

Omgevingsprogramma Wonen Baarle-Nassau

Dirk Willems

1. Opzet

1. Opening

2. Presentatie omgevingsprogramma wonen

- a. Proces; waar staan we?
- b. Wat zien we
- c. Rol van de gemeente
- d. Doelen en maatregelen

3. Afsluiting

Doelen:

- Informeren stand van zaken programma wonen
- Ophalen richtinggevende keuzes

2a. Proces - inzichten raadsvergadering 6 sept 2023

1. Waar staat Baarle Nassau nu? Wat is de opgave?

Nieuwbouw

- Meer en harder bouwen
- In elke kern en altijd (continue bouwstroom)
- **Jeugd trekt weg, bouwen voor starters**
- **Voor senioren, zowel particulier als sociaal en geclusterd nabij voorzieningen**
- Betaalbaarheid door toevoegen kleine(re) woningen
- Hoe? Door 'pro actief' grondbeleid
- Hoe? Door aanbod aan te sluiten bij woonbehoefteonderzoek (nog uit te voeren?)
- Opgave om tot 30 % sociale huur te komen?

Bestaande voorraad

- Er komen door demografie veel grote woningen vrij. Daarom splitsen mogelijk maken
- Doorstroming is nodig

Duurzaamheid

Gaat goed, maar particuliere verhuurders blijven achter: kunnen we hen beïnvloeden?

Aandachtsgroepen: opgevangen naar draagkracht

Innovatie in woonvormen: flexwonen is welkom

Vergrijzing naar vergroening / continuïteit van de kernen:

- dorpse karakter behouden.
- Meer woningen zijn wel nodig: voorkeur voor inbreiden maar óók 'een straatje erbij'

2. Waar wil Baarle Nassau staan in 2030 en 2040? Wat is uw droombeeld?

Woningen

- Voldoende betaalbare woningen.
- De eigen jeugd kan blijven wanneer zij dat willen.
- Relatieve toename van het aandeel sociale of betaalbare huur om de woningmarkt meer in balans te brengen
- gevarieerde woningvoorraad die past bij de woningbehoefte, met o.a. geschikte woonvormen voor ouderen en andere doelgroepen.
- 'flexibele schil', een woningvoorraad die aanpasbaar is voor een veranderende woningbehoefte (o.a. duplex)

Zorg

- Er wordt gewoond in woongemeenschappen met bijv. informele zorg

Kwaliteit

- Uitbreiding vindt alleen plaats binnen de randweg
- Hoogbouw vindt beperkt plaats (max 4 lagen)
- Wonen in het buitengebied is toegestaan onder voorwaarden

Sociaal / maatschappelijk

Voorzieningenniveau is op peil gebleven

3. Wat is voor u het belangrijkste?

Betaalbaarheid+beschikbaarheid

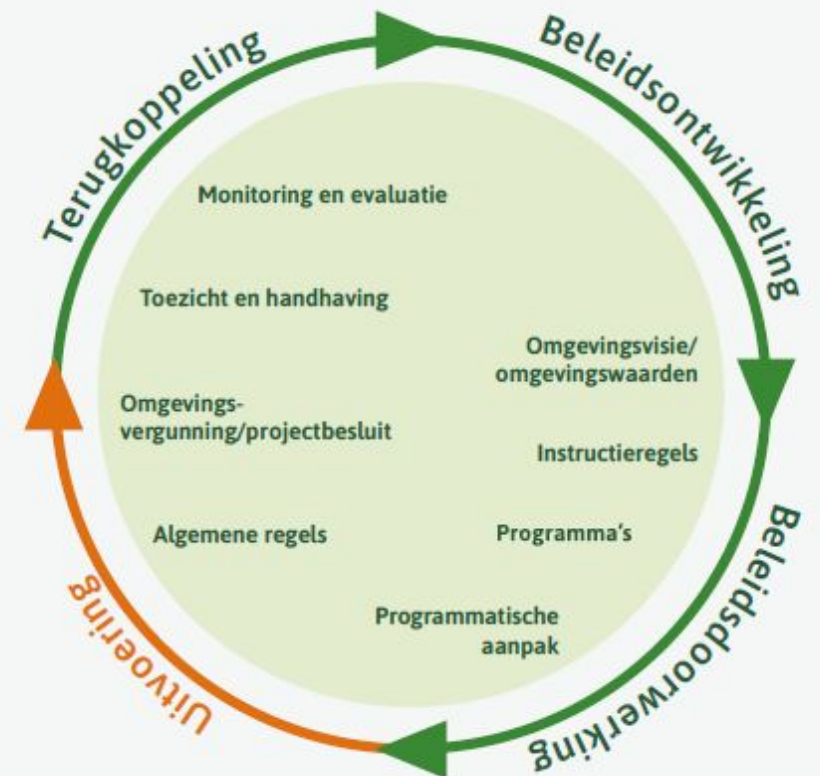
Continue bouwstroom

Vergroening (jeugd en voorzieningen behouden)

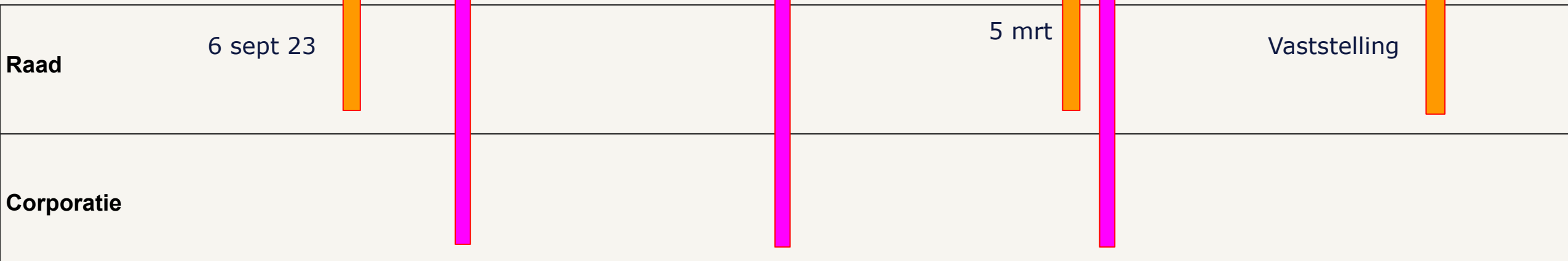
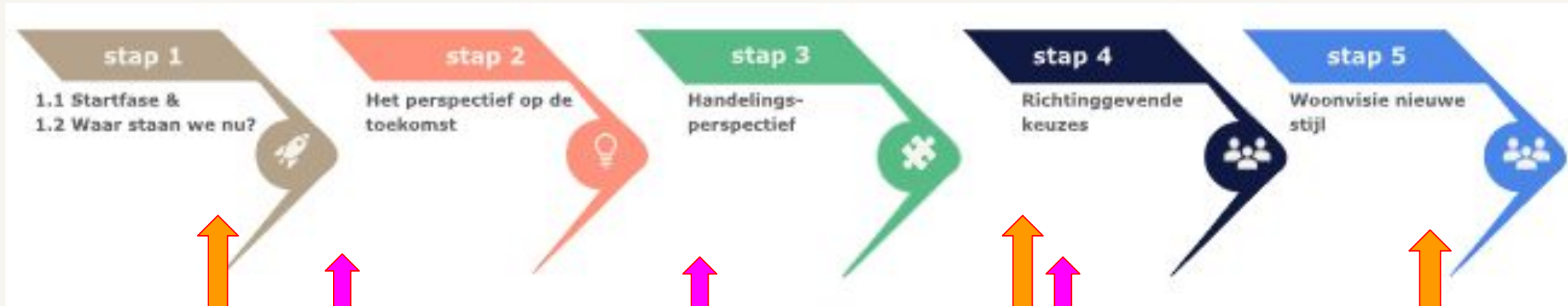
Continuïteit van de kernen

2a. Omgevingsprogramma wonen

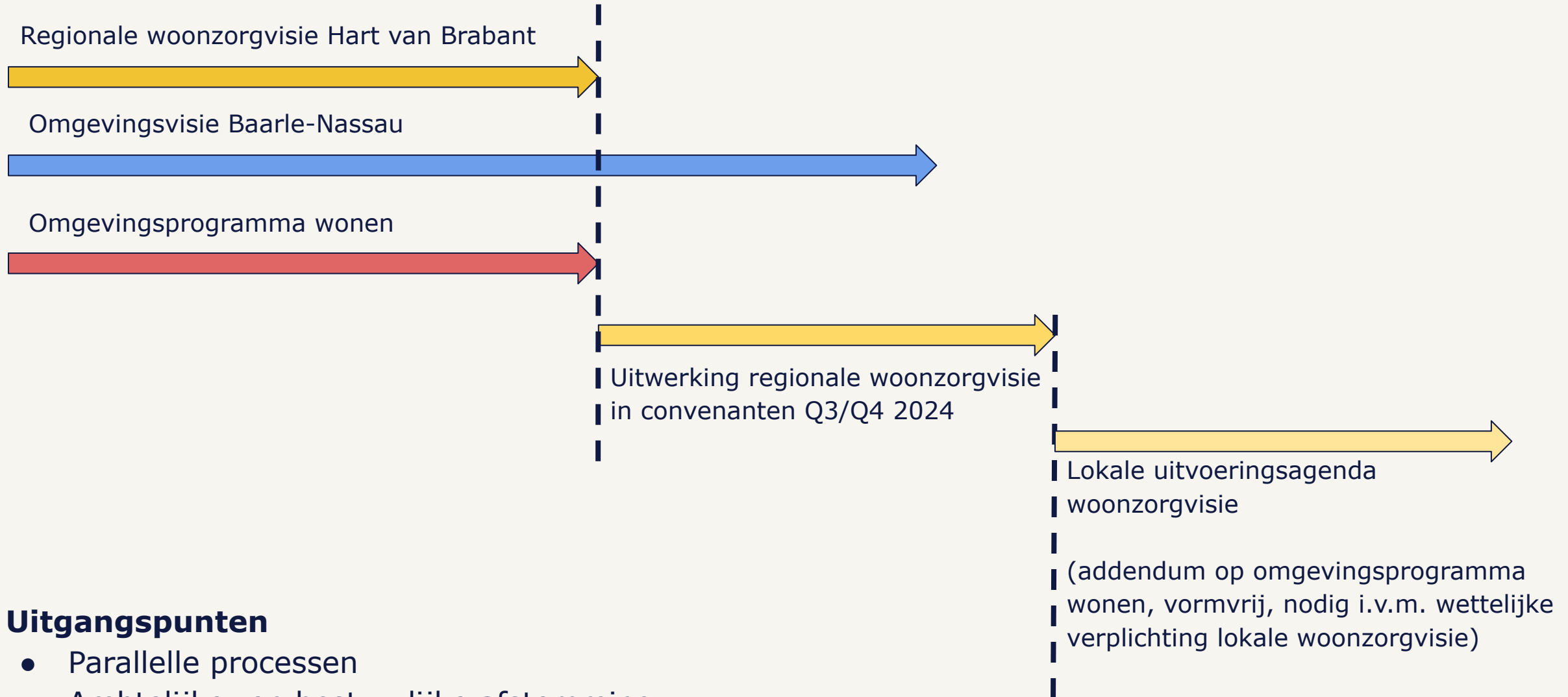
Product	Doelstelling	Bevoegd gezag
Omgevingsvisie	Doelen	Gemeenteraad
Omgevingsprogramma	Tactisch en schakel	College (artikel 3.4. Omgevingswet)
Omgevingsplan	Uitvoering en ruimtelijke vertaling	Gemeenteraad



2a. Proces



2a. Proces



Uitgangspunten

- Parallele processen
- Ambtelijke- en bestuurlijke afstemming
- Geen onomkeerbare keuzes maken

2b. Wat zien we?



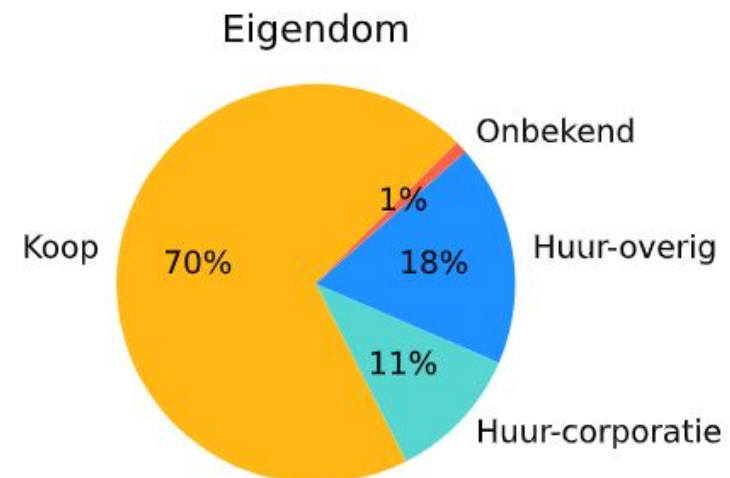
SRBT

SRBT-woondeal 2022-2030

9 maart 2023

SRBT-woondeal

- De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap.
- Afspraken gemaakt over onze ambitie m.b.t. woningbouwopgave, versnelling, betaalbaarheid, doelgroepen en verduurzaming.
- Uitgangspunt: 30% sociale huur, 40% middeldure huur en/of betaalbare koop en 30% vrije sector
- Daadwerkelijke opgave en verdeling aandachtsgroepen wordt o.a. bepaald op basis van de woonzorg-analyse
- Afspraken Woondeal Baarle - Nassau: minimaal 95 woningen TM 2026
- Nog geen sleutellocatie, maar kansrijk voor versnelling: Loveren fase 2



Er zijn 2.962 woningen in de gemeente Baarle - Nassau
[<https://allecijfers.nl/gemeente/baarle-nassau/>]

2b. Wat zien we in Baarle Nassau

Terugblik

- De feitelijk groei van het aantal woningen in de jaren 2014-2023 bedraagt 300 woningen.
- Dat zijn **gemiddeld 30 woningen per jaar**.

Productie

- De huidige (zachte) plancapaciteit voldoet ruim aan de minimale bouwproductie van de SRBT.
- De uitdaging voor de toekomst ligt vooral in het **bouwen van de juiste woningen voor de juiste doelgroepen**. De minimale taakstelling vanuit de woondeal vanaf 2022 TM 2030 is 95 woningen.
- In de huidige plannen van de gemeente (momentopname!, concept) zijn er 315 woningen gepland.

Richting verdeelsleutel SRBT (30-40-30) en woningbouwprogrammering

- Kijkend naar de woningbouwprogrammering van de gemeente (concept, deels zonder bestuurlijke invloed op de plannen) wordt er gepland richting de verdeelsleutel. Aandacht voor vele kleine plannen!

Passende doelgroepen

- Het grondgebonden koopsegment past bij BN, wordt gewaardeerd en biedt gezinnen een kans om te wonen buiten de steden.
- Aandacht voor starters en ouderen (ook een doel van het coalitieakkoord)
- Voorzieningenniveau in stand houden
- De vergrijzing vraagt om aandacht, en dan met name voor langer zelfstandig thuis wonen en aanvullende woonvormen voor (alleenstaande) ouderen.
- De regionaal evenwichtige verdeling voor aandachtsgroepen en de 30% sociale woningbouw is een taakstelling en vraagt om een bestuurlijke keuze op gemeentelijk niveau.

Demografische ontwikkeling

- Kloppen de provinciale perspectieven?

2b. Demografische ontwikkeling

huishoudens:

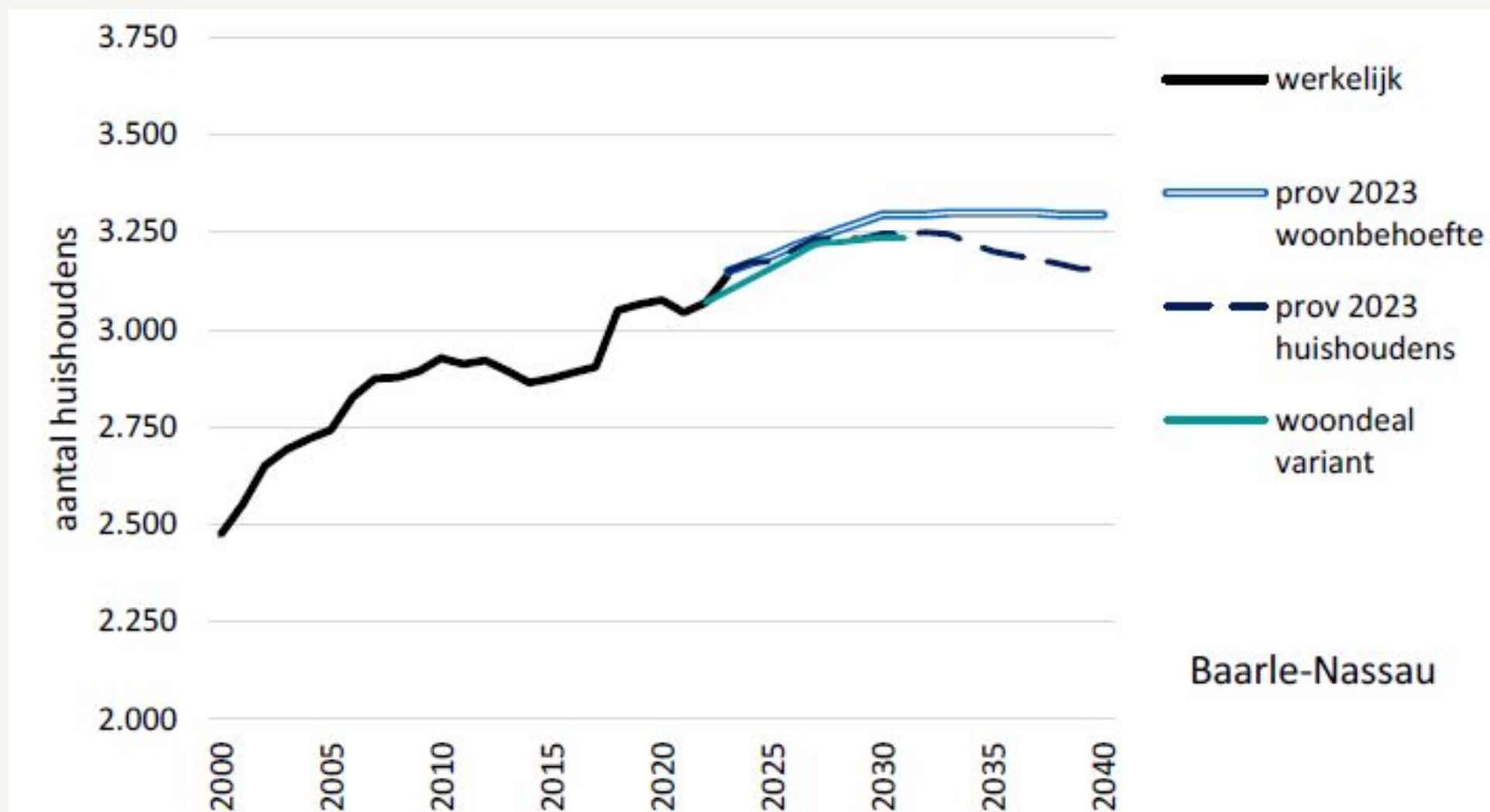
jaar 2022: 3.070

jaar 2030: 3.325

jaar 2040: 3.325

Bron: Conceptrapport Update toekomstverkenning Subregio Breda Bijlage bij het onderzoek 'Woningmarktonderzoek Subregio Breda' (januari 2023).

figuur 3-2 Ontwikkeling huishoudens in de gemeenten in Subregio Breda, werkelijk in 2000 tot 2023 en in 2022 tot 2040 bij drie demografische prognosevarianten* (inclusief onzelfstandig wonende huishoudens)

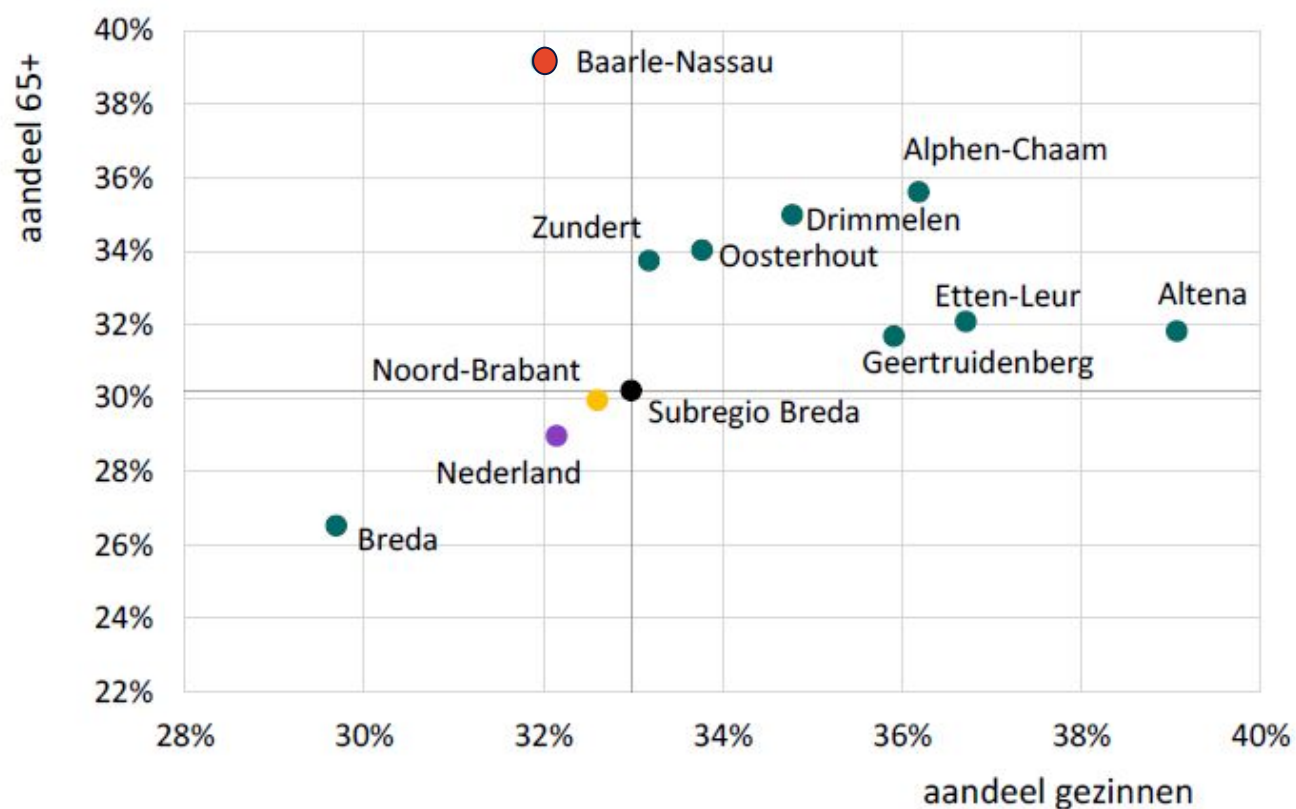


Baarle-Nassau

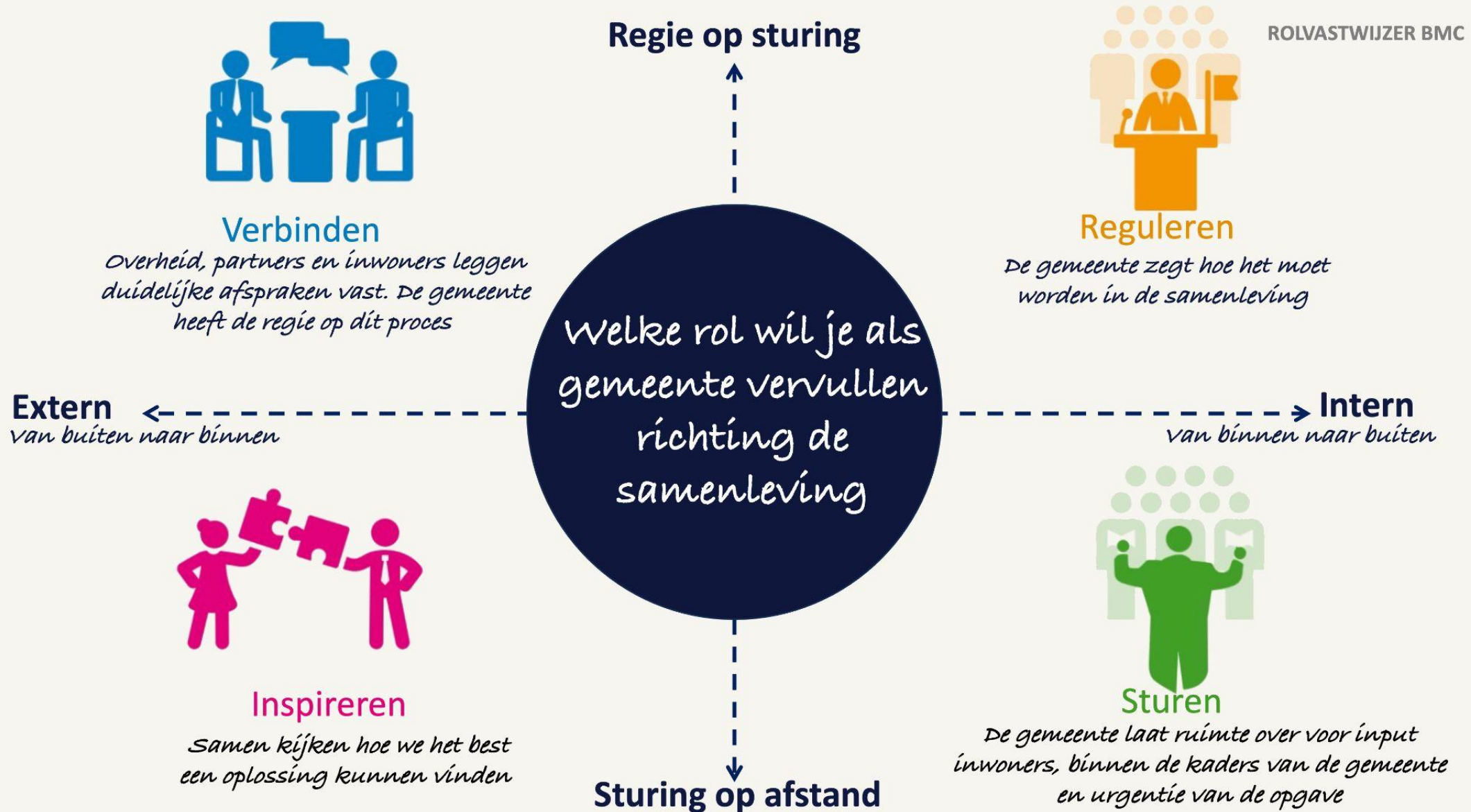
2b. Demografie

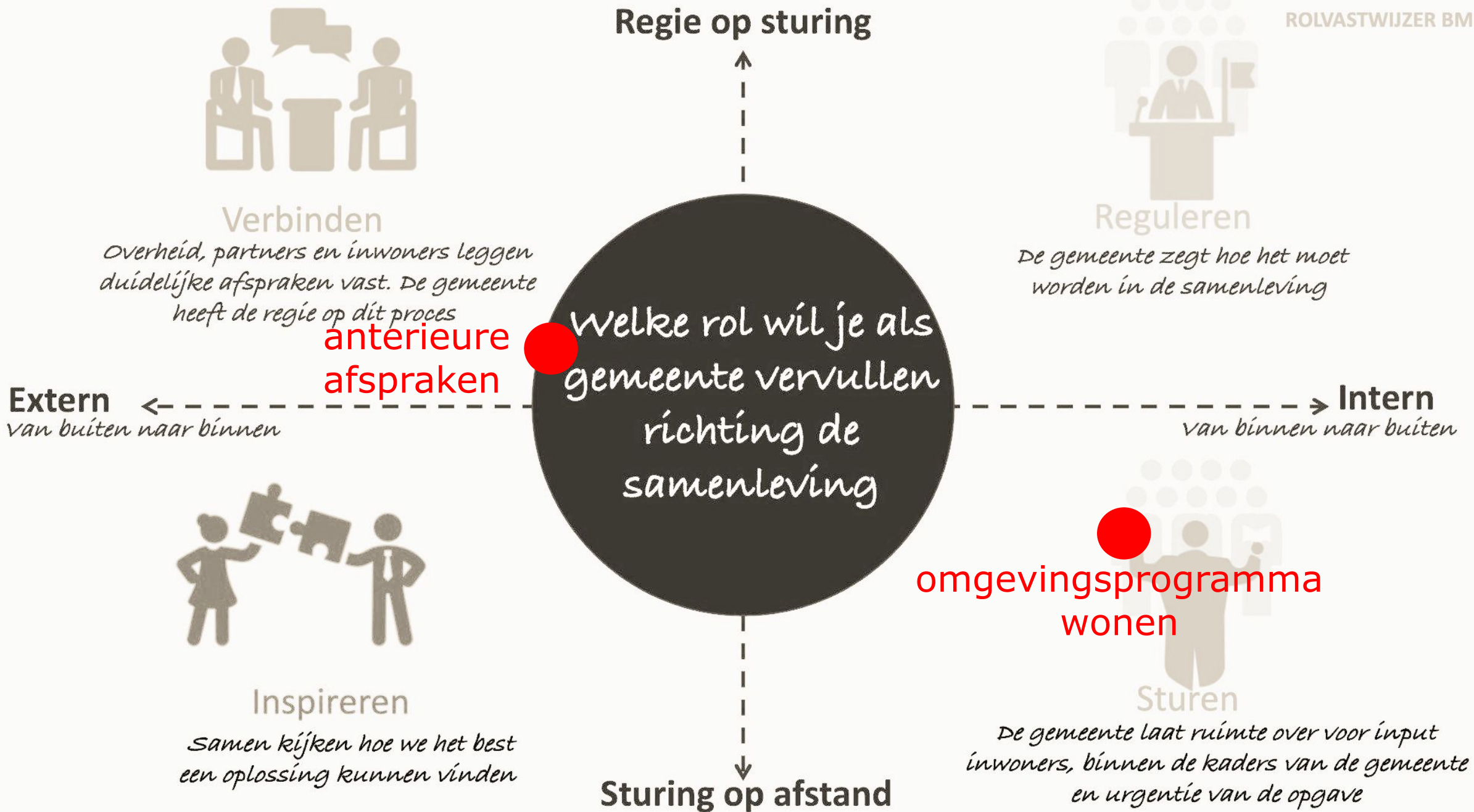
Baarle-Nassau is met 39,2% huishoudens van 65 jaar of ouder de meest vergrijsde gemeente.

figuur 3-1 Aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder en het aandeel gezinnen in de gemeenten in Subregio Breda, 2022



2c. Rol van de gemeente









2d. Doelen en maatregelen

Doel omgevingsvisie: "goed wonen". In de Omgevingsvisie worden locaties aangewezen.

De subdoelen van het omgevingsprogramma wonen voor Baarle - Nassau dragen hieraan bij:

Thema	Doel
Demografie	Vergrijzing als troefkaart = doorbouwen voor gezinnen (starters) en senioren
Woningvoorraad	Verduurzamen en beter benutten bestaande woningvoorraad
Omgeving	Versterken huisvestingsklimaat: wonen, werken en leven in balans
Sociaal	Versterken solidaire gemeenschap

3. Afsluiting - Wat leeft er bij u?

Wat is aanvullend nodig; procesmatig of inhoudelijk?

BMC

Databankweg 26D
3821 AL Amersfoort

Postbus 490
3800 AL Amersfoort

(033) 496 52 00
info@bmc.nl
www.bmc.nl

KvK BMC Advies 32078667
IBAN NL91ABNA0504035754
BTW NL80.86.63.598 B.01

Dit document (inclusief eventuele bijlagen) is opgesteld door BMC en de (auteurs)rechten met betrekking tot de inhoud en het format van dit document berusten bij BMC. Dit document is uitsluitend bedoeld voor gebruik door de opdrachtgever en mag niet worden gepubliceerd of aan anderen ter beschikking worden gesteld zonder uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van BMC.

Kijk voor meer info op onze website: bmc.nl

Demografie

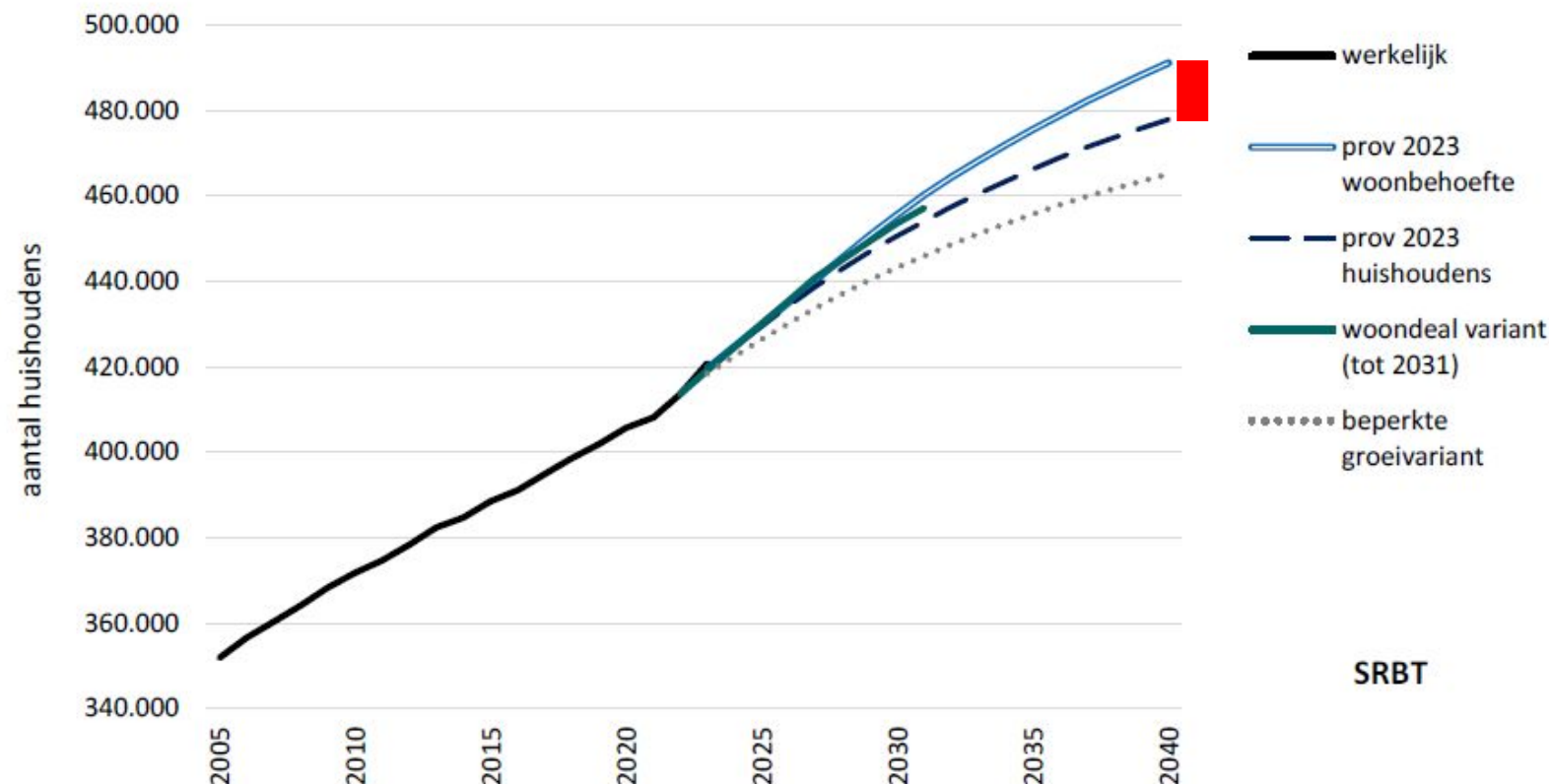
Verschil

Bovenop de verwachte groei van het aantal huishoudens worden woningen toegevoegd om het actuele woningtekort op te lossen (pag 6).

Migratie

De oorzaak voor de sterke groei is dat in deze prognoses wordt uitgegaan van een blijvend hoog buitenlands migratiesaldo. Beperkte variant is 80% huishoudensgroei (pag 8).

figuur 2-4 Ontwikkeling huishoudens in de SRBT in 2005 tot 2023 en in 2022 tot 2040 volgens vier demografische prognosevarianten* (inclusief onzelfstandig wonende huishoudens)



*De woondealvariant en de variant 'prov 2023 woonbehoefte' zijn tot stand gekomen door de ontwikkeling toe te passen op het aantal huishoudens in 2022.

Bron: CBS, provinciale prognose 2023, Woondeal SRBT, Regionale Woondeal Noordoost-Brabant, bewerking In.Fact.Research

Demografie

Uitgaande van de actuele woonpatronen, wonen tweepersoonshuishoudens ook in de toekomst vaak in grondgebonden woningen. Als dit zo blijft, stijgt niet alleen de behoefte aan appartementen, maar vooral ook de behoefte aan grondgebonden (koop)woningen (p16).

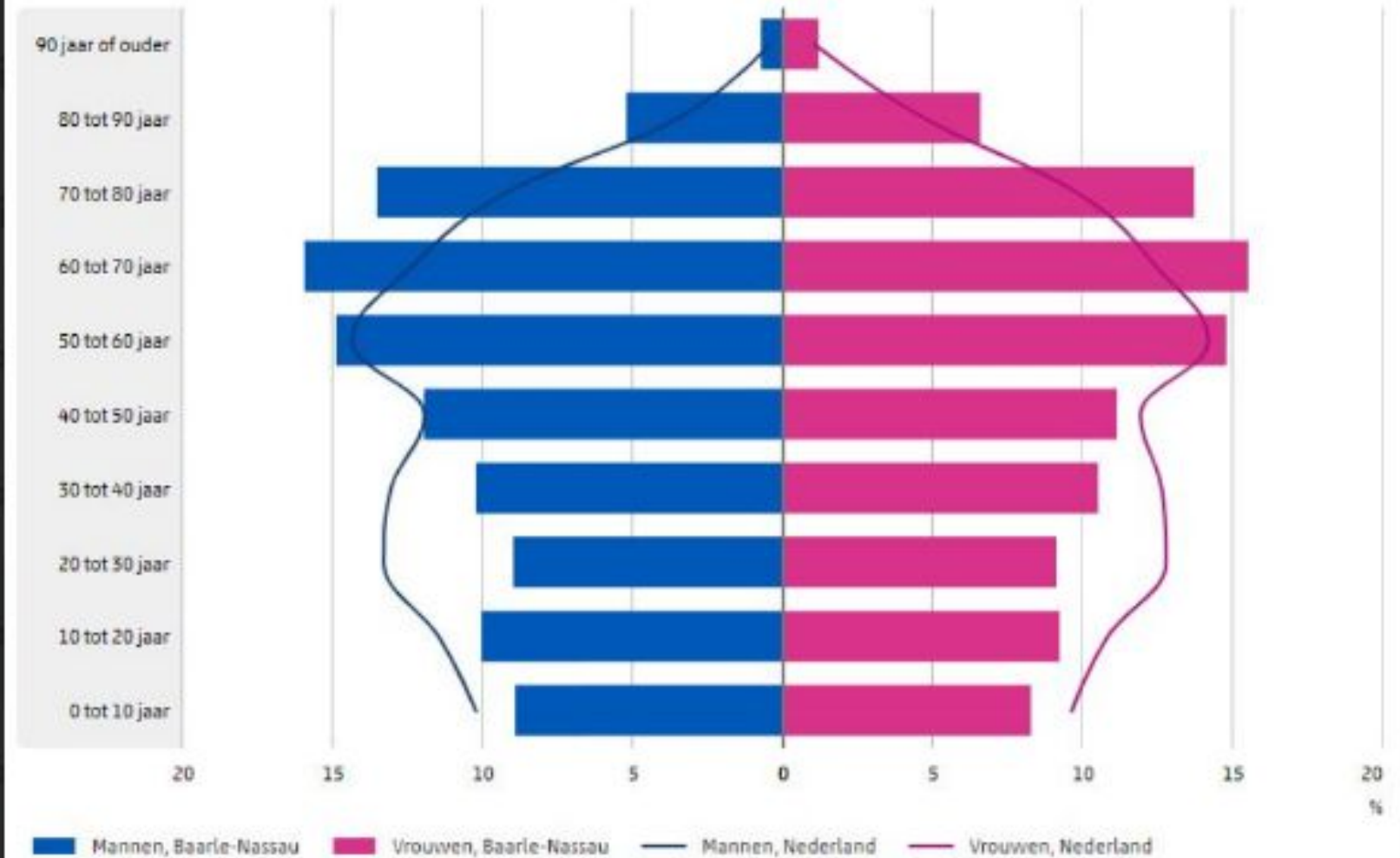
Demografische ontwikkelingen

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
< 23 jaar	25	0	-5	0	-5	-5
23 tot 65 jaar eenpersoons	590	-20	-25	-10	-70	-45
23 tot 65 jaar tweepersoons	715	35	25	45	-40	-10
65+ eenpersoons	520	220	215	220	80	90
65+ tweepersoons	915	65	60	70	50	65
gezin	1.370	-55	-70	-45	-45	10
eenoudergezin	200	65	60	65	45	60
totaal	4.330	300	260	345	20	160

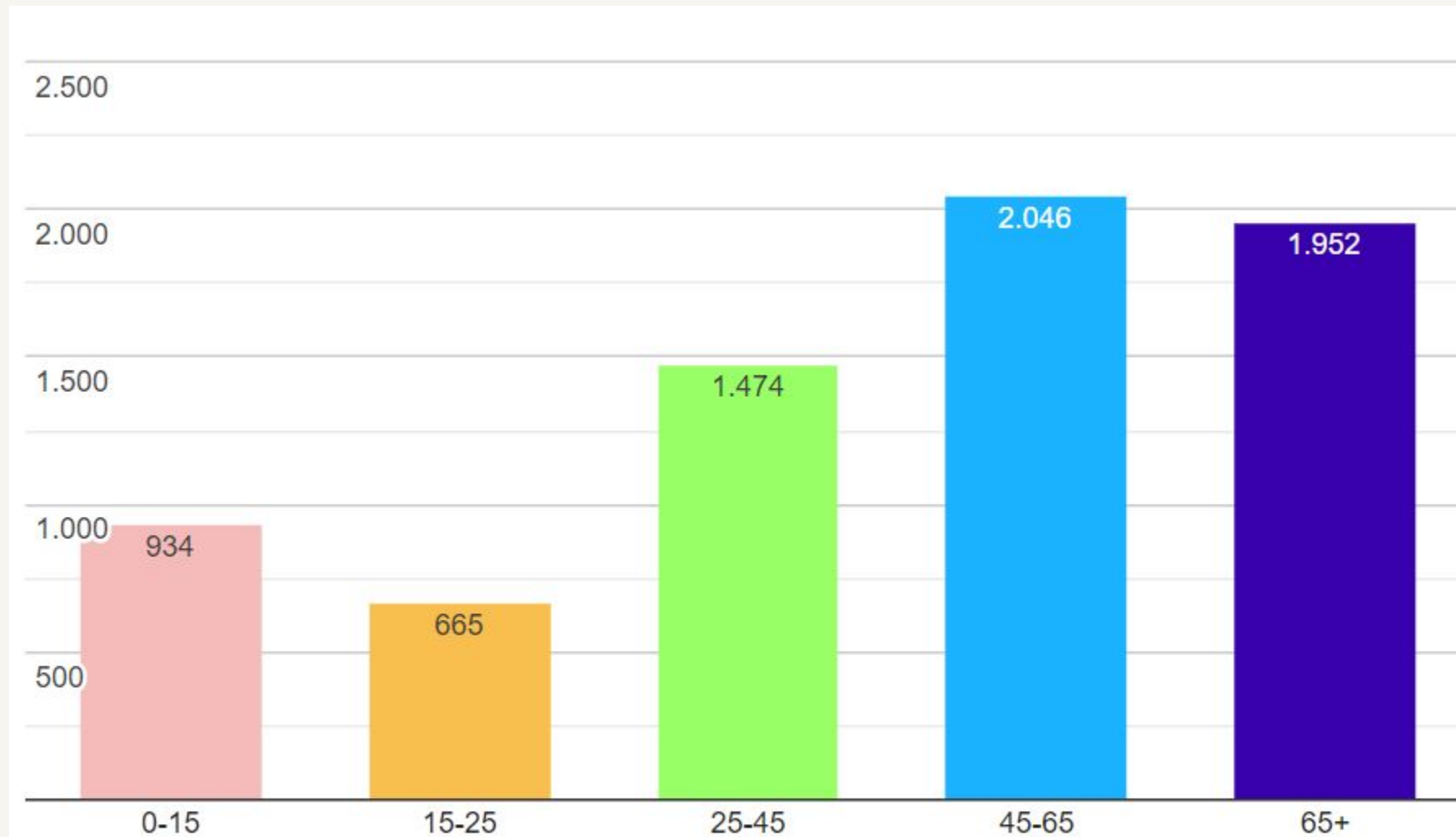
Demografie

Het totaal aantal inwoners in Baarle-Nassau in 2023 is 7 071.

Leeftijdopbouw, Baarle-Nassau, 2023



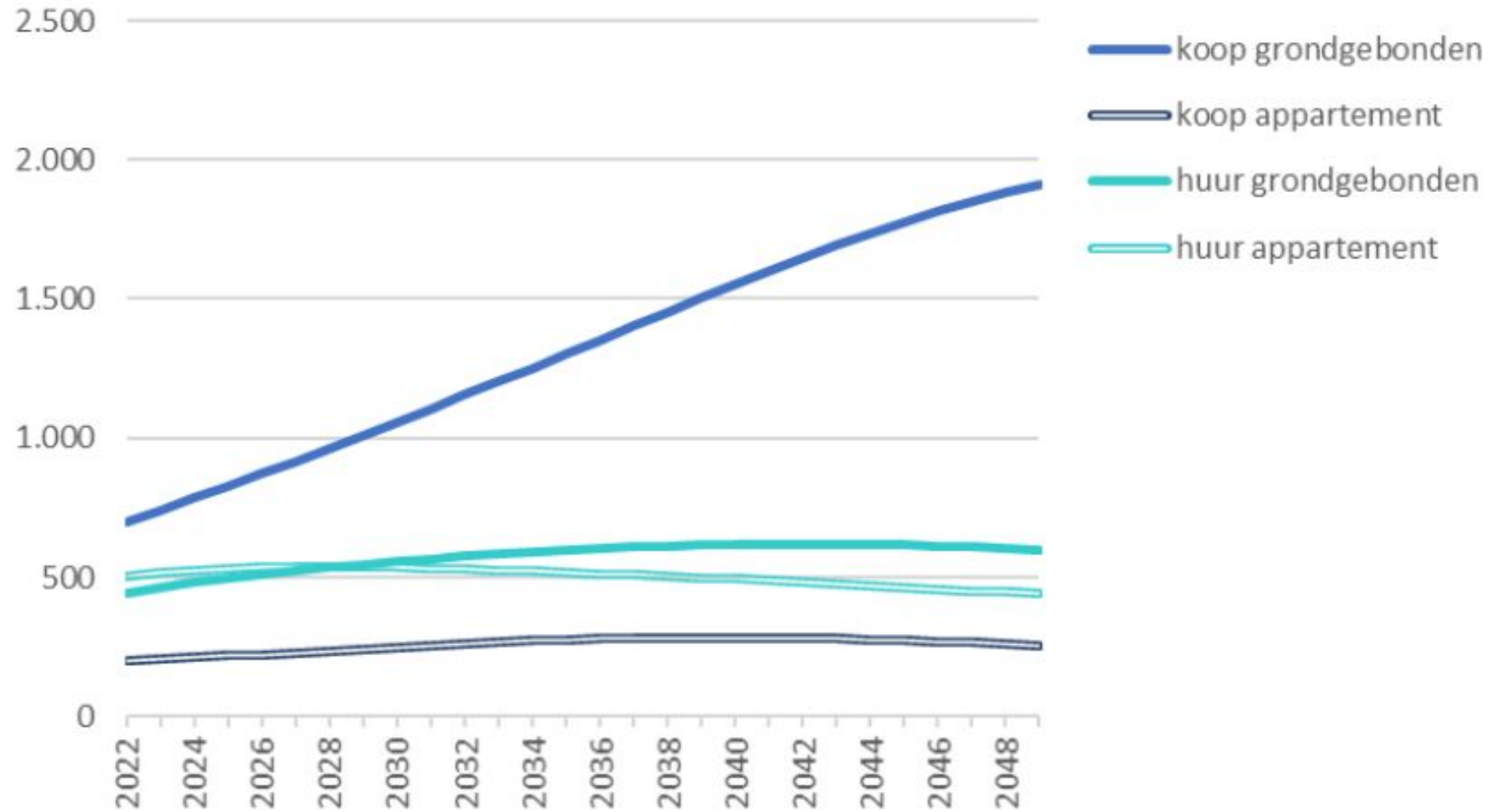
Demografie



Bevolking, leeftijdsgroepen: aantal inwoners op 1 januari 2023 per leeftijdsgroep.

Demografie

figuur 3-9 Vrijkomend aanbod door sterfte in Subregio Breda



4. Doelen en maatregelen

<i>Demografie</i>	<i>Woningvoorraad</i>	<i>Omgeving</i>	<i>Sociaal</i>
Vergrijzing als troefkaart = doorbouwen voor gezinnen	Naar een robuustere woningvoorraad	Versterken huisvestingsklimaat: wonen, werken en leven in balans	Versterken solidaire gemeenschap / Iedereen een betaalbare woning
toetsingskader nieuwbouw	versnellen woningbouwprojecten: (prioriteren en meer personele inzet)	opstellen van een gebiedsvisie per kern (dorpenstrategie)	gemeentelijk uitvoeringsprogramma wonen en zorg.
afspraken met zorg- en welzijnspartijen	Meer inzetten op actieve, strategische grondpolitiek	strategie voor het landelijk gebied en vrijkomende agrarische bebouwing	regionale samenwerking
marktconsultatie	Corporatieoverleg over de realisatie van middenhuurwoningen	onderzoek en strategievorming voor permanent wonen op recreatieparken	huisvesting van aandachtsgroepen
overlegstructuren met de ouderenverenigingen en jongeren	We continueren de starterslening	Onderzoek naar de mogelijkheden van de nieuwe Huisvestingswet.	verkenning van de mogelijkheden om woon- en zorgaanbod te combineren op grote zorglocaties
seniorencoach en/of seniorenmakelaar.	stimuleren het omvormen van (het toekomstig overschot aan) ruime grondgebonden koopwoningen		
herijken beleidsregel (pre)mantelzorgwoningen.	Opstellen en besluitvorming van een afwegingskader zodat de wenselijkheid van initiatieven voor woonzorglocaties		
	verkenning van flexlocaties		