

Lijst van wijzigingen Woonzorgvisie gemeente Steenbergen, ten opzichte van het ontwerp

Toevoegingen zijn geel gearceerd. Tekst die is verwijderd is blauw gearceerd

Wijzigingen inhoudsopgave:

Inhoud

1. Inleiding

1.1.	Wat is de Woonzorgvisie?	Pagina 4
1.2.	Waarom een Woonzorgvisie op kernniveau?	Pagina 4
1.3.	Achtergronden en doel Woonzorgvisie.	Pagina 4
1.4.	Schaalniveau's beleid wonen en zorg	Pagina 6
1.5.	Samenwerking	Pagina 6
1.6.	Participatie	Pagina 6
1.7.	Het beleidsproces	Pagina 6

Motivering: Om de status van de Woonzorgvisie en de het toekomstige beleidsproces te verduidelijken is deze paragraaf toegevoegd.

Bijlage 1: Samenvatting opbrengsten ophaalsessies

Bijlage 2: Woondeal

~~Bijlage 3: Concept actieplan Wonen~~ **Bijlage 3: Diverse cijfers Woonzorgvisie**

Bijlage 4: Schaarste onderzoek

Bijlage 5: Woningmarktonderzoek, inclusief factsheet en kopie Wijk en kernprofiel

Motivering: op verzoek van de Adviesraad Sociaal Domein is een bijlage toegevoegd met de belangrijkste statistische basisgegevens. Het concept Actieplan is wel bijgevoegd ter kennisname bij het raadsvoorstel maar maakt geen onderdeel uit van de Woonzorgvisie. Dit omdat het college het actieplan nog moet vaststellen en dit dus niet kan worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Wijzigingen inleiding

1.1. Wat is de Woonzorgvisie?

Voor u ~~liggen de kernvisies voor wonen en zorg~~ ligt de **Woonzorgvisie, inclusief kernvisies** voor de gemeente Steenbergen (~~Woonzorgvisie gemeente Steenbergen~~). Deze visie vervangt de huidige Woonvisie. Het is een integrale¹ gemeentelijke visie op wonen en zorg. De Woonzorgvisie is geen einddocument maar een startdocument. Jaarlijks zal er een evaluatie plaatsvinden en daar waar noodzakelijk bijstelling plaatsvinden van het beleid.

¹ Integraal werken gaat over het kijken naar de samenhang tussen verschillende onderwerpen en het afwegen van verschillende perspectieven en belangen. Kijken naar het grotere plaatje dus en daarna een afweging maken. Een open blik en samenwerken zijn belangrijk bij deze manier van werken.

1.2. Waarom een Woonzorgvisie?

De wens tot het maken van een **woonzorgvisie, inclusief** kernvisies waarin zorg en wonen aan elkaar zijn gekoppeld leeft al langer en heeft door de toekomstplannen van woningstichting Stadlander en Tante Louise in de kern Steenberg, "het plan Vitale Vesting", politieke prioriteit gekregen. Het **project programma** Vitale vesting in de kern Steenberg kan niet los worden gezien van de ontwikkelingen in heel de gemeente en mede daardoor is gekozen voor het opstellen van een integrale woonzorgvisie voor heel de gemeente, opgesplitst naar kernniveau. Ook de rijksoverheid benadrukt het belang van een integrale gemeentelijke visie op wonen en zorg.

Om de woningbouwproductie te verhogen en de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren wordt er op regionaal niveau nauw samengewerkt met buurgemeenten, rijk, provincie en in de regio West-Brabant West actieve woningcorporaties. Een goede basis voor regionale samenwerking is een duidelijke visie op wat je als je gemeente zelf wilt. De Woonzorgvisie is een belangrijke bouwsteen voor het spelen van een constructieve rol in de regionale samenwerking. Daarnaast dient de visie als belangrijke input voor de nieuw te maken prestatie-afspraken² met corporaties en huurdersverenigingen

1.3. Achtergronden/doel kernvisies wonen en zorg Woonzorgvisie

Mensen worden geacht tot op hoge leeftijd steeds langer zelfstandig te wonen. Als gevolg van dit streven kunnen mensen minder snel terecht in een intramurale zorginstelling (=verpleegtehuis of bejaardentehuis). Om dit langer zelfstandig wonen te kunnen waarborgen is het enerzijds nodig dat er voldoende geschikte woningen beschikbaar zijn en anderzijds is het noodzakelijk dat de juiste thuiszorg kan worden geleverd. Het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) uit 2022 schetst de nieuwe norm voor ouderenzorg: zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan.

Daarnaast wordt ook verwacht dat mensen uit de GGZ (=Geestelijke gezondheidszorg) zorg meer dan voorheen zelfstandig gaan en blijven wonen. De Visie "Van beschermd wonen naar een beschermd thuis" van de commissie Dannenberg gaat uit van een streven waarbij zoveel mogelijk ondersteuning geboden wordt in de eigen woonomgeving.

Om dit goed te kunnen regelen dienen er voldoende geschikte woningen te zijn waarbij de juiste zorg kan worden geleverd. Gelet op de toenemende vergrijzing is dit een behoorlijke opgave.

In 2022 startte het Nationaal Actieplan Dakloosheid "Eerst een Thuis" met de ambitie om dakloosheid fors en structureel terug te dringen. Ook hiervoor dienen extra woningen beschikbaar te worden gesteld met de daarbij behorende passende zorg en begeleiding aan huis.

In september 2022 is door het ministerie van volksgezondheid, Welzijn en sport, zorgverzekeraars, patiëntenorganisaties, VNG en diverse vertegenwoordigers van zorginstanties (ziekenhuizen, GGZ instelling etc.) het integraal zorgakkoord (IZA) getekend. Uitgangspunt van het IZA is dat de zorg anders moet worden geregeld, meer gericht op gezondheid en minder op ziekte. Het moet anders vanwege de krapte op de arbeidsmarkt en de steeds stijgende kosten.

² Prestatieafspraken zijn een vrijwillige, maar niet vrijblijvende overeenkomst tussen drie partijen: de huurdersorganisatie, gemeente en corporatie. Een belangrijke achterliggende gedachte bij het maken van prestatieafspraken is dat samenwerking nodig is om de volkshuisvestingsdoelen te bereiken.

De uitwerking van het integraal zorgakkoord (IZA) is opgedeeld in regio's. In de regio West-Brabant West staan de volgende thema's centraal.

- Kwetsbare ouderen nu en in de toekomst.
- Mentale gezondheid
- Kansrijk opgroeien
- Leefstijl, leefomgeving en kansenongelijkheid.
- Druk op eerstelijnszorg³

Op 3 februari 2023 ondertekenden de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS), Zorgverzekeraars Nederland en GGD GHOR (dé belangenbehartiger voor de publieke gezondheid en veiligheid in ons land) het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA). Dit akkoord omvat afspraken over het bereiken van een gezonde generatie in 2040: weerbare, gezonde mensen die opgroeien, leven, werken en wonen in een gezonde leefomgeving met een sterke sociale basis.

De uitvoering van het IZA is vooral een verantwoordelijkheid vanuit de zorg. De uitvoering van het GALA is een verantwoordelijkheid van de gemeenten. De doelen en uit te werken thema's komen grotendeels met elkaar overeen. Beide akkoorden hebben een nauwe samenhang met elkaar en beïnvloeden elkaar.

Het langer zelfstandig wonen is meer dan het aanbieden van een woning. Het doel is niet alleen dat mensen langer zelfstandig gaan wonen maar ook dat dit zoveel als mogelijk met behoud van kwaliteit van leven mogelijk is. Behoud van kwaliteit van leven is een subjectief begrip. Iedereen ervaart dit anders. Om toch een zo objectief mogelijk beeld te krijgen wat nu kwaliteit van leven eigenlijk is en wat er beter kan ten opzichte van de huidige situatie zijn er per kern in de gemeente participatiebijeenkomsten (6 bijeenkomsten) georganiseerd met bewoners en ook twee participatiebijeenkomsten met deskundigen, maatschappelijke organisaties en vrijwilligersorganisaties actief in wonen, zorg en welzijn.

Bovengenoemde opgave op het gebied van wonen en zorg en welzijn kan niet los gezien worden van de gewone reguliere woningmarkt voor koop- en huurwoningen. Ook voor de reguliere woningmarkt zal daarom in deze visie een doorkijk worden gemaakt op kernniveau voor de komende jaren.

Motivering:

In de inleiding wordt nu aangesloten bij de titel Woonzorgvisie en de term kernvisies op wonen en zorg wordt niet meer gebruikt.

Ten aanzien van Vitale Vesting wordt aangesloten bij de nieuwe terminologie van de omgevingswet namelijk programma. Vitale Vesting is een gebiedsprogramma dat bestaat uit meerdere deelprojecten.

Er is extra tekst toegevoegd waarbij de vaststelling van de Woonzorgvisie in een regionale context wordt geplaatst.

Naast wonen en zorg is vooral welzijn, preventie van belang. Daarom wordt bij de inleiding het welzijnsbeleid toegelicht.

1.7.Het beleidsproces

Motivering: Toevoeging geheel nieuwe paragraaf zie uitleg inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies.

Motivering: in de samenvatting en conclusies zijn een aantal wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen worden inhoudelijk toegelicht bij het betreffende hoofdstuk paragraaf zelf.

5.1.2 Prijsklasse nieuwbouwwoningen

Daarnaast staat in de regionale woondeal een tekst opgenomen voor de bouw van sociale huurwoningen per project. Een tekst die op basis van de onderzoeksresultaten van het woningmarktonderzoek tot onwenselijke situaties leidt.

De tekst in de regionale woondeal luidt als volgt:

Verdeling per project:

Om deze opgave voor sociale huur en middel dure huurwoningen versneld te bereiken, hanteren partijen in de huidige (waar juridisch mogelijk) en toekomstige plannen als uitgangspunt de volgende verdeelsleutel per project:

- 30% sociale huur
- 2/3 betaalbare woningen

Het minimumaantal woningen per project waarvoor deze afspraak geldt is 20 woningen. Partijen spreken af hiervan in onderling overleg af te kunnen wijken, zodat toegewerkt wordt naar een percentage van 30% sociale huur. Het kan voorkomen dat in een bepaalde kern een groter aandeel sociale huurwoningen aanwezig is dan volkshuisvestelijk gewenst. Het uiteindelijke doel is in de regio West-Brabant West gezamenlijk voldoende sociale huurwoningen toe te voegen om aan de vraag te voldoen.

Op basis van het nu uitgevoerde regionale woningmarktonderzoek blijkt dat het 30% percentage voor de relatief korte termijn niet problematisch is omdat er naast de reguliere vraag naar sociale huurwoningen nog sprake is van een in te halen achterstandsvraag voor reguliere woningzoekende maar ook voor bijzondere doelgroepen als statushouders. Op de wat langere termijn, zeker als er meer wordt gebouwd dan de minimale bouwopgave is het aanhouden van 30% sociale huur echt te veel en gaat dit ten koste van de geconstateerde hoge vraag naar betaalbare koopwoningen. Daarom is het uitgangspunt vanuit de gemeente Steenbergem om deze tekst in de woondeal aan te passen zodat beter aangesloten wordt op de daadwerkelijke vraag. Los daarvan lijkt de tekst in de woondeal alleen te gaan over huurwoningen terwijl betaalbare koopwoningen ook onderdeel uitmaken van betaalbare woningen. Ook dit dient te worden gewijzigd in de woondeal.

Randvoorwaarde zal wel altijd zijn dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor de reguliere doelgroep (mensen met een laag inkomen) en de bijzondere doelgroepen zoals statushouders. Omdat de vraag naar sociale huurwoningen in de toekomst moeilijk te voorspellen is en af kan wijken van het net gehouden regionale woningmarktonderzoek zal dit blijvend worden gemonitord. Het gaat er vooral om dat er meer maatwerk per gemeente kan worden geleverd dan nu staat opgenomen in de woondeal.

Voor de sociale huursector wordt aangehouden een streefcijfer van 30% van de minimale bouwopgave voor heel de gemeente, of wel een toename van 216 woningen. Bij een grotere bouwproductie dan de minimale bouwopgave in de woondeal worden er nog wel sociale huurwoningen toegevoegd maar zal de nadruk meer komen te liggen op realisering van vooral betaalbare koop en in mindere mate middenhuur.

Hieronder staat weergegeven wat op basis van de minimumbouwopgave in de woondeal de verhouding is in de diverse prijsklasse van de nieuwbouwwoningen.

720 woningen Te realiseren toevoegingen aan de woningvoorraad woondeal 2022 t/m 2030 minimaal gemeente Steenberg		
Sociale huur (onder de huursubsidie liberalisatiegrens ⁴)	Betaalbare koop ⁵ /Midden huur	Dure koop/dure huur
216	264	240

Vervolgens staat de verdeling weergegeven die er zou moeten zijn op basis van het regionale woningmarktonderzoek. De verschillen tussen de sturingscijfers vanuit het rijk ten aanzien van de nieuwbouwopgave voor sociale huurwoningen en de daadwerkelijke behoefte zijn opvallend.

720 woningen Te realiseren woningen toevoegingen aan de woningvoorraad 2022 t/m 2030 gemeente Steenberg op basis van woningmarktonderzoek		
Sociale huur (onder de huursubsidie liberalisatiegrens)	Betaalbare koop/Midden huur	Dure koop/dure huur
120	340	260

Het rijk stuurt bewust aan op spreiding van sociale huur van de grote steden naar kleinere gemeenten. De gedachte hierbij is dat een te grote concentratie van mensen met een laag inkomen zorgt voor leefbaarheidsproblemen en dat daarom spreiding wenselijk is. De verschillen zijn echter dermate groot dat er een reëel gevaar is op een mismatch bij het klakkeloos doorvoeren van de verhoudingen zoals genoemd in de woondeal. Het risico is vooral aanwezig dat er te weinig betaalbare en goedkope koopwoningen worden gebouwd. In eerste instantie is het zeker ook noodzakelijk om sociale huurwoningen toe te voegen en vooral ook versneld. Daarom wordt vooralsnog het aantal sociale huurwoningen aangehouden zoals genoemd in de woondeal, te weten 216 woningen. Dit uitgangspunt mag echter niet ten koste gaan van de invulling van de lokale behoefte aan betaalbare koopwoningen/middenhuur. Vandaar dat in deze

⁴ Liberalisatiegrens: Woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 879,66 in 2024) behoren tot de sociale of gereguleerde huursector. De huur mag van een sociale huurwoning mag nooit hoger zijn dan de liberalisatiegrens. Maar of en hoeveel huurtoeslag iemand krijgt, hangt ook af van leeftijd, woonsituatie en inkomen.

⁵ Betaalbare koop in de woondeal betreft woningen met een prijs onder de € 355.000,-. Per 1-1-2024 wordt landelijk voor betaalbare koop een maximale koopprijs aangehouden van € 390.000,-

categorie het hogere absolute minimale nieuwbouw streefgetal wordt aangehouden op basis van het woningmarktonderzoek. Goedkope koop + middenhuur + betaalbare koop = gelijk aan 345 uit het woningmarktonderzoek. Discussiepunt is dan nog wel of bij een groter aantal woningen ook het 30% percentage sociale huur uit de woondeal moet worden aangehouden omdat dit dan zal leiden tot een nog grotere bouwopgave voor sociale huurwoningen absolute aantal sociale huurwoningen zou dienen te stijgen, conform de systematiek van het rijk die is vastgelegd in de woondeal, waarbij uitgegaan wordt van een percentage. In regionaal verband zal worden gekeken hoe hiermee om te gaan. De voorkeur van de gemeente is om hier dan niet aan vast te houden vanwege het geconstateerde tekort aan betaalbare koop/midden huur.

806-816 woningen (streefcijfer)		
Te realiseren woningen Aan de woningvoorraad toe te voegen woningen 2022 t/m 2030 gemeente Steenberg en op basis van deze woonvisie		
Sociale huur (onder de huursubsidie liberalisatie grens)	Betaalbare koop/Midden huur	Dure koop/dure huur
216 (26,3%)	340 (42,6%)	260 (31%)

Om te voorkomen dat de sociale huuropgave van 30% ten koste gaat van de vraag naar vooral betaalbare koop (290 woningen op basis van het woningmarktonderzoek) en in mindere mate midden huur (60 woningen) is er voor gekozen om de minimale opgave voor betaalbare koop en middenhuur op te hogen. In absolute aantallen veranderd er niets aan de minimale opgave voor sociale huur en dure koop en dure huur.

De ontwikkelingen zullen kritisch in de gaten worden gehouden. Het is niet uitgesloten dat het verdelingsuitgangspunt opgenomen in de woondeal over een aantal jaren wordt bijgesteld naar een hoger percentage betaalbare koop/middenhuur. Daarnaast wordt de huurtoeslaggrens vanuit het rijk mogelijk gewijzigd naar € 1000,-. Als dit doorgaat ontstaat er een andere situatie waarbij de streefcijfers zoals het rijk die aanhoudt voor de sociale huur dichterbij de daadwerkelijke behoefte liggen.

De hieronder genoemde categorieën worden in deze Woonzorgvisie gebruikt. Betaalbare koop wordt hierbij aanvullend op de woondeal opgesplitst naar goedkope koop en betaalbare koop.

- Sociale huur⁶: Woningen met een huurprijs per maand onder de € 763,- € 879,66 (huurtoeslaggrens liberalisatiegrens 2024)
- Goedkope koop⁷: Woningen met een koopprijs onder de € 255.000,-
- Middenhuur 2024: Woningen met een huurprijs per maand tussen de € 763,- en € 1000,- € 879,66 en € 1026,71
- Betaalbare koop 2023 2024: Woningen met een koopprijs tussen de € 255.000,- en € 390.000,-
- Dure huur 2024: Woningen met een huurprijs van meer dan € 1000,- € 1026,71
- Dure koop 2024: Woningen met een koopprijs van meer dan € 355.000,- € 390.000,-

⁶ Er zijn plannen in voorbereiding bij de rijksoverheid om de huurtoeslaggrens aanzienlijk te verhogen naar € 1000,-. Of dit daadwerkelijk doorgang zal vinden is onzeker.

⁷ In den lande wordt over het algemeen een grens aangehouden van € 225.000,- voor goedkope koop. De gemeente Steenberg en hanteert € 255.000,- omdat dit aansluit bij de koopprijs van een woning waarvoor starters op de koopwoningmarkt een starterslening kunnen krijgen.

Beleidsmatig worden met inachtneming van het voorgaande, de volgende minimale netto streefgetallen aangehouden. **Deze streefgetallen zijn niet in beton gegoten. Flexibiliteit is belangrijk om goed in te kunnen springen op nieuwe ontwikkelingen in de woningmarkt.** In de onderstaande tabel is rekening gehouden met extra woningen in de goedkope en betaalbare koop ten opzichte van de cijfers in de Woondeal.

816 woningen.					
Te realiseren woningen Aan de woningvoorraad toe te voegen woningen 2022 t/m 2030 gemeente Steenbergem op basis van combinatie woningmarktonderzoek en woondeal					
Goedkope huur onder de huursubsidie liberalisatiegrens	Goedkope ⁸ koop	Midden huur	Betaalbare/koop	Dure huur	Dure koop
216	120	50	170	15	245

5.1.3. Woningen naar typologie en prijsklasse

Te realiseren woningen Aan de woningvoorraad toe te voegen woningen 2022 t/m 2030 gemeente Steenbergem op basis van woningmarktonderzoek en woondeal			
Type/prijsklasse woning	Appartementen	Grondgebonden woningen	Totaal
Sociale huur	123	93	216
Goedkope koop	12	108	120
Midden huur	34-28	26-22	60-50
Betaalbare koop	20	150	170
Dure huur	9	6	15
Dure koop	28	217	245
Totaal	220	596	816

Bovengenoemde aantallen zijn de streefgetallen voor de nieuwbouw van woningen. Bij nieuwe bouwplannen worden deze aantallen als richtlijn meegegeven aan ontwikkelaars of corporaties door het college. Deze aantallen zijn niet absoluut. Bij afwijkingen van meer of minder dan 15% kan het college de vrijheid nemen om af te wijken. Bij afwijkingen van meer dan 15% zal bijstelling van het beleid of een gemotiveerde afwijking van het beleid, vanwege andere dan volkhuusvestelijke redenen, nodig zijn middels een raadsbesluit.

Woningstichtingen mogen tegenwoordig ook weer andere woningen bouwen dan sociale huurwoningen. In overleg met de corporaties en huurdersverenigingen (de nieuwe prestatieafspraken) wordt onderzocht welke bijdrage woningstichtingen kunnen leveren aan de huisvesting van met name starters op de woningmarkt door het aanbieden van goedkope en/of betaalbare koopwoningen of middel dure huur woningen.

⁸ In het woningmarktonderzoek wordt een prijsgrens aangehouden van € 225.000,- voor goedkope koop woningen aangehouden. De gemeente hanteert een prijsgrens van € 255.000,- voor goedkope koop. Daarom is hier een aanname gedaan van een grotere vraag naar goedkope koop en een wat lagere vraag naar betaalbare koop woningen ten opzichte van het woningmarktonderzoek.

Motivering

Er wordt een toelichting en inzicht gegeven op de te stringente en onduidelijke omschrijving in de Woondeal waar het betreft de woningbouwopgave voor sociale huur en de reden waarom dit gewijzigd dient te worden.

Naar aanleiding van de reactie is de terminologie aangepast (liberalisatiegrens) en zijn de meest recente grenzen voor prijscategorieën verwerkt.

Er bleken in de tabellen een paar kleine fouten te zijn geslopen. Deze zijn hersteld.

Belangrijkste beleidsmatige toevoeging is de bereidheid om gezamenlijk met corporaties en huurdersverenigingen te kijken of de woningstichtingen en bijdrage kunnen leveren om tegemoet te komen in de grote vraag naar goedkope koopwoningen en middel dure huurwoningen

5.1.4: Nieuwe provinciale prognoses november 2023

5.1.5. Te verwachten ontwikkeling woningbouw 2031 t/m 2040

Motivering: Deze paragrafen zijn toegevoegd/aangepast vanwege de bekendmaking van de nieuwe provinciale woning- en bevolkingsprognoses in november 2023.

Woningbouwopgave per kern

In het woningmarktonderzoek en de provinciale prognoses wordt inzicht gegeven in de te verwachten woningbehoefte voor de periode van 2031 t/m 2040. Omdat het verleden heeft aangetoond dat voorspellen van de woonbehoefte op een dergelijke lange termijn moeilijk is, worden hier geen beleidsmatige keuzes in gemaakt en zijn de cijfers puur indicatief. In de nieuwe omgevingsvisie⁹ zal wel naar de langere termijn worden gekeken met de uitwerking van verschillende scenario's die rekening houden met de onzekerheden. De input vanuit de omgevingsvisie zal dan worden verwerkt in een aanpassing/toevoeging aan de Woonzorgvisie.

De nieuwe provinciale prognose van november 2023 gaan uit van een groei in de periode van 2031 t/m 2040 van 690 woningen. Ook voor de wat langere termijn is dus een hoge bouwproductie noodzakelijk. Hierbij is nog geen rekening gehouden met grotere economische ontwikkelingen zoals het mogelijk nieuwe regionale bedrijventerrein bij Steenbergen. Nieuwe economische ontwikkelingen zullen ook nog een extra druk met zich meebrengen op de woningmarkt. Bij de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein zal worden berekend wat de extra woningbehoefte is.

Per 1-1-2023 blijkt dat er al verschillen zijn tussen de verschillende kernen/buurtten vooral waar het betreft het aantal 65+ers. Een bepaalde sturing vanuit de overheid is daarom wenselijk om verdere segregatie tegen te gaan.

Kern/buurt/gemeente	Percentage 65 plussers 1-1-2023
Steenbergen Centrum	31%
Steenbergen Noord	23%

Steenbergen Zuid	25%
Dinteloord	23%
Nieuw-Vossemeer	25%
Kruisland	21%
De Heen	21%
Welberg	15%
Totaal gemeente	23%

Prijsklasse en typologie woningen

Ten aanzien van de prijsklasse voor de te realiseren nieuwe woningbouwopgave per kern en de typologie woningen is dezelfde verhouding aangehouden als gemeente als geheel. Voor appartementenbouw wordt als uitgangspunt aangehouden dat tussen de 50-60% van de te bouwen appartementen in de kern Steenbergen komt te staan. 25% tot 35% in Dinteloord en 5% tot 15% in de andere kernen. In de kleine kernen is over het algemeen meer ruimte en zijn er minder voorzieningen waardoor de vraag naar en aanbod van appartementen lager ligt. In de kleine kernen zullen wel degelijk ook levensloopbestendige woningen worden gebouwd, maar deze zullen vaker dan in Dinteloord en Steenbergen grondgebonden zijn. Dat wil zeggen een levensloopbestendige woning met een kleine tuin. De marges zijn vrij ruim genomen om flexibiliteit te behouden en goed in te kunnen springen op marktontwikkelingen.

Er is gekozen voor dezelfde verhouding als het geheel. In de kleine kernen, Kruisland, Nieuw-Vossemeer, Welberg en De Heen zijn weinig sociale huurwoningen. Als gevolg daarvan is er weinig vraag. Dit wordt bevestigd in de resultaten van het woningmarktonderzoek. We willen echter voorkomen dat wonen in de kleine kernen alleen nog maar mogelijk is voor de mensen met een hoger inkomen. In Dinteloord, waar al veel sociale huurwoningen (meer dan 30% van de aanwezige woningvoorraad) willen we juist voorkomen dat een nog groter percentage sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. Een grotere concentratie dan 30% sociale huurwoningen in een kern of wijk achten we ook niet wenselijk. We willen dus niet een markt volgend maar een sturend beleid om segregatie¹⁰ tegen te gaan.

Het volstaat niet om alleen naar de nieuwbouw te kijken. Ook sloop en verkoop van huurwoningen zijn van belang. In overleg met in ieder geval de woningstichtingen (woning corporaties) en de huurdersverenigingen zal bij de vaststelling van de nieuwe prestatie-afspraken naar de gewenste omvang van de sociale huurwoningvoorraad op de lange termijn per kern worden gekeken. Dit zal per kern plaats vinden omdat er opvallend veel en naar ons idee onwenselijke verschillen zijn tussen de kernen waar het betreft het percentage van het corporatiebezit ten opzichte van de totale woningvoorraad in een kern. Bij het vaststellen van de beelden per kern zal ook rekening worden met het creëren van schuifruimte. Vooral om de verduurzamingsopgave te kunnen realiseren is grootschalige renovatie of sloop en herbouw van sociale huurwoningen noodzakelijk. De bewoners zijn vanwege de sloop of renovatiewerkzaamheden gedwongen om te verhuizen. In deze vraag kan worden voorzien door tijdelijk extra sociale huurwoningen toe te voegen bovenop de geraamde behoefte.

Hieronder staat de situatie weergegeven van het corporatie bezit naar kern/buurt per 1-1-2023. De verschillen zijn opvallend te noemen:

Kern/buurt/gemeente	Percentage corporatie woningen ¹¹ totale woningvoorraad per 1-1-2023 ¹²
Steenbergen Centrum	31%
Steenbergen Noord	21%
Steenbergen Zuid	18%
Dinteloord	34%
Nieuw-Vossemeer	17%
Kruisland	11%
De Heen	15%
Welberg	17%
Totaal gemeente	22%

Motivering:

De reden waarom is gekozen voor een uitgebreide toelichting is opgenomen vanwege de reactie van de corporaties. Door de toelichting wordt het belang om te kiezen voor een gelijkmatige verdeling van woningbouw over de verschillende kernen benadrukt.

Belangrijke beleidsmatige toevoeging is het streven om in overleg met corporaties en huurderverenigingen te onderzoeken wat de gewenste omvang van de sociale huurwoningvoorraad is per kern, niet allen rekening houdend met nieuwbouw van sociale huurwoningen maar ook met verkoop en sloop van sociale huurwoningen.

5.2.2. Hoe wordt de keuze bepaald van de te realiseren woningbouwplannen

Per 1-1-2023¹⁴ is de stand van zaken als volgt:

Plancapaciteit periode 2022 tot en met 2030	Aantal woningen
Benodigde plancapaciteit (805 +30%) ¹³	1046 woningen
Gebouwde woningen in 2022	107 woningen
Aan de woningvoorraad toegevoegde woningen in 2022 en 2023	287 woningen
Harde plancapaciteit per 1/1/2024	451 woningen - 361woningen
Zachte plancapaciteit	627 woningen
Totaal opgeleverd 2022 en 2023 + harde+ zachte plancapaciteit	1185 1275 woningen

In 2023 zijn of worden de volgende bestemmingsplannen met bijbehorende plancapaciteit in procedure gebracht vastgesteld en/of vergund. Deze zijn m.u.v. de Kruispoort en Langeweg voor het grootste gedeelte nog zacht omdat er nog beroep loopt of nog beroep kan worden ingesteld.

Vastgestelde bestemmingsplannen/wijzigingsplannen/of gevolgde projectprocedures in 2023	Aantal woningen
De Boogerd Kruisland (ontwerp)	73 woningen
Hogendiep De Heen (ontwerp)	40 woningen
Hoogstraat Welberg (ontwerp)	33 woningen
Kruispoort Steenbