

## Woonvisie Zundert 2021-2025

Geachte lezer,

Voor u ligt de nieuwe “Woonvisie Zundert 2021-2025”. De woonvisie 2021-2025 is een uitwerking van het resultaat van het woningbehoefteonderzoek uit 2019, opgewerkt met de laatste inzichten vanuit stakeholders en inwoners.

Maatschappelijk draagvlak is belangrijk voor deze Woonvisie. Daarom is er een participatietraject geweest voor de Woonvisie met makelaars, ontwikkelaars, woningcorporatie Thuisvester, woonzorgpartners, dorpsraden en inwoners. Qua participatie en inspraak is deze nieuwe Woonvisie daarmee goed voorbereid op de nieuwe Omgevingswet.

Met deze Woonvisie gaan we door op de eerder ingeslagen weg. Omdat we leven in onzekere tijden, blijven we inzetten op een adaptieve strategie en hebben voldoende flexibiliteit ingebouwd om in te kunnen spelen om de ontwikkelingen in de samenleving. Onder andere het coronavirus en de daarmee gepaard gaande onzekerheden vragen om deze adaptieve aanpak.

Ik wens u veel leesplezier deze nieuwe Woonvisie voor Zundert.

Wethouder P. Kok

## 1 Naar een centrale doelstelling van de Woonvisie

De identiteit van Zundert komt tot uiting in een lokaal gerichte woningmarkt. Om te kunnen voorzien in de woonbehoefte van de inwoners van Zundert is een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad van belang. De nieuwe Woonvisie voor Zundert is in lijn met het politiek akkoord, dat er op is gericht te kunnen voorzien in de woningbehoefte van Zundertenaars in elke kern. Voldoende betaalbaar aanbod (voor starters), doorstromingsmogelijkheden voor ouderen, middenhuur, levensloopgeschiktheid en verduurzaming zijn kernthema's.

## 2 Waar hebben we mee te maken op de woningmarkt?

Relevante factoren voor het maken van keuzes in de Woonvisie:

- De woningmarkt is flink aangetrokken en starters in Zundert komen moeilijk aan een woning. Doorstroming is onderliggend een belangrijke uitdaging.
- Tot 2030 is er een huishoudenstoename van circa 760 huishoudens te verwachten. In de periode daarna tot 2040 slaat de groei om in een lichte krimp<sup>1</sup>.
- Onderliggend heeft Zundert te maken met dubbele vergrijzing: het aantal ouderen neemt toe en ouderen worden steeds ouder. Het grootste deel (circa 85%) van de huishoudensgroei tot 2030 komt door groei van de doelgroep 75-plussers. Het aantal gezinnen blijft naar verwachting relatief stabiel.
- Zundert heeft een lokaal georiënteerde woningmarkt. 58% van de verhuizingen is intern. De instroom vanuit de regio komt met name uit buurgemeenten Breda (12%), Etten-Leur (4%) en Rucphen (3%). De instroom vanuit Breda richt zich met name op de grondgebonden gezinswoningen, wat soms leidt tot krapte in het aanbod.
- Vergrijzing in combinatie met extramuralisering van zorg doet een steeds groter beroep op de geschiktheid van woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Het oplossen van deze opgave in de nieuwbouw heeft de voorkeur vanuit het perspectief van kostenbesparing en doorstroming in de woningmarkt. Het is echter ook van belang oplossingen te zoeken in de bestaande voorraad.
- Het grootste deel van de benodigde woningen in 2025 is al gebouwd. Het is belangrijk om woningen toe te voegen die complementair zijn aan de huidige voorraad, en de doorstroming bevorderen binnen kernen, zodat alle huishoudens zoveel mogelijk naar wens kunnen wonen. Dit zal ook helpen de demografische balans in de kernen op pijl te houden. We willen daarom vooral bouwen in 'nieuwe/andere woonvormen', waaronder in het (grondgebonden) levensloopbestendige segment.
- In aanvulling daarop is belangrijk de blik ook te richten op behoud en verbetering van de bestaande woningvoorraad (goed rentmeesterschap) en te kijken hoe deze in termen van verduurzaming en levensloopbestendigheid waar nodig op niveau gebracht kunnen worden.
- De kwalitatieve cijfers (woningtypen) laten zien dat de woningvoorraad in de toekomstige situatie kwalitatief niet geheel aansluit bij de actuele en (misschien nog wel belangrijker) de toekomstige woonwensen. Ook in de huidige situatie is dit al op verschillende plekken aan de hand. Door nu met meer aandacht te kijken naar de huidige en toekomstige kwalitatieve woningbehoefte en hier keuzes in te maken voor aanpak van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.
- Opkomst van trendy wonen als klein wonen en geclusterde (zorg)woningen zijn op steeds meer plaatsen in ontwikkeling en betrokkenen geven aan hier een belangrijke toevoeging in te zien voor het wonen in Zundert: zo ontstaat meer diversiteit in de woningmarkt en is kan iedereen in Zundert wonen op een manier zoals hij/zij het liefst doet.

---

<sup>1</sup> Op basis van het woningbehoefteonderzoek Zundert (2019) welke uitgaat van de periode 2018-2030 en Primos 2018

### **Trends op de woningmarkt**

Bij het maken van keuzes in de Woonvisie is het van belang zicht te houden op de volgende trends op de woningmarkt:

- Dubbele vergrijzing en tegelijkertijd nog een toename van het aantal huishoudens in Zundert.
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, met name voor starters (maar ook verderop in de keten).
- Langer en vaker zelfstandig wonen met zorg; toenemende behoefte naar woningen die hiervoor geschikt zijn.
- Verduurzaming (energietransitie en klimaatadaptatie) en groeiende aandacht voor de leefomgeving.
- Behoeft aan meer flexibiliteit in het benutten van bijzondere woonvormen, onder andere gericht op mensen met een zorgvraag, op het snijvlak van intramurale en extramurale zorg.
- Recente gebeurtenissen als de coronacrisis zorgen ervoor dat we de toekomst met enige onzekerheid tegemoet zien. Het is daarom zaak adaptief en flexibel te blijven om in te kunnen blijven spelen op onverwachtse ontwikkelingen.

Deze trends hebben invloed op de acties die horen bij de keuzes in deze Woonvisie.

### **3 Wat gaan we doen in de Woonvisie?**

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat het nu nodig is om met meer aandacht te kijken naar de nieuwbouw die nu en op lange termijn wordt toegevoegd (zolang het aantal huishoudens nog groeit) en hoe de bestaande voorraad zo goed mogelijk kan worden benut om in de vraag te voorzien. Daarnaast spelen zaken wonen met zorg, duurzaamheid en integrale gebiedsontwikkeling een grotere rol in de Woonvisie dan voorheen.

In deze Woonvisie worden de volgende thema's in onderstaande volgorde onder de aandacht gebracht:

- Relevante wet- en regelgeving
- Zundert: groen, gedreven & gemeenschapszin
- Kwaliteit en diversiteit van de bestaande woningvoorraad
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Een realistisch, flexibel en vraaggericht planaanbod voor woningbouw
- Wonen, zorg en welzijn
- Kwaliteit en duurzaamheid

### **4 Uitwerking van de thema's**

In dit hoofdstuk worden de in hoofdstuk 3 genoemde thema's uitgewerkt. Hierbij hebben we onder andere gebruik gemaakt van inzichten uit het woningbehoefteonderzoek en input vanuit de participatiesessies met stakeholders.

