goed geïsoleerde huizen en slechte ventilatie kunnen leiden tot hoge binnentemperaturen. Hoge temperaturen kunnen leiden tot uitdroging, vermoeidheid of slaapproblemen, vooral bij ouderen, kinderen en mensen met medische aandoeningen. Hittestress in woningen kan worden voorkomen door maatregelen te nemen. Oplossingen zijn warmte weren (screens, zonwering), passief koelen (nachtventilatie) en milieuvriendelijke koeling (warmtepomp). Ook een groene omgeving helpt (bomen en groene daken).
- **Droogte:** Droogte bedreigt waterkwaliteit en -beschikbaarheid, en verhoogt het risico op natuurbranden. Water vasthouden en ter plaatse infiltreren is cruciaal. Een gezonde goed geïnfiltreerde bodem en het aanleggen van wadi's en retentievoorzieningen dragen bij aan het tegengaan van verdroging. Minder tegels en meer groen in tuinen en afgekoppelde hemelwaterafvoeren dragen hier ook aan bij.
- **Wateroverlast:** Door de gevolgen van klimaatverandering ervaren we ook vaker wateroverlast. Er zijn drie typen wateroverlast: hevige neerslag (vaak in de zomer), langdurige neerslag (meestal in de winter) en grondwateroverlast. Een gezonde bodem met goede biodiversiteit helpt wateroverlast te beperken door betere infiltratie en ruimteopslag van water.

Ook de bestaande wijken maken we klimaatbestendiger. Dit doen we door meer groen toe te voegen en wadi's te realiseren. Bij klimaatadaptieve maatregelen in nieuwe en bestaande wijken houden we rekening met de veiligheid. Ook buiten de kernen werken we aan de kwaliteit van onze landschappen en natuur. Op deze manier werken we aan een leefomgeving die prettig is om in te verblijven en te bewegen.

Mensen met een kwetsbare gezondheid, zoals chronisch zieken en/of ouderen hebben extra last van de gevolgen van hittestress. Daarom hebben we extra aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen rondom zorg- en ouderenhuisvesting bij de ontwikkeling van nieuwe woningen en bij de herinrichtingen van bestaande buurten. Concrete uitvoeringsmaatregelen op dit vlak werken we nader uit in het Omgevingsthema Duurzaamheid.

Veilig bewegen en ontmoeten

Zundert heeft het certificaat van een dementievriendelijke gemeente en de toegankelijkheid van de openbare ruimte in de gemeente wordt over het algemeen ervaren als goed. Een aandachtspunt is vooral de verkeersveiligheid. Om je op een prettige manier te kunnen verplaatsen is dat van groot belang.

De juiste voorzieningen in bereikbare kernen

Een goed aanbod aan voorzieningen is belangrijk om onze kernen vitaal te houden. Het voorzieningenniveau is nu redelijk op peil – zo heeft bijna iedere kern bijvoorbeeld een supermarkt – maar we zien dat steeds meer voorzieningen onder druk staan. Een winkel, een kroeg of een vereniging in de buurt is niet alleen fijn, maar draagt ook bij aan het gemeenschapsgevoel in het dorp. In Wernhout en Achtmaal hebben de winkels bijvoorbeeld een belangrijke sociale functie, dit is in Klein Zundert bij de bakker.

Voor ouderen en mensen met een zorgvraag is het prettig als sommige voorzieningen (denk aan supermarkt, huisarts, apotheek) snel bereikbaar zijn. Daarom heeft het voorzieningenniveau in de kernen blijvende aandacht nodig. De grootte van onze kernen verschilt, en daarmee het voorzieningenniveau ook. Dat is niet erg. Maar we vinden het wel belangrijk dat in iedere kern de basis op orde is. Daar spelen we ook op in door in iedere kern voldoende betaalbare woningen te bouwen met een constante bouwstroom, zodat jonge mensen in hun eigen dorp kunnen blijven wonen.

Omdat niet iedere kern alle benodigde voorzieningen heeft is een goede bereikbaarheid van belang. Bijvoorbeeld om naar de huisarts of naar school te kunnen. Een groot deel van onze inwoners verplaatst zich met de auto, maar dat is niet voor iedereen een optie. We blijven ons daarom ook inzetten voor goed openbaar vervoer in de gemeente. Vanwege onze ligging aan de landsgrens is dat op sommige plekken, bijvoorbeeld in Achtmaal en Wernhout, een knelpunt. We zien vrijwilligersvervoer als een belangrijke aanvulling op het openbaar vervoer; waar nodig ondersteunen en faciliteren we dit. Daarnaast zetten we ons in op prettige loop- en fietsroutes, zodat mensen vaker de auto laten staan en kiezen voor een duurzame en gezonde manier van verplaatsen.