#### **Relevante wet- en regelgeving**

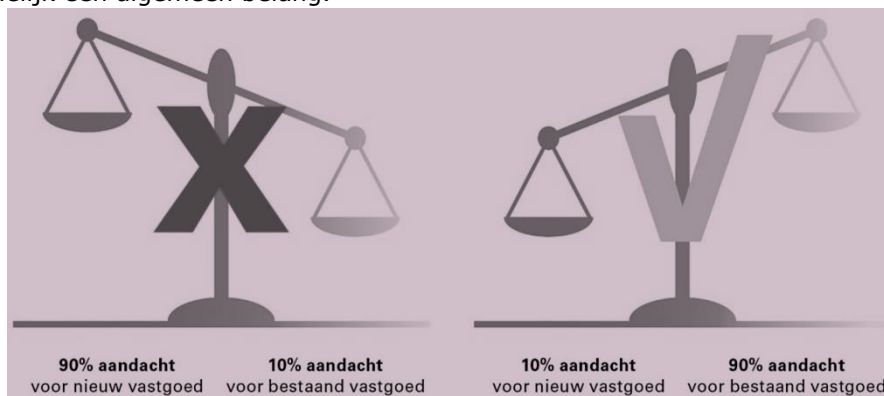
Relevant beleid is van rijkswege onder andere de Omgevingswet, de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, de Woningwet (2015) en het extramuraliseringsbeleid. Daarnaast spelen de regionale afspraken zoals de Brabantse Agenda Wonen en de Regionale agenda wonen West-Brabant uiteraard mee in gemeentelijk beleid. Uiteraard wordt er in de Woonvisie ook rekening gehouden met de afspraken die zijn gemaakt in het politiek akkoord en lokaal beleid, onder andere op het gebied van duurzaamheid & kwaliteit en langer zelfstandig thuis.

### Zundert: groen, gedreven & gemeenschapszin

- Zundert kenmerkt zich door een sterk gevoel van zelfredzaamheid, gemeenschapszin en een rijk en uniek cultureel verenigingsleven. Zundert biedt ruimte voor zelfstandigheid, ondernemen en ontspanning. Inwoners wonen er over het algemeen met veel plezier.
- De gemeente is opgebouwd uit een vijftal kernen met elk zijn eigen karakter. De woonkwaliteit en vitaliteit van de kernen willen we behouden en waar mogelijk versterken.
- Uit de participatiebijeenkomsten blijkt dat Zundertenaren betere beschikbaarheid van betaalbare woningen wensen, en dat woningen geschikt voor ouderen nodig zijn.
- De lokale binding vraagt van de gemeente Zundert een vraaggerichte woonprogrammering, waarbij de behoeften van Zundertenaren binnen de gemeente kunnen worden ingelost. De bewoners van Zundert wonen over het algemeen graag in een koopwoning.
- Het woonmilieu in Zundert wordt door onder andere gezinnen uit de regio gezien als aantrekkelijk alternatief voor de (overspannen) regionale woningmarkt. In Zundert woont men over het algemeen ruimtelijk en je krijgt er nog relatief 'veel huis voor je geld'. Het is belangrijk dat we de woningbouwprogrammering flexibel insteken om rekening te kunnen houden met instroom vanuit de regio.
- Internationale werknemers zijn belangrijk voor de lokale economie van Zundert. Daarbij is het vanuit zowel economisch als sociaal oogpunt belangrijk dat huisvesting van deze groep goed geregeld is. Een steeds groter deel van de internationale werknemers in Zundert werkt in vaste dienst en woont permanent in de gemeente. Zij maken gebruik van de reguliere woningmarkt. Voor internationale werknemers die tijdelijk werkzaam zijn in de gemeente geldt dat zij een andere huisvestingsbehoefte hebben. We vinden het voor zowel de agrarische sector als voor de meer industriële sector belangrijk dat de huisvesting van de internationale werknemers in de nabijheid van het werk kan worden gerealiseerd. De gemeente, huisvesters en werkgevers trekken hierin samen op waarmee we aansluiten op de gemaakte afspraken in regionaal beleid.

### Kwaliteit en diversiteit van de bestaande voorraad

- Omdat nieuwbouw maar een beperkte voorraadverandering teweeg brengt is de kwaliteit van de bestaande voorraad steeds bepalender voor de totale woonkwaliteit van Zundert. Een aantrekkelijke bestaande woningvoorraad en woonomgeving is een voorwaarde voor doorstroming op de woningmarkt en daarmee ook voor succesvol ontwikkelen van nieuwbouw en op lange termijn leefbaar houden van alle kernen in de gemeente (zowel voor ouderen als voor starters met een sterke lokale binding). Op dit moment is de woningvoorraad, welke met name bestaat uit grondgebonden koopwoningen, relatief eentonig, waardoor deze niet altijd aansluit bij de woonwensen van de (vergrijzende) inwoners van Zundert.
- Woningcorporaties hebben een belangrijke taak met betrekking tot de sociale huurwoningvoorraad en richten zich steeds meer op hun kerntaken. Verhogen van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad is in principe een particuliere aangelegenheid, al speelt hier heel duidelijk een algemeen belang.



De gemeente kan hierbij initiëren, bijvoorbeeld in de vorm van subsidies of leningen.

Bij kwetsbare groepen, zoals lage inkomens en mensen met een zorgvraag, nemen we als gemeente onze verantwoordelijkheid.

- Er ligt een opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. De woningcorporaties in Zundert hebben de energielabels de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. Ook in het particuliere woningbezit zijn de energielabels verbeterd door toepassing van energiebesparende maatregelen door eigenaren. We zijn er echter nog lang niet. Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen tot het niveau van minimaal Energielabel A. Dat betekent dat de meeste 'winst' in Zundert is te behalen bij het verduurzamen van bestaande koopwoningen. Daarnaast heeft ook het klimaatakkoord invloed op de verduurzaming van de bestaande voorraad, waarbij in 2030 circa 45% en in 2050 alle woningen van het aardgas af moeten zijn. In 2021 dient gemeente te besluiten over hoe deze transitie in te richten. Energiebesparingsmaatregelen leveren vergaande voordelen op: bewoners kunnen hiermee hun woonlasten omlaag brengen, terwijl het comfort verbetert en grote milieuwinst kan worden behaald.
- Transformatie van leegstaande (winkel)panden in en rondom het centrum van met name de kern Zundert biedt onder andere kansen om aan de wensen van de oudere bevolking te voldoen. Zij stellen een woning nabij voorzieningen en mogelijkheden om 'te ontmoeten' zeer op prijs, blijkt uit input van corporaties, makelaars en ontwikkelende partijen. Zonder meer meewerken aan verzoeken tot transformatie kan echter leiden tot verdere achteruitgang van winkelgebieden. Transformatie blijft daarom altijd maatwerk.
- Indien er in de centra van Zundert en Rijsbergen woningen toegevoegd worden voor de doelgroep senioren, zal dit tot een lagere parkeernorm leiden. Door het aanpassen van de parkeernorm voor senioren worden ruimtelijke initiatieven gemakkelijker inpasbaar in de qua parkeren vaak drukke centra.
- Niet alleen winkelpanden ondervinden leegstand. De hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) loopt op waardoor ander gebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen steeds belangrijker wordt. Als de mogelijkheid tot hergebruik van dergelijke gebouwen wordt benut, heeft dat een positief effect op de leefbaarheid in de omgeving, kansen voor de lokale economie en de staat van het vastgoed zelf. We staan als gemeente Zundert open voor initiatieven met betrekking tot transformatie van VAB naar verschillende woonvormen, bijvoorbeeld in hofjes of in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). We sluiten hierbij aan op onze Pilot Vitaal Buitengebied, waarin we al volop experimenteren met (het bundelen van) nieuwe initiatieven in het buitengebied.
- Ouderen worden steeds vaker oud in hun eigen woning. De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving zal voor een groot deel ontstaan daar waar ouderen nu wonen. De nieuwe generatie ouderen in Zundert woont vaker in grondgebonden koopwoningen, zodat de aanpassingsbehoefte zich dus steeds vaker voordoet in de koopsector. Meer hierover in de paragraaf 'Wonen, zorg en welzijn'.
- Wat betreft woonwagengebeleid voldoen wij aan de laatste richtlijnen vanuit het ministerie van BZK. In de gemeente Zundert worden de huurwoningwagens verhuurd en beheerd door de woningcorporatie. De behoefte tot het kopen van een perceel is er vanuit de woonwagengebouwen op dit moment niet.

### **Betaalbaar, beschikbaar en klein**

- Door beleidswijzigingen moeten lage middeninkomens, die voorheen voor een sociale huurwoning terecht konden bij de woningcorporaties, nu uitwijken naar de vrije huursector. In veel gevallen zijn dit starters die te veel verdienen voor een sociale huurwoning maar ook moeilijk een hypotheek krijgen. Hetzelfde geldt overigens voor ZZP'ers en flexwerkers. Deze doelgroepen vallen nu vaak tussen wal en schip. Het aanbod middenhuur is beperkt in Zundert, zo kwam ook naar voren in de bijeenkomsten met belanghebbenden.

- De behoefte om te kopen onder starters in Zundert is groot, zo bleek uit het woningbehoefteonderzoek en tijdens de bijeenkomsten met belanghebbenden. Het aanbod betaalbare starterswoningen in Zundert is op dit moment echter beperkt. We leggen de komende jaren daarom nadruk op betaalbaar aanbod in zowel koop als huur. Ook behouden we de starterslening, waar op dit moment goed gebruik van wordt gemaakt.
- Over de hele linie blijken er met name tekorten te zijn aan levensloopbestendige nultredenwoningen. Bijna 90% van de woningbouwopgave bestaat uit dit type woningen (ter vergelijking: circa 13% van de Zundertse woningvoorraad is een levensloopbestendige woning). Met de invulling van de levensloopbestendige behoefte houden we rekening met de Zundertse maten. Dit betekent geen grote appartementencomplexen, maar bijvoorbeeld kleinschalige appartementenblokjes, grondgebonden patiowoningen of hofjes, eventueel met zorg op afroep. De opgave in het levensloopbestendige segment zit verspreid over het sociale huur-, middenhuur- en koopsegment.
- Daarnaast is er de komende jaren nog een behoefte aan grondgebonden koopwoningen. Doorstroming van ouderen die dit soort woningen in de bestaande voorraad bezetten kan een deel van de opgave oplossen, maar bijbouwen is nog steeds nodig om onder andere de instroom van gezinnen vanuit de regio op te kunnen vangen.
- Doorstroming van ouderen die nu een grondgebonden (koop of huur) woning bewonen naar aantrekkelijke nultredenwoningen (gestapeld in de vorm van appartementen, of grondgebonden in de vorm van bijvoorbeeld patiowoningen), kan helpen om ook deze groep (door)starters te laten doorstromen. Naarmate deze verhuisketens in Zundert op gang komen, kunnen inwoners beter in hun huisvestingswensen en -eisen voorzien. De flexibele schil van middenhuur en woningen die aantrekkelijk zijn voor ouderen is nu echter te klein.
- Om maximale doorstroming te creëren willen we met name ouderen bewustmaken van de mogelijkheden die er zijn en hen, indien gewenst, helpen het verhuisproces te versoepelen en versnellen. Dit kan bijvoorbeeld door een doorstroommakelaar in het leven te roepen.
- De gemeente zet in op beschikbaarheid van betaalbare woningen via verschillende wegen. Bijvoorbeeld door kleine woningen te bouwen in een lager (marktconform) prijssegment, gedifferentieerd parkeerbeleid te voeren en meer middenhuur te programmeren als doorstroomproduct. We zien dat er vanuit de markt ook al wordt ingesprongen op de groeiende behoefte naar middenhuur.
- Kleine woonvormen zijn ook een mogelijkheid om een deel van de vraag naar betaalbare woningen in te lossen. We hebben in de gemeente Zundert een voorkeur voor duurzame huisvesting voor alle doelgroepen. Dit wil zeggen dat we zo min mogelijk inzetten op tijdelijke woonvormen, maar juist met permanente nieuwbouw en voldoende variatie proberen aan de woonwensen van een breed scala aan doelgroepen te voldoen.
- Om huisjesmelkers tegen te gaan sluiten we aan bij landelijk beleid. Er wordt landelijk onderzocht om een zelfbewoningsplicht bij woningen te gaan invoeren. Ook komt er vanaf komend jaar een fiscaal voordeel als de woning zelf wordt bewoond. Daarbij gaan beleggers die de woningen niet zelf gaan bewonen, meer overdrachtsbelasting betalen. Deze maatregelen zullen een positieve invloed gaan hebben om het betaalbaar en beschikbaar houden van de woningvoorraad in Zundert.

### **Een realistisch, flexibel en vraaggericht planaanbod voor woningbouw**

- Woningbouw is nodig om te kunnen voorzien in de vraag naar woningen die nog zeker tien jaar groeit. Daarnaast draagt deze groei ook bij aan de vitaliteit van de kernen en voor het behoud van het voorzieningenniveau. De geografische ligging van Zundert biedt zowel een dorps als landelijk woonmilieu. Deze unieke kwaliteit behouden en waar mogelijk versterken is belangrijk, gaven belanghebbenden in alle bijeenkomsten mee. Zowel in het hart (zoals oude 'schoollocaties') als aan de randen van dorpen willen we hiervoor mogelijkheden bieden.

Belangrijk daarbij is dat er divers gebouwd wordt: voor jong en oud, en ook in het goedkope segment.

- Er wordt een gebiedsgerichte aanpak nagestreefd waarbij we de omgevingsfactoren zullen meewegen. Niet elke ontwikkellocatie biedt voldoende aanknopingspunten voor het toevoegen van bijvoorbeeld woningen voor senioren of starters.
- De komende jaren zien we een relatief grote theoretische opgave in het reguliere grondgebonden koopsegment. Na verloop van tijd zwakt deze vraag, mede door vergrijzing, af. Tegelijkertijd is er, samenhangend met de vergrijzing, een aanhoudende vraag naar levensloopbestendige woningen in zowel het koopsegment als het (sociale) huursegment. Per saldo is er tot en met 2028 behoefte aan toevoeging van circa 90 grondgebonden koopwoningen, 315 levensloopbestendige woningen in de sociale huur, 185 levensloopbestendige woningen in de vrijesectorhuur en 210 levensloopbestendige woningen in het koopsegment. Onze grootste kwalitatieve opgave zien we dan ook in het levensloopbestendige segment. Zowel in nieuwbouw als in de bestaande bouw. Tegelijkertijd ontstaat er een theoretisch overschot van circa 205 grondgebonden sociale huurwoningen (zie figuren 1 t/m 3 achteraan deze paragraaf)<sup>2</sup>. Er zal dus een verschuiving plaatsvinden in de vraag naar sociale huurwoningen: van grondgebonden naar levensloopbestendig. De behoefte aan 315 levensloopgeschikte sociale huurwoningen dient duidelijk in relatie tot het theoretische overschot van 205 grondgebonden sociale huurwoningen te worden gezien. We blijven in contact met de corporatie om deze cijfers gezamenlijk te monitoren en wachttijden in de gaten te houden. Ook blijven we monitoren in welk tempo de behoefte in de sociale huursector verschuift van grondgebonden naar levensloopbestendige woningen. Aanpassing van grondgebonden sociale huurwoningen naar levensloopbestendige sociale huur zou nodig kunnen zijn.
- Wat betreft oppervlakteklassen en prijsklassen zien we dat er in het levensloopbestendige segment met name behoefte is aan wat ruimere koop- en huurwoningen (vanaf 80 m<sup>2</sup>). Overschotten ontstaan er met name in het grondgebonden sociale huursegment vanaf 120m<sup>2</sup> (zie figuur 4 achteraan deze paragraaf).
- Hierbij vinden we het, in lijn met de visie van de provincie, van belang dat er wordt gewerkt vanuit een realistische en flexibele gemeentelijke woningbouwprogrammering. Dit betekent dat we voor de korte termijn (circa 5 jaar) steeds over (ruim) voldoende hard planaanbod beschikken, aansluitend op de vraag en op geschikte plekken waar de woningen snel in aanbouw kunnen worden genomen. Hiermee wordt de voortgang van de woningbouw gewaarborgd.
- Voor de middellange en langere termijn is het juist van belang de nodige ruimte te laten en niet te veel van het toekomstige woningbouwprogramma nu al vast te leggen in harde plannen. De ervaring leert ons immers, dat zich van jaar op jaar steeds weer nieuwe, vaak onvoorziene inbreidingsmogelijkheden, binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven en leegstandsvraagstukken (soms ook in het buitengebied) aandienen. Juist op dergelijke (toekomstige) locaties willen we het woningbouwprogramma optimaal kunnen (blijven) inzetten en geven we 'ruim baan', om zo - ook vanuit 'het wonen' - bij te dragen aan een duurzaam woningbouwbeleid en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van onze kernen.
- Het buitengebied biedt kansen voor toevoegen van woningen, juist voor woonvormen waarbij meer ruimtegebruik gewenst is: denk hierbij aan vormen van "wonen en ontmoeten voor

---

<sup>2</sup> Met name waar het gaat om sociale huurwoningen blijken de feitelijke huisvestingsvoorkeuren in Zundert af te wijken van de theoretische voorkeur. Dit hangt samen met een hoge voorkeur voor een koopwoning. Dit is deels cultureel bepaald, en hangt mogelijk ook deels samen met de beschikbaarheid van vermogen, ook bij een laag inkomen. Deze situatie wordt door verschillende marktpartijen herkend. Zowel de gemeente als Thuisvester blijft de behoefte naar sociale huurwoningen lokaal monitoren.

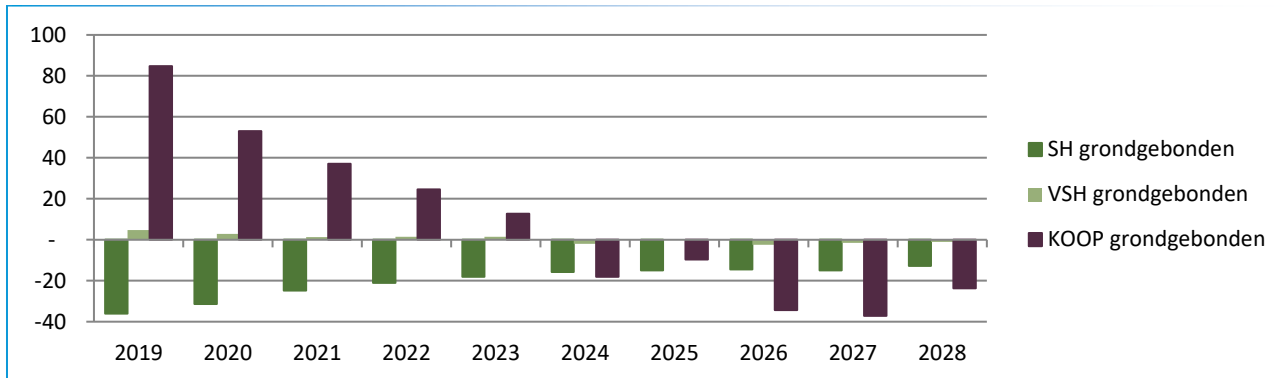
ouderen”, projecten van hofjeswonen in allerlei vormen. Voorwaarde is dat er een goede ruimtelijke afweging gemaakt wordt (bijvoorbeeld in de vorm van een gebiedsvisie buitengebied) waar het toevoegen van woningen in het buitengebied wenselijk is. De provincie geeft aan dat in eerste instantie gezocht kan worden aan de randen van bestaande bebouwing, maar biedt zeker ook ruimte voor bewoning van leegkomende VAB's. De invulling van het wonen in het buitengebied is in de opstartfase en heeft de volgende kenmerken: “wonen toevoegen in de buitengebied is experimenteel en is maatwerk en zal in goed overleg met andere overheden met als werkwijze vanuit het veld/van onderop, conform de gedachte van de Omgevingswet” tot stand komen. Vanuit bestaande initiatieven zullen er pilots worden opgestart.

- Nieuwe woonvormen in het buitengebied zullen worden afgestemd in een nader samen te stellen werkgroep nieuwe woonvormen in het buitengebied, waarin onder andere de provincie deelneemt.
- Door (meer) flexibiliteit in te bouwen in het planaanbod voor woningbouw (een adaptieve strategie) kan bovendien beter worden meebewogen met ontwikkelingen aan de vraagzijde. Demografische, sociaal-maatschappelijke en financieel-economische ontwikkelingen vragen om een gevarieerd en flexibel planaanbod, met (blijvende) aandacht voor de betaalbaarheid en financierbaarheid van het wonen, een gezonde mix van huur en koop in verschillende prijssegmenten en met (volop) ruimte voor nieuwe woonvormen. Om ertoe bij te dragen dat deze woonvormen een plek krijgen, meer 'in het hart van de woon-opgaven' heeft de provincie recent (maart 2020) het 'Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw' opgesteld.
- De trend van de afgelopen jaren is dat het aantal huishoudens sterker stijgt dan het aantal inwoners. Het inwonertal groeide de afgelopen jaren (vanaf 2010) met 2,4%, terwijl het aantal huishoudens in dezelfde periode met 7,2% groeide. Dit betekent dat het gemiddeld aantal personen per huishouden is afgenomen en sprake is van huishoudensverduunning. Deze trend van steeds meer kleine huishoudens hangt vooral samen met de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het gaat vooral om oudere alleenstaanden. Zo'n 60 tot 65% van de woningopgave tot 2030 wordt veroorzaakt door de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. De bestaande woningvoorraad is slechts beperkt geschikt voor de groeiende groep (oudere) alleenstaanden. Deels omdat veel woningen niet levensloopbestendig zijn en deels omdat de woningen een te groot woonoppervlak hebben. In de nieuwbouw vraagt dit om focus op locaties nabij voorzieningen met woningen die geschikt zijn voor ouderen en/of kleine huishoudens.
- Bouwen in de gemeente Zundert is altijd maatwerk. Jongeren en senioren, huur of koop, voor alle inwoners moet een passende woning mogelijk zijn. In alle kernen moet het realiseren van woningbouw mogelijk zijn. De leefbaarheid in de kleine kernen heeft daarbij onze bijzondere aandacht.
- We werken mee aan uitvoering van het regionaal beleid om extra woningen te realiseren voor spoedzoekers en zogenaamde 'dalers' op de woningmarkt. We zetten hierbij in op een duurzame aanpak. Dit betekent dat onze voorkeur niet uitgaat naar tijdelijke woningen, zodat de woning nadat de spoedzoeker de woning heeft verlaten opnieuw kan worden bewoond door een ander huishouden. De inzet van tijdelijke contracten behoort wel tot de mogelijkheden om zo ook de spoedzoeker te prikkelen om op zoek te gaan naar een permanente oplossing en de woning beschikbaar te houden voor de doelgroep waarvoor hij bestemd is. De nieuwe woningen worden gezocht in zowel nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad van de corporatie.
- Waar relevant en ruimtelijk gewenst kan in de bestaande voorraad meegewerkt worden aan woningsplitsing en of samenvoegen. We denken hierbij met name aan herbesteding van bestaande panden (zoals kantoren, grote winkelruimte of boerderijen in de kernen). In eerste instantie zal hier op kleine schaal op worden ingezet. De gemeente is zich ervan bewust dat dit



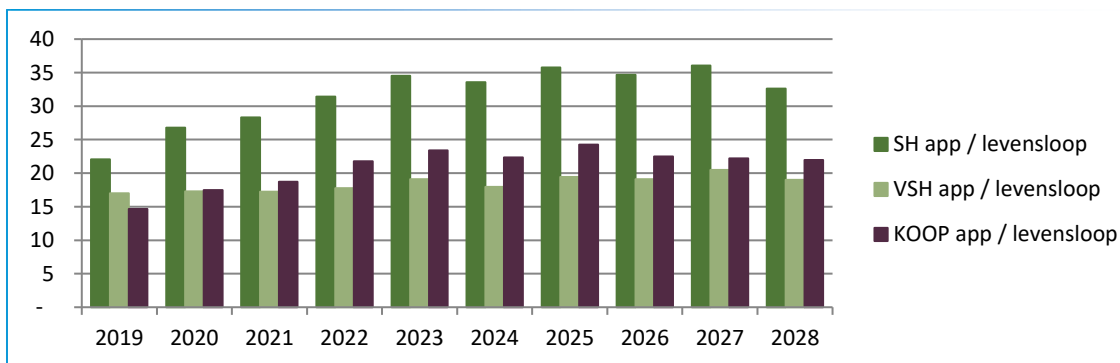
maatwerk is en laat meewegen dat ongewenste neveneffecten van splitsingen of samenvoegen moeten worden voorkomen (denk aan effecten op parkeerdruk).

**Figuur 1: Behoeftte naar grondgebonden woningen 2019-202**



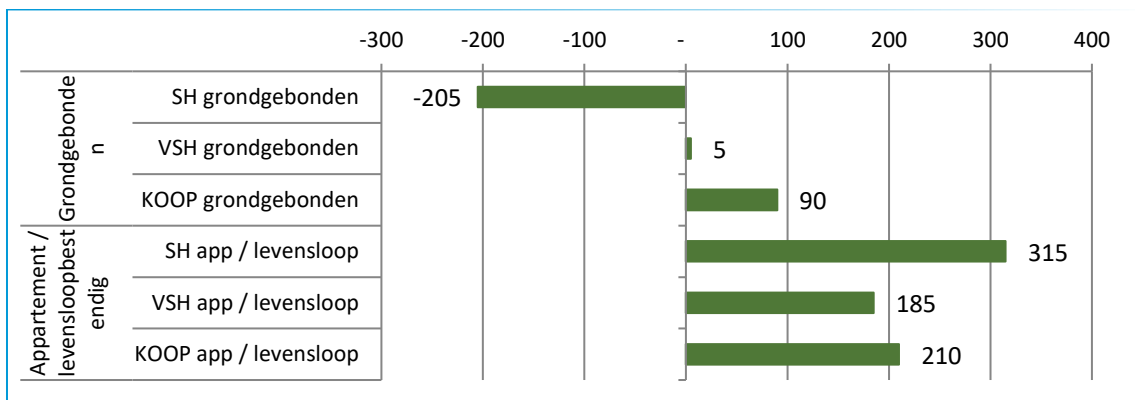
Bron: Primos 2018, WoON 2015, SysWov 2017, bewerking Stec Groep (2019).