Het buitengebied heeft aandacht nodig om leegstand en verloedering te voorkomen. Zie voor een nadere uitwerking van onze plannen voor het buitengebied hoofdstuk 5.

Geen permanent wonen op recreatieparken

Onze vakantieparken hebben een toeristische en recreatieve functie. Deze functie willen we behouden en versterken. Dit vraagt om maatwerk en daarom gaan we met iedere eigenaar in gesprek. Als het vitaliseren van het park niet gaat, dan pas gaan we kijken naar een andere invulling van de bestemming. Permanent wonen op

vakantieparken is daarom in de basis niet toegestaan in de gemeente. Mensen hebben recht op een fatsoenlijke woon- en leefomgeving waar ze op een veilige, gezonde en humane manier kunnen leven. Dat is niet op een vakantiepark.

Een uitzondering hierop is Wernhoutsburg, waar in 2015 is besloten om in 80% van het park permanent wonen toe te staan. Hierna heeft het veel tijd en inzet gekost om uitvoering te geven aan de legalisatie (beheer en onderhoud, de leefbaarheid, en voorzieningen). De gemeente gaat de komende tijd rollen en verantwoordelijkheden in afstemming met de VvE vastleggen in een convenant.



Bijlage I: Uitvoeringsprogramma

Op de volgende pagina's vindt u het uitvoeringsprogramma behorende bij het Omgevingsthema Wonen van de gemeente Zundert. De thema's zoals bedoeld in de eerste kolom volgen dezelfde thema-indeling, te weten:

1. Een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad
2. Op zoek naar nieuwe woningbouwlocaties
3. Bouwen op dorpse wijze
4. Zorgvuldig omgaan met bouwen in het buitengebied
5. Aandacht voor langer thuiswonende ouderen
6. Ook andere groepen hebben aandacht nodig
7. Een huis voor buitenlandse werknemers
8. Een prettige leefomgeving voor iedereen

We hebben forse ambities, maar we kunnen niet alles tegelijkertijd en ook niet alles alleen. Daarom is er een grove tijdsplanning opgenomen op basis van prioriteit. Ook is er opgenomen met welke partijen we graag deze maatregelen zouden willen oppakken.



1. Een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad

	Maatregel	Trekker + overige betrokken partijen	Planning
Nieuwe maatregelen			
1	Bij woningbouwlocaties vanaf 13 woningen moet in de basis de volgende prijscategorieën en percentages gehanteerd worden: a. Minimaal 30% sociale huur (< €900) b. Minimaal 10% goedkope koop (< €303.750) en / of middeldure huur €900 – €1.184 c. Minimaal 30% betaalbare koop (€303.750 - €405.000 ¹⁴) en / of middeldure huur €900 - €1.184 d. Maximaal 30% vrij in te vullen Voor initiatieven van < 13 woningen geldt dat minimaal 70% uit betaalbare huur- of koopwoningen moet bestaan (4 t/m 12 woningen) of dat maatwerk wordt toegepast (1 t/m 3 woningen).	<u>Gemeente adviseur wonen</u> , woningcorporatie, ontwikkelaars	Doorlopend
2	We stellen een afwegingskader voor woningbouwinitiatieven op. Daarmee kunnen we op transparante wijze toetsen of nieuwe initiatieven voldoende aansluiten bij onze woonambities. Criteria zijn onder andere de kwalitatieve behoefte per kern, richtlijnen voor aantal bouwlagen en de percentages voor prijscategorieën. Onderdeel daarvan is een kader woonzorginitiatieven.	<u>Gemeente adviseur wonen en ruimte</u> , ontwikkelaars, Thuisvester	2025
3	Met Thuisvester maken we prestatieafspraken over de inzet van een sociale koopconstructie, waarmee we het aanbod aan goedkope koopwoningen vergroten.	<u>Thuisvester</u> , gemeente adviseur wonen	Doorlopend
4	In het Omgevingsthema Duurzaamheid werken we diverse maatregelen uit voor de bouw van duurzame woningen	<u>Gemeente, adviseur duurzaamheid</u>	
Voortzetten bestaande maatregelen			
5	Bij nieuwe betaalbare koopwoningen (<€405.000) hanteren we een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding van vijf jaar.	<u>Gemeente adviseur wonen</u> , ontwikkelaars	-

¹⁴ De landelijke betaalbaarheidsgrens (€405.000 in 2025) wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI). De lokale prijsgrens voor goedkope koop (€303.750 in 2025) is gekoppeld aan de landelijke betaalbaarheidsgrens (75%) en wordt daardoor op dezelfde wijze geïndexeerd.



2. Op zoek naar nieuwe woningbouwlocaties

	Maatregel	Trekker + overige betrokken partijen	Planning
Nieuwe maatregelen			
1	We bouwen minimaal 510 woningen in de periode 2025 tot en met 2030. Dat zijn gemiddeld ruim 100 woningen per jaar.	<u>Ontwikkelaars, woningcorporatie, gemeente</u>	Doorlopend
2	We hanteren een ruime plancapaciteit van 130% om eventuele planvertraging of -uitval op te vangen.	Gemeente	Doorlopend
3	We wijzen nieuwe zoeklocaties voor woningbouw aan, waarbij we alle relevante invalshoeken meewegen (wonen, economie, bereikbaarheid, natuur, klimaat, etc.). Deze zoeklocaties nemen we op bij een actualisering van de Omgevingsvisie.	Gemeente	2026
4	We bieden ruimte aan woningbouw in elke kern, waarbij we per kern een richtlijn voor de kwantitatieve en kwalitatieve ambitie aangeven. In kernen waar de plancapaciteit achterblijft, gaan we met ontwikkelaars in gesprek om de mogelijkheden voor extra plannen te verkennen.	Gemeente, <u>ontwikkelaars</u>	2026, jaarlijks
5	We zetten stappen om -daar waar we als gemeente beïnvloedingsruimte hebben- aan de kritische randvoorwaarden voor woningbouw te voldoen (aanpak netcongestie, zoals onderzoek naar implementatie netbewust bouwen).	<u>Gemeente, energieleveranciers, provincie, ontwikkelaars</u>	Doorlopend
6	Bij woningbouw gaan we het werken met ontwerpateliers breder inzetten bij het uitwerken van nieuwe woningbouwinitiatieven. We nemen deel aan bijeenkomsten en leveren daarin onze inbreng, maar het initiatief (incl. vervolgstappen) ligt bij de initiatiefnemer	<u>Ontwikkelaars, gemeente</u>	Doorlopend
Voortzetten bestaande maatregelen			
7	We bouwen 50 tot 100 modulaire woningen, gericht op huishoudens met beperkte financiële middelen (o.a. starters, alleenstaanden).	<u>Thuisvester, gemeente</u>	2026 - 2027



3. Bouwen op dorpse wijze

	Maatregel	Trekker + overige betrokken partijen	Planning
Nieuwe maatregelen			
1	Bij vrijkomend gemeentelijk vastgoed geven we prioriteit aan herbestemming (en ontwikkeling) van deze locaties naar 'wonen' en 'wonen met zorg'. Daarbij houden we rekening met de geschiktheid van de locatie.	Gemeente	Doorlopend
2	In het Omgevingsthema Duurzaamheid werken we maatregelen uit voor de verduurzaming van bestaande woningvoorraad	<u>Gemeente, adviseur duurzaamheid</u>	2026
Voortzetten bestaande maatregelen			
3	Met Thuisvester gaan we in gesprek om een pilot voor woningdelen op te starten (zijnde een tussenvorm voor statushouders in afwachting van gezinshereniging). Hierbij verkennen we ook of deze woonvorm ook voor andere doelgroepen een passende woonvorm kan zijn	Gemeente, <u>Thuisvester</u>	2026

4. Zorgvuldig omgaan met bouwen in het buitengebied

	Maatregel	Trekker + overige betrokken partijen	Planning
Voortzetten bestaande maatregelen			
1	We maken nieuw woonbeleid voor het buitengebied in het Omgevingsthema Wonen in het Buitengebied, met daarin onder andere aandacht voor het splitsen van (beeldbepalende) boerderijen, collectieve woonvormen, Voormalige Agrarische Bebouwing (VAB), maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, ontwikkelingsrichtingen en bebouwingsconcentraties.	Gemeente	2026



5. Aandacht voor langer thuiswonende ouderen

	Maatregel	Trekker + overige betrokken partijen	Planning
Nieuwe maatregelen			
1	Minimaal 30% van onze gemeentelijke woningbouwopgave zal bestaan uit nultredenwoningen. We richten ons met name op locaties die voor ouderen het meest geschikt zijn: met name rondom centrumlocaties en zorgvoorzieningen. Dit nemen we op in het afwegingskader voor woningbouwinitiatieven en nemen we op in de prestatieafspraken.	<u>Gemeente</u> , adviseur <u>wonen</u> , adviseur sociaal domein, ontwikkelaars, Thuisvester	Doorlopend
2	We streven naar een woon(-zorg)complex met een ontmoetingsruimte in elke kern. We nemen als gemeente het initiatief om samen met marktpartijen te kijken wat er voor nodig is om dit de komende jaren te realiseren (en dus eventuele belemmeringen weg te nemen). Bij de realisatie van deze woonvormen houden we er rekening mee dat de woningen passen bij de behoeften van de beoogde doelgroep. Dit nemen we op in ons afwegingskader. Daarnaast verkennen we met zorgorganisaties, Thuisvester en projectontwikkelaars concreet welke kansen er zijn om dit in gang te brengen.	<u>Gemeente</u> , adviseur <u>wonen</u> , adviseur sociaal domein, ontwikkelaars, Thuisvester	Doorlopend
3	We gaan actief sturen op het realiseren van voldoende zorggeschikte woningen (conform de behoefte die uit regionaal onderzoek is voortgekomen) rondom bestaande zorginstellingen. Daarover maken we afspraken met Thuisvester, Margriet van de Laer, ontwikkelaars en zorgpartijen. Dit nemen we op in het afwegingskader en nemen we op in de prestatieafspraken.	<u>Gemeente</u> , Thuisvester, Margriet van de Laer, ontwikkelaars en zorgpartijen.	2025, jaarlijks
4	We monitoren hoeveel nieuwe woningen nultreden, geclusterd of zorggeschikt zijn volgens de definities van het Rijk. Dit wordt onderdeel van de monitoring van de plancapaciteit en we rapporteren jaarlijks over de voortgang.	<u>Gemeente</u>	2025, jaarlijks
5	We ontwikkelen beleid voor (pre)mantelzorgwoningen.	<u>Gemeente</u>	2026, jaarlijks
6	We stellen een periodiek overleg wonen, welzijn en zorg in met relevante betrokken partners die actief zijn op dit gebied in gemeente Zundert. Tijdens dit procesoverleg bespreken we knelpunten, maken we afspraken en verkennen we de mogelijkheden tot intensievere samenwerking. Gemeente nodigt partners uit en maakt afspraken over vervolg en behoeften van partners.	<u>Gemeente</u> , Thuisvester, Avoord, Surplus, Thebe, TWB, Alzheimer Nederland	2025
Voortzetten bestaande maatregelen			
7	Er is doorlopend aandacht voor bewustwording ten behoeve van het langer zelfstandig wonen in onze gemeente. Indien nodig ondersteunen we de bewustwordingscampagne van netwerkpartners ten behoeve van het langer zelfstandig wonen.	Gemeente, Thuisvester, welzijnsorganisaties, ouderenorganisaties	Doorlopend



6. Ook andere groepen hebben aandacht nodig

	Maatregel	Trekker + overige betrokken partijen	Planning
Nieuwe maatregelen			
1	We realiseren 30% sociale huur en daarbij hebben we extra aandacht voor het toevoegen van heel betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen en jongeren onder de 23 jaar. Hier maken we afspraken over in de nieuwe prestatieafspraken.	<u>Thuisvester</u> , gemeente	2026
2	We voegen meer innovatieve woonleefconcepten en 'tussenvormen' toe waarbij omzien naar elkaar centraal staat (concept voorzorgcirkels). We verkennen wat er nodig is met de zorgpartners en voegen relevante toetsingscriteria toe aan het afwegingskader voor woningbouwinitiatieven.	<u>Gemeente</u> , <u>Thuisvester</u> , Zorgaanbieders, welzijnsorganisaties	Doorlopend
3	We verbeteren de informatievoorziening rondom gemeentelijke zorg-, welzijns- en armoederegelingen. We maken inzichtelijk welk aanbod er is en publiceren via de gebruikelijke communicatiekanalen. Daarnaast starten we een informatiecampagne.	<u>Gemeente (afdeling sociaal domein)</u> , Surplus	2026
4	We onderzoeken de behoefte aan woonwagendplaatsen en werken vervolgens onze visie op een eventuele uitbreidingsopgave, kwaliteit van bestaande woonwagendlocaties en toewijzingsbeleid uit in gemeentelijk woonwagendbeleid.	<u>Gemeente</u> , <u>Thuisvester</u> , woonwagendbewoners	2027
Voortzetten bestaande maatregelen			
5	We werken regionale fair-share afspraken nader uit. Deze verankeren we in lokaal beleid, inclusief een wettelijk verplichte Huisvestingsverordening met urgentieverordening.	<u>Regiogemeenten</u> , zorgaanbieders, woningcorporaties	-
6	De gemeente en Thuisvester werken samen om aan de taakstelling te voldoen met betrekking tot de huisvesting van statushouders.	<u>Gemeente</u> , <u>Thuisvester</u>	-
7	Samen met Thuisvester, Surplus en andere maatschappelijke organisaties werken we aan inclusieve en zorgzame buurten. Daarbij zetten we in op bewustwording in de buurten rondom psychische kwetsbaarheid en werken we samen aan preventie en vroegsignalering. Dit leggen we vast in de prestatieafspraken. Daarnaast voeren we de relevantie acties uit het GALA West-Brabant uit.	<u>Gemeente (afdeling sociaal domein)</u> , <u>Thuisvester</u> , Surplus, overige maatschappelijke organisaties.	-



7. Een huis voor buitenlandse werknemers

	Maatregel	Trekker + overige betrokken partijen	Planning
Voortzetten bestaande maatregelen			
1	We stellen nieuw beleid rondom de huisvesting van arbeidsmigranten vast. Onderdeel daarvan is het onderzoeken van de mogelijkheden om huisvesting van arbeidsmigranten in de reguliere woningvoorraad te beperken.	Gemeente	2026
2	We blijven goed toezicht houden op onveilige en illegale huisvestingssituaties via de Pilot Leegstand door panden die geregistreerd zijn als leegstaand te controleren. Dit voeren we signaal-gestuurd uit (naar aanleiding van meldingen bij het Meldpunt goed verhuurderschap).	Regiogemeenten	Doorlopend

8. Een prettige leefomgeving voor iedereen

	Maatregel	Trekker + overige betrokken partijen	Planning
Nieuwe maatregelen			
1	We promoten onze huiskamerinitiatieven en zorgen dat deze zo laagdrempelig mogelijk zijn. Dit combineren we met de actie 'promoten van zorg-, welzijns-, en armoederegelingen' door dit op te nemen in de informatievoorzieningen.	Surplus, gemeente	2026
2	We realiseren samen met ontwikkelaars en Thuisvester voldoende betaalbare woningen (huur en koop) voor starters in alle kernen. We nemen dit op in het afwegingskader.	Gemeente, Thuisvester, ontwikkelaars	Doorlopend
3	We blijven ons inzetten voor een toegankelijke en dementievriendelijke openbare ruimte. We inventariseren samen met betrokken partners waar de knelpunten zijn in de verschillende kernen en stellen een gefaseerde aanpak voor bij de verbetering van de huidige openbare ruimte. Daarnaast nemen we dit op in het afwegingskader, als onderdeel van het stuk 'wonen en zorg'.	Gemeente, Alzheimer Nederland, KBO, Avoord en Surplus	2025 (afwegingskader), de rest 2026 en verder
4	In het Omgevingsthema Duurzaamheid werken we diverse maatregelen uit ten aanzien van een klimaatadaptieve woonomgeving (zowel nieuwbouw als bestaande omgeving)	Gemeente, adviseur duurzaamheid	2025
Voortzetten bestaande maatregelen			
5	We lobbyen bij de provincie voor het behoud van het openbaar vervoer in gemeente Zundert	Gemeente, Provincie	Doorlopend
6	We zetten het verbod op permanent wonen op vakantieparken	Gemeente	-



Bijlage II: Begrippenlijst

Aandachtsgroepen	Aandachtsgroepen zijn groepen mensen met minder kansen dan anderen op de woningmarkt. Bijvoorbeeld door hun behoefte aan een specifiek soort woning of woonvorm, wat zij kunnen betalen voor de huisvesting, wat extra nodig is aan begeleiding en zorg en het draagvlak in de buurt. In de Wet versterking regie volkshuisvesting is een limitatieve lijst van landelijke aandachtsgroepen opgenomen. Iedere gemeente moet in haar volkshuisvestingsprogramma de huisvestingsopgave van deze aandachtsgroepen beschrijven.														
Appartement	Een appartement is een zelfstandige woonruimte binnen een groter gebouw, meestal een flat of een wooncomplex.														
Arbeidsmigranten	Een arbeidsmigrant is een persoon die tijdelijk in Nederland werkt en/of verblijft met als primair doel het verrichten van arbeid en het verwerven van inkomen.														
Beschermd wonen	Een vorm van wonen met begeleiding en ondersteuning voor mensen die (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische of psychosociale problemen. Beschermd wonen biedt zwaardere vormen van zorg. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uursbegeleiding en toezicht. Naast privéruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig.														
Betaalbaar prijssegment	Optelsom van de categorieën sociale huur, middeldure huur tot en met 186 wws punten en betaalbare koop. De prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de door het ministerie bepaalde verhoging van de grens 'betaalbare koop'. De lokale prijsgrens voor goedkope koop is gekoppeld aan de landelijke betaalbaarheidsgrens (75%) en wordt daardoor op dezelfde wijze geïndexeerd. <table><tr><th>Actuele prijsgrenzen per:</th><th>1 januari 2025</th></tr><tr><td>Koop – goedkoop</td><td>< €303.750</td></tr><tr><td>Koop – middelduur</td><td>€303.750 tot €405.000</td></tr><tr><td>Koop – duur</td><td>> €405.000</td></tr><tr><td>Huur – goedkoop (sociale huursector)</td><td>< €900</td></tr><tr><td>Huur – middelduur</td><td>€900 < x < €1.185</td></tr><tr><td>Huur – duur</td><td>> €1.185</td></tr></table>	Actuele prijsgrenzen per:	1 januari 2025	Koop – goedkoop	< €303.750	Koop – middelduur	€303.750 tot €405.000	Koop – duur	> €405.000	Huur – goedkoop (sociale huursector)	< €900	Huur – middelduur	€900 < x < €1.185	Huur – duur	> €1.185
Actuele prijsgrenzen per:	1 januari 2025														
Koop – goedkoop	< €303.750														
Koop – middelduur	€303.750 tot €405.000														
Koop – duur	> €405.000														
Huur – goedkoop (sociale huursector)	< €900														
Huur – middelduur	€900 < x < €1.185														
Huur – duur	> €1.185														
Community building	Het proces waarbij mensen worden samengebracht of worden geholpen om de sociale samenhang, betrokkenheid en samenwerking tussen bewoners in een wijk, buurt of gemeenschap te versterken. Community building stimuleert actieve participatie van bewoners bij het vormgeven van hun leefomgeving, bevordert onderlinge relaties en draagt bij aan een veilige, inclusieve en leefbare woonomgeving.														
DAEB	Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb). Huurwoningen in het DAEB-segment kennen een huurprijs tot € 900,07 (liberalisatiegrens, prijspeil 2025). Huurwoningen in het niet-DAEB segment kennen een huurprijs boven € 900,07.														
Doorstromer	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.														
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, of vrijstaande woning.														
Geclusterde woonvorm	Woningen die voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan (zoals hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats). Er moet een														



ontmoetingsruimte in of nabij de woonvorm aanwezig zijn. Landelijk wordt uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.

GGZ

Geestelijke Gezondheidszorg

Grondgebonden woning

Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin.

Huiskamerprojecten

Dagbestedingsvoorzieningen voor zelfstandig wonende 55-plussers, georganiseerd op diverse locaties binnen de gemeente. Deelnemers worden thuis opgehaald en brengen gezamenlijk een dag door met activiteiten, sociale ontmoeting en een warme maaltijd. Huiskamerprojecten bevorderen sociale cohesie, bestrijden eenzaamheid en ondersteunen ouderen bij het langer zelfstandig wonen in hun vertrouwde omgeving. Ze zijn laagdrempelig en vormen vaak een ontmoetingsplek voor zowel deelnemers als buurtbewoners.

Huisvestingsverordening

Een huisvestingsverordening is een gemeentelijke regeling op basis van de Huisvestingswet 2014, waarin regels worden vastgelegd voor de verdeling van woonruimte en het gebruik van woningen.

Hofjeswoning

Een hofjeswoning is een kleine woning die deel uitmaakt van een hofje: een besloten binnenplaats met meerdere woningen eromheen, vaak met een gemeenschappelijke tuin.

Inbreidingslocatie

Een inbreidingslocatie is een plek binnen de bestaande bebouwde kom waar nieuwe woningen worden gebouwd. Het gaat om het benutten van open ruimtes, braakliggende terreinen, voormalige bedrijfslocaties of andere onderbenutte gronden binnen de bestaande infrastructuur en woonstructuur.

Intramuraal wonen

Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf. Dit wordt geregeld vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ). Het huidige Rijksbeleid gaat er vanuit dat intramurale woonvormen niet of slechts beperkt zullen toenemen en dat het accent steeds meer komt te liggen op zelfstandige woonvormen in de vorm van geclusterd en zorggeschikt wonen.

Intramurale voorzieningen

Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben. Dit wordt geregeld vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ).

Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

Dit is het ontwikkelen van gebouwen en woonomgevingen die zijn afgestemd op de gevolgen van klimaatverandering én die actief bijdragen aan het versterken van de lokale biodiversiteit. Dit type bouwen richt zich op het vergroten van de veerkracht van de leefomgeving tegen extreme weersomstandigheden, zoals hitte, droogte en wateroverlast, en op het integreren van natuurlijke elementen in het ontwerp en gebruik van de gebouwde omgeving.

Levensloopgeschied

Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. De woning is ook geschikt als er sprake is van fysieke handicaps of chronische ziekte. Een Nultreden woning is een type levensloopgeschikte woning.

Maatschappelijke Opvang

Kerntaak van de Maatschappelijke Opvang is het bieden van tijdelijk verblijf (doorgaans onzelfstandige woonruimte) aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis. Het betreft mensen die al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.



Mantelzorg	Mantelzorg is onbetaalde en vaak langdurige zorg voor zieke familieleden of vrienden. Dit kan intensieve verzorging zijn of hulp bij dagelijkse activiteiten.
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Middeldure huurwoning	Huurwoning meestal in het bezit van een particuliere eigenaar of belegger, maar soms ook van een corporatie. Vaak gaat het hier om woningen met een huurprijs vanaf € 900,07 (prijsspeil 2025) tot en met 186 wws punten (< € 1.184,85, prijspeil 2025).
Modulaire woningbouw	Modulaire woningbouw is een bouwmethode waarbij de woningen grotendeels in de fabriek gebouwd worden en vervolgens op locatie in elkaar gezet. Hierdoor gaat de bouw sneller en is er minder overlast voor de omgeving.
Netbewust bouwen	Netbewust bouwen houdt in dat er bij nieuwe projecten rekening gehouden wordt met het bestaande elektriciteitsnet. Door netcongestie zijn niet alle aansluitingen (op korte termijn) mogelijk. Door de uitgangspunten van netbewust bouwen toe te passen, zijn nieuwe projecten mogelijk wel haalbaar binnen de huidige capaciteit van het elektriciteitsnetwerk.
Netcongestie	Er ontstaat 'file' op het elektriciteitsnetwerk. De bestaande infrastructuur is onvoldoende om de vraag en aanbod van elektriciteit te kunnen transporteren. Dat komt omdat we steeds meer elektriciteit gebruiken en terugleveren. Deze 'file' noemen we netcongestie.
Nultredenwoning	Nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen grotere aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning maar een levensloopgeschikte woning.
Omgevingswet	De Omgevingswet is een integrale wet die sinds 1 januari 2024 van kracht is en alle regelgeving bundelt die betrekking heeft op de fysieke leefomgeving, waaronder ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Binnen het woonbeleid vormt deze wet het juridische kader voor gebiedsontwikkeling, woningbouw, vergunningverlening en participatie van burgers en belanghebbenden.
Omgevingsprogramma / Omgevingsthema	Een omgevingsprogramma (in Zundert een Omgevingsthema genoemd) is een tactisch beleidsinstrument onder de Omgevingswet waarmee gemeenten, provincies of het Rijk concrete maatregelen en acties vastleggen om doelen uit de omgevingsvisie te realiseren.
Omgevingsvisie	De omgevingsvisie is een strategisch beleidsdocument waarin de gemeente haar langetermijnambities en doelen voor de fysieke leefomgeving vastlegt.
Plancapaciteit / voorraad	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie. • <u>Bruto plancapaciteit:</u> Alle woningbouwplannen, de bruto toe te voegen woningen • <u>Netto plancapaciteit:</u> Woningbouwplannen minus sloop en/of transformatie. De netto toe te voegen woningen. • <u>Totale plancapaciteit:</u> Optelsom van harde en zachte plancapaciteit. • <u>Harde plancapaciteit:</u> Woningbouwplannen waarvan het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) vastgesteld en onherroepelijk is. • <u>Zachte plancapaciteit:</u> Woningbouwplannen met een positief principebesluit.
Prestatieafspraken	Afspraken tussen de gemeente, woningcorporatie(s) en huurdersorganisatie(s) over de uitvoering van het (sociale) woningbouwbeleid zoals opgenomen in de gemeentelijke woonzorgvisie.
Senioren	Over het algemeen gaat het hier om mensen die gepensioneerd zijn (ongeveer de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder). Senioren kunnen actief en zelfstandig zijn, maar ook extra ondersteuning nodig hebben afhankelijk van hun gezondheid en levenssituatie.



Sociale huurwoning	Huurwoning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 900,07, prijspeil 2025). Het woningwaarderingsstelsel wordt gebruikt om de maximale huurprijs van een sociale huurwoning te bepalen.
Sociale koopconstructie (KoopGarant)	Een sociale koopconstructie zoals KoopGarant is een regeling die bedoeld is om mensen met een lager of modaal inkomen te helpen bij het kopen van een woning. Het maakt woningbezit toegankelijker door een combinatie van korting op de aankoopprijs, terugkoopgarantie en gedeelde waardeontwikkeling.
Spoedzoekers	Huishoudens die met spoed op zoek zijn naar een woning. Hier gaat het bijvoorbeeld om huishoudens na een scheiding. Hierbij gaat het om personen die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, maar wel baat hebben bij snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.
Starter	Een starter op de woningmarkt is een persoon die voor het eerst zelfstandig een woning koopt of huurt (tot en met 35 jaar).
Starterswoning	Kleine woning, gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur of koop tot de NHG-grens).
Tijdelijke woningen	Woningen die worden gerealiseerd met de bedoeling om niet permanent te blijven staan. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om verplaatsbare woningen of tijdelijke units.
Uitstromers	Uitstromers zijn personen die een verblijf in een instelling of voorziening verlaten en zelfstandig moeten gaan wonen. Binnen het woonbeleid vallen zij onder de aandachtsgroepen en urgente doelgroepen vanwege hun kwetsbare positie op de woningmarkt.
Urgentiedoelgroepen	Urgente doelgroepen zijn woningzoekenden van wie de huisvestingsvraag zo dringend is dat zij voorrang moeten krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. In de Wet versterking regie volkshuisvesting is een lijst met verplichte urgente doelgroepen opgenomen die in elke gemeente urgentie moeten krijgen. Het gaat veelal om kwetsbare personen. Daarnaast kan een gemeente zelf aanvullende urgente doelgroepen benoemen.
VAB	Vrijkomende agrarische bebouwing: betreffen gebouwen die niet langer worden gebruikt voor agrarische doeleinden, zoals bedrijfswoningen, stallen en schuren.
Volkshuisvestingsprogramma	Het omgevingsthema Wonen, zoals dat in de gemeente Zundert wordt genoemd, is het lokale volkshuisvestingsprogramma waarin de gemeente haar woonbeleid voor de komende jaren vastlegt. Dit beleidsinstrument is verplicht onder de Omgevingswet. Het Volkshuisvestingsprogramma vormt een concrete uitwerking van de Omgevingsvisie met vooral op uitvoering gerichte voornemens.
Vrij in te vullen segment	Dit verwijst naar het deel van een woningbouwprogramma dat niet vooraf is vastgesteld in een specifieke categorie, dit wordt vaak ingevuld met huur- of koopwoningen in het duurdere segment
Vrije sector huur	Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € 900,07 (prijspeil 2025).
Urgentieverordening	Een urgentieverordening is een verplicht onderdeel van de huisvestingsverordening waarin gemeenten vastleggen welke woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor sociale huurwoningen.
WLZ	Wet Langdurige Zorg
WMO (zorg)	Wet Maatschappelijke Ondersteuning; regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007.

**Zorggeschikte
woningen**

Zelfstandige woningen waar passende zorg geleverd kan worden voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. Zorggeschikte woningen komen in de plaats voor verpleeghuisplekken (het aanbod van verpleeghuisplekken wordt niet verder uitgebreid).

**Zorgzame en inclusieve
buurten**

Dit is een woonomgeving waarin bewoners zich veilig, welkom en ondersteund voelen. Het zijn buurten waar bewoners, organisaties en hulpverleners samen zorgen voor elkaar en naar elkaar omzien. Hiervoor is samenwerking tussen bewoners, zorgverleners, maatschappelijke organisaties en gemeente nodig om gelijke kansen te bevorderen, het voorkomen van uitsluiting en het versterken van gemeenschapszin zodat iedereen volwaardig deel kan nemen aan het buurtleven.

Omgevingsthema wonen 2025-2030



1

2

3



4

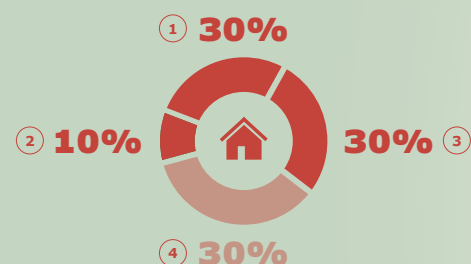


5



Een gevarieerde, toegankelijk en betaalbare woningvoorraad

70% van de woningbouw-programmering bestaat uit betaalbare woningen.



- 1 Sociale huurwoning
- 2 Goedkope woning of middeldure huurwoning
- 3 Betaalbare woning of middeldure huurwoning
- 4 Vrij in te vullen



We stellen een afwegingskader voor woningbouwinitiatieven op.



Kleine betaalbare koop- en huurwoningen voor starters.

Op zoek naar nieuwe woningbouwlocaties



We bouwen minimaal 510 woningen.



We wijzen nieuwe zoeklocaties voor woningbouw aan.

Aandacht voor langer thuiswonende ouderen



Minimaal 30% van de woningbouwopgave zal bestaan uit 0-trede woningen.

(Slaap- en badkamer zonder traplopen te bereiken)



We streven naar een woon(-zorg) complex met ontmoetingsruimte in elke kern.

Ook andere groepen hebben aandacht nodig



Mensen met medische en sociale urgentie.



Uitstromers uit o.a. beschermd wonen en GGZ.



Voor huisvesting van arbeidsmigranten stellen we nieuw beleid vast.

Een prettige leefomgeving voor iedereen



Behoud van ons dorpse karakter.



Nieuwe wijken zijn klimaatadaptief en natuurinclusief.