**Figuur 2: Behoeftte naar levensloopbestendige woningen 2019-2028**



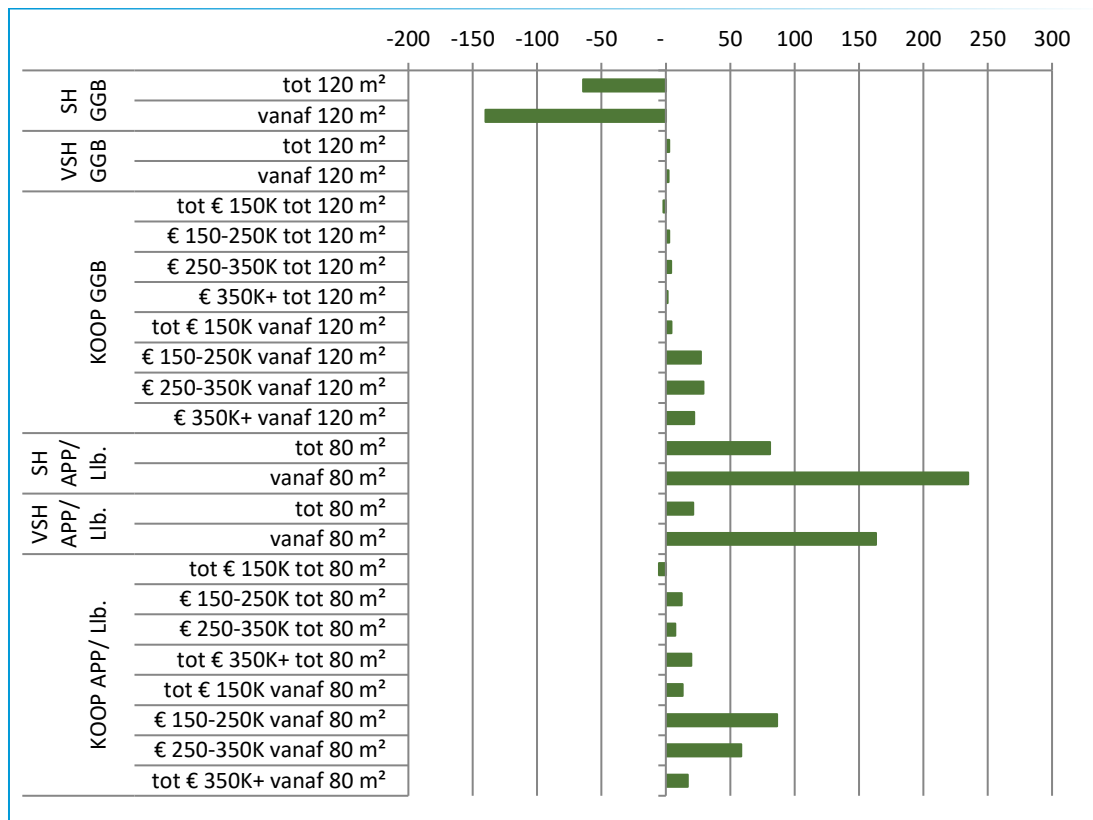
Bron: Primos 2018, WoON 2015, SysWov 2017, bewerking Stec Groep (2019).

**Figuur 3: Cumulatieve woningbehoefte naar type en eigendomsvorm**



Bron: Primos 2018, WoON 2015, SysWov 2017, bewerking Stec Groep (2019).

**Figuur 4: Cumulatieve behoefte per PMC**



Bron: Primos 2018, WoON 2015 & 2018, SysWov 2017, bewerking Stec Groep (2020).

### Wonen, zorg en welzijn

- In Zundert neemt de vergrijzing in rap tempo toe. Steeds meer mensen worden oud in hun huidige woning. Enerzijds omdat dit hun wens is en anderzijds omdat de overheid hier op aanstuurt. Dat leidt voor veel huishoudens tot andere wensen en eisen aan de woning. Daarnaast hebben ook bewoners van andere leeftijden soms behoefte aan wonen met zorg (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt, et cetera). In 2018 ging het om circa 205 intramurale en 655 extramurale zorgvragers.
- De prognose laat een toename van circa 170 extramurale zorgbehoevenden tot 2030 zien. Het gaat voor een groot deel om somatische indicaties, gevoed door een vergrijzende bevolkingssamenstelling. In de praktijk verwachten we een extra opgave door extramuralisering van psychogeriatrische intramurale zorg, uitstroom uit de psychiatrische zorg en uitstroom uit jeugdzorg. Hier houdt de prognose nog onvoldoende rekening mee. De vraag naar intramurale woonvormen groeit volgens de prognose met circa 65<sup>3</sup>. We blijven de extramurale en intramurale behoefte aan zorgwoningen samen met de corporatie en zorgpartijen monitoren waardoor we maatregelen kunnen nemen waar nodig.
- Tegelijkertijd neemt het aantal mantelzorgers en mensen werkzaam in de zorg af, waardoor zorgverlening steeds efficiënter zal moeten. Vormen van clustering van zorgbehoevenden, het mengen van leeftijdsgroepen en het meer gebruikmaken van domotica zijn hiervoor reële mogelijkheden.

<sup>3</sup> Dit aantal wijkt af van de cijfers uit het woningbehoefteonderzoek, waarin werd gerekend met minder recente uitgangspunten. Gerekend met aantallen vanaf 2018.

- Een deel van de ouderen zal moeten verhuizen naar een woonzorgvoorziening, omdat de zorg die zij nodig hebben niet in hun huidige woning geboden kan worden. Ook zijn niet alle woningen goed aan te passen aan de zorgbehoefte. Voor de meeste huishoudens met een zorgvraag, geldt echter dat zij in een gewone woning willen blijven wonen en niet verhuizen naar een specifieke woonvoorziening. Dit geldt sterk voor ouderen. De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving zal voor een groot deel ontstaan daar waar ouderen nu wonen. De nieuwe generatie ouderen in Zundert woont vaker in grondgebonden koopwoningen, zodat de aanpassingsbehoefte zich dus steeds vaker voordoet in de koopsector.
- Door het opwaarderen van woningen, zoals het aanbrengen van een traplift of een badkamer op de benedenverdieping, neemt de voorraad die geschikt is voor bewoning door ouderen en zorgvragers toe. Denk ook aan concepten als 'kangoeroewoningen', of modulaire woningen waarmee meerdere generaties tijdelijk of permanent samenleven in een eigen privéwoning waardoor een soort mantelzorgconcept wordt gerealiseerd. Tijdens de bijeenkomsten met belanghebbenden is deze behoefte sterk verwoord.
- Daarnaast is het belangrijk levensloopbestendige woningen toegankelijk te houden. Dit heeft betrekking op de woning zelf, maar ook op de locatie. We willen ouderenwoningen in de toekomst daarom zoveel mogelijk situeren nabij de 'huiskamers' én rondom dorpshuizen in de kernen. Deze vervullen nu ook al een rol in het ontmoeten van ouderen en het aanbieden van activiteiten, met hulp van vrijwilligers.
- Denk hierbij bijvoorbeeld aan geclusterde woonvormen. Vanuit zorgpartijen en initiatieven gericht op wonen met zorg kwam daarnaast naar voren dat er behoefte aan flexibel gebruik is van woningen in verschillende zorgcategorieën.
- Aansluitend op bovenstaand punt, is het voor mensen met een psychiatrische ziekte van belang dat er wijken zijn met diverse woonmogelijkheden, waarin het goed wonen is met elkaar. Op deze wijze dragen we bij aan het voorkomen van een opname en kunnen mensen eerder uitstromen naar een zelfstandige woning, wat bedraagt aan het herstel. Ook voor mensen die de thuissituatie hebben moeten verlaten (bijv. jeugd, maatschappelijke opvang, slachtoffers van huiselijk geweld), is het essentieel een eigen plek te hebben om te wonen en leven. Soms veroorzaken dergelijke doelgroepen overlast in de wijk. In zulke gevallen is het zaak om samen te werken met zorgpartijen en toch een geschikte (extramurale) woningen te vinden. Dit alles vraagt om maatwerk en inclusie en daardoor een grote woningdiversiteit<sup>4</sup>.
- Een zorgwoning is meer dan alleen stenen. Bij zowel (semi) intramurale als extramurale zorgwoningen zijn gedeelde voorzieningen, elkaar ontmoeten en het veiligheidsgevoel erg belangrijk om bijvoorbeeld eenzaamheid tegen te gaan en onderdeel uit te blijven maken van de maatschappij. Hier moet met de bouw en toewijzing van (een diverse groep van) zorgbehoevenden al rekening mee worden gehouden. Ook kan worden gedacht aan een gemengde woonvorm van jongeren/starters en ouderen met een lichte zorgbehoefte. Diversiteit en flexibiliteit zijn daarbij belangrijk om met de snel veranderende zorgwensen om te kunnen gaan. Zorg wordt steeds meer maatwerk.
- De gemeente legt, in de opgave om de woningvoorraad levensloopgeschikter te maken, de nadruk op levensloopgeschikte nieuwbouw (zoals appartementen en patio's). Dit bevordert de doorstroom in de woningmarkt en bespaart Wmo-kosten. Aanpassing van bestaande woningen doet de gemeente tot op bepaalde hoogte, om (onnodige) kosten te besparen. Uiteraard blijft dit voor een deel maatwerk. Levensloopgeschikte nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats nabij voorzieningen (in Rijsbergen en Zundert) en de 'huiskamers' in de kernen. Uitgangspunt hierbij

---

<sup>4</sup> We sluiten met deze Woonvisie aan op ons doelgroepenbeleid. Voor de meeste bijzondere doelgroepen geldt een vaste jaarlijkse opname. Ook wordt rekening gehouden met bijzondere doelgroepen bij het opstellen van de prestatieafspraken met de corporatie.

is dat de oudere verleidt moet worden om te verhuizen en de eigen woning te willen gaan verlaten. Het type woning en/of de nieuwe locatie moet daarmee een echte plus bezitten!

- Zoals beschreven blijven ouderen vaak zo lang mogelijk in hun 'eigen' niet-levensloopbestendige woning wonen in een buurt die ze kennen en waar ze hun sociale banden hebben opgebouwd. De bewustwording dat ze op den duur een levensloopbestendige woning nodig gaan hebben, komt vaak plotseling en onverwacht, bijvoorbeeld bij een ziekenhuisopname. Omdat aanpassing van een woning of een verhuizing niet van de een op de andere dag kan worden gerealiseerd, is het van belang dat ouderen er eerder van worden bewustgemaakt dat ouder worden vaak gepaard gaat met veranderende woonwensen -en behoeften. Het bewustwordingsproces kan worden gestimuleerd door bijvoorbeeld een coach of casemanager in het leven te roepen, die de ouderen vrijblijvend advies geeft over én helpt met de mogelijke gevolgen van het ouder worden voor de woonbehoeften.

### **Kwaliteit en duurzaamheid: werken naar een vitale en duurzame gemeente**

- Door middel van deze Woonvisie zoeken we aansluiting bij de doelstellingen die we hebben voor energie en klimaat zoals ze staan beschreven in het position paper duurzaamheid. Bij ontwikkelingen op de woningmarkt staat daarom een integrale en gebiedsgerichte aanpak centraal. Zo werken we stap voor stap aan een vitale en duurzame gemeente in de breedste zin van het woord.
- Met de komst van de Omgevingswet (naar verwachting januari 2022) wordt de kwaliteit van de omgeving opnieuw op de kaart gezet. Hierop vooruitlopend werken we al steeds meer gebieds- en omgevingsgericht aan een aangename en duurzame leefomgeving waarin verleden, heden en toekomst in harmonie zijn en we kwaliteiten en identiteiten koesteren.
- Zundert is een Global Goal gemeente wat wil zeggen dat we bijdragen aan de realisatie van 17 internationale doelstellingen. Dit komt onder andere tot uiting in onderstaande projecten met betrekking tot de woningmarkt:
  - Gasloos bouwen;
  - Van het gas af in de bestaande bouw (en opstellen warmtevisie);
  - Verduurzaming sociale huurwoningen (nu al is een label B bereikt);
  - Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed wordt verduurzaamd;
  - Energietransitie: duurzame energievoorzieningen/energiebesparing/warmtepomp, etc.;
  - Vergroten voorlichting via energieloket;
  - Klimaatadaptatie;
  - Realiseren van projecten met betrekking tot een vitaal buitengebied en de Omgevingsvisie.
- Verduurzaming is op het gebied van energie niet alleen een steeds scherper wordende eis, maar het biedt ook kansen voor het verbeteren van de uitstraling van woningen en diversiteit van de buurt. Hierbij kan gedacht worden aan het vergroenen van tuinen en daken en de relatie tussen duurzaamheid en onderhoud van de openbare ruimte. Daarbij worden door diverse vormen van groen natuurlijke afwaterings- en verkoelingsmechanismen gemaakt. Dit helpt bij de afvoer van hemelwater en het tegengaan van zogenaamde 'hitte-eilanden'.
- Alle Nederlandse gemeenten hebben de opdracht gekregen een Transitie Visie Warmte (TVW) en de daarbij horende Wijk Uitvoering Plannen (WUP) op te stellen, hiermee laat de gemeente zien hoe in de toekomst overgestapt wordt naar aardgasvrij verwarmen van de bebouwde omgeving. De visie moet uiterlijk 31 december 2021 zijn vastgesteld.
- In de concept RES West Brabant is de opgave energietransitie voor de regio opgenomen en de bijdrage die de gemeente Zundert daaraan moet leveren. Voor Zundert is de wind en zonopgave tot 2030 26 Gwh zon op dak en 36 Gwh wind na 2030.

## **5 Hoe gaan we met de Woonvisie aan de slag?**

De keuzes voor het beleid van de Woonvisie leiden tot strategieën en concrete acties die uitvoering zullen geven aan de beleidslijnen in de vorm van een (separaat) uitvoeringprogramma, aan de hand van vier strategieën.

- Opstellen van een woningbouwplanning van de gemeente, zodat deze in aantal (kwantitatief) en typen woningen (kwalitatief) zo goed mogelijk aansluit bij de (toekomstige) woonbehoefte. Ruimte houden voor faciliteren van toekomstbestendige kleine lokale initiatieven in alle andere kernen;
- Strategie ontwikkelen voor aanpak van de bestaande woningvoorraad om deze, samen met de nog te realiseren nieuwbouw, (in de toekomst) voorziet in de woningtypen die passen bij de woonbehoefte, inclusief verduurzaming en levensloopbestendig maken;
- Maken van prestatieafspraken met de actieve woningcorporaties en andere woningmarktpartners en initiatiefnemers om het aanbod huur en koopwoningen in verschillende prijssegmenten aan te laten sluiten bij de (toekomstige) woonbehoefte in de verschillende kernen;
- Monitoren en bijsturen.

### **Strategie 1: uitwerken van een passende woningbouwplanning op niveau van Zundert**

De woningbouwplanning kunnen we benutten om zo goed mogelijk bij te dragen in de toekomstige leefbaarheid en vitaliteit in alle kernen van Zundert. Op middellange termijn is het van belang om te verkennen welke binnenstedelijke locaties u wilt (her)ontwikkelen. Dit type locaties sluit in potentie goed aan bij de woonwensen van bewoners om dicht bij voorzieningen te wonen in een nultredenwoning.

Bij ieder project en plan op de woningbouwplanning moet de afweging gemaakt worden of de nieuwbouwplannen daadwerkelijk de meest toegevoegde waarde hebben voor Zundert. Daarnaast kunnen aspecten als ruimtelijke meerwaarde, product-locatie combinatie en het lokale draagvlak van een initiatief doorslaggevend zijn bij het maken van keuzes over projecten.

### **Strategie 2: aanpak bestaande woningvoorraad**

Naast het optimaliseren van de woningbouwplanning is het minstens zo belangrijk de blik te richten op de bestaande woningvoorraad. De trends van langer zelfstandig thuiswonen met zorg en verduurzaming zorgen voor urgentie om de bestaande voorraad aan te pakken. Het is belangrijk dat de gemeente hierover met woningcorporaties afspraken maakt, maar zeker ook om particuliere woningeigenaren hierover te informeren, te ondersteunen en te stimuleren. De koppeling tussen het woonbeleid en de beleidsfuncties wonen en zorg en duurzaamheid is dan ook van belang in de Woonvisie.

### **Strategie 3: basis bieden voor afspraken met woningmarktpartners, zoals corporaties, bouwende partijen en initiatiefnemers**

In de Woningwet is vastgelegd dat de gemeentelijke Woonvisie door de corporaties dient te worden gebruikt als leidraad van haar beleid. Jaarlijks brengen de corporaties 'een bod' uit waarin zij aangeven hoe komend jaar uitvoering te gaan geven aan de gemeentelijke Woonvisie. Op basis van het woningbehoefteonderzoek en de Woonvisie kan de gemeente meer input leveren over haar wensen en belangen als het gaat om waar de corporatie nieuwbouw (bij)bouwt, herstructureert en waar wordt ingezet op enkel 'instandhouding van het bezit'.

Daarnaast vinden we het belangrijk dat we initiatieven faciliteren van onze inwoners, gericht op specifieke woonwensen (kleiner wonen), gezamenlijk wonen of groepswonen voor specifieke doelgroepen, eventueel in de vorm van een CPO.

#### **Strategie 4: monitoren en bijsturen**

Het onderzoek is gebaseerd op verwachtingen. Prognoses en behoeftenonderzoeken richten zich uiteraard op ontwikkelingen die zijn te verwachten op basis van 'resultaten uit het verleden' en zichtbare trends die ontwikkelingen een bepaalde richting op sturen. De onderzoeksresultaten zijn dan ook ontwikkelrichtingen die in acht moeten worden genomen om beleid te kunnen uitstippelen, maar kunnen niet worden gezien als een toekomstvoorspelling die absoluut waarheid zal worden. Ook een goed onderbouwde prognose blijft immers een verwachting. Ook met de huidige coronacrisis en de daarmee gepaard gaande onzekerheid blijft flexibiliteit en adaptiviteit is dan ook essentieel.

Bovenstaande strategieën zijn op dit moment al volop in uitvoering. We vliegen ze met deze Woonvisie echter aan vanuit andere kwaliteiten. Zo leggen we nu meer de nadruk op toevoeging

van nieuwe/andere woonvormen, levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Concrete uitvoeringsacties waar we aan de hand van de nieuwe Woonvisie mee aan de slag gaan zijn weergegeven in onderstaande tabel.

**Tabel 1: Uitvoeringsacties a.d.h.v. nieuwe Woonvisie**

<b>Actie</b>	<b>Wie?</b>	<b>Wanneer?</b>
Nader verkennen van de binnenstedelijke locaties voor herontwikkeling	Gemeente	2021
Locaties in beeld brengen die voor herontwikkeling in aanmerking kunnen komen én die in de nabijheid gelegen zijn van "huiskamers" of "dorpshuizen"	Gemeente	2021
Stimuleren van toevoeging van zowel levensloopbestendige ouderenwoningen als (midden)huurwoningen om doorstroming te bevorderen.	Gemeente, ontwikkelaars en Thuisvester	Doorlopend
Het faciliteren van marktinitiatieven om particulieren te ondersteunen in hun woonwensen (bijv. hofjeswoningen of concepten met gedeelde voorzieningen)	Gemeente en initiatiefnemers	Doorlopend
Samen met zorgpartners de behoefte aan intramurale zorg blijven monitoren en afstemmen	Gemeente en zorgpartners	Jaarlijks
In gesprek blijven met zorgaanbieders over de inwoners die extramurale zorg behoeven. Samen het beleid over het "Langer thuis wonen" verder vormgeven. Inspelen op de veranderende behoefte van de ouder wordende inwoner	Gemeente en zorgpartners	Periodiek
Onderzoeken waar er mogelijkheden zijn voor het aanbieden van het wonen en ruimte voor het ontmoeten	Gemeente (evt. met zorgpartners)	Doorlopend
Het blijven uitvoeren van acties op het gebied van duurzaamheid (w.o. informatieavonden energiebesparing, over zonnepanelen en collectieve inkoop van zonnepanelen, uitgeven energiebespaarboxen). De huidige acties zijn op woningeigenaren gericht, we kijken of we ook de eigenaren van huurwoningen kunnen gaan meenemen. Ook gaan we de inzet van energiecoaches bekijken.	Gemeente	Z.s.m.
Onderzoeken of er een (centraal) steunpunt voor alle vragen over wonen voor de Zundertse inwoner kan worden ingericht zodat er steeds beter ingespeeld kan worden op de (actuele) vraag vanuit bewoners. Dit kan mogelijk aansluitend op een reeds bestaand (steun)punt.	Gemeente, zorgpartners e.a.	Z.s.m.

Samen met Thuisvester de behoefte aan sociale huurwoningen monitoren

Gemeente en  
Thuisvester

Periodiek

Bron: gemeente Zundert (2020).

## 6 Begrippen en definities

### **Ambulantisering**

Het streven om mensen met een zorgbehoefte zo veel mogelijk te laten participeren in de maatschappij en benodigde hulp aan huis aan te bieden. De mate van geboden hulp hangt af van de benodigde zorgvraag.

### **Betaalbare woningen**

Huurwoningen met een kale huur tot circa € 619 en koopwoningen tot € 310.000 (NHG-grens 2020). Deze NHG-grens fluctueert en houdt rekening met marktontwikkelingen waardoor deze per jaar waar nodig omhoog en omlaag bijgesteld kan worden.

### **(Buiten) bestaand stedelijk gebied (BSG)**

Bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

### **(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)**

Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdrachtgever is voor de bouw van een woning. Dit wordt ook wel zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

### **Doorstromers**

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

### **Levensloopbestendige woning**

Een woning die al geschikt is (of eenvoudig aan te passen) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Zo voldoet de woning in alle levensfasen aan de behoeften die de bewoner dan heeft. Denk bijvoorbeeld aan drempelloze woningen met een badkamer en slaapkamer op de begane grond.

### **Middeninkomen**

Tot de middeninkomens worden alle huishoudens met een (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen tussen € 43.574 en € 49.959 gerekend (prijspeil 2020).

### **Senioren**

Huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd.

### **Sociale huurwoning**

Sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 738 per maand (prijspeil 2020) voor mensen die niet over genoeg financiële middelen beschikken om een woning te huren in de vrije sector. Deze woningen zijn meestal eigendom van een woningcorporatie. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moet een huurder aan bepaalde voorwaarden voldoen. Zo mag het gezamenlijk inkomen van een huishouden bijvoorbeeld niet hoger zijn dan € 39.055 (prijspeil 2020).

**Starters**

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

**Vrijesectorhuurwoning**

Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 737,14 per maand (prijspeil 2020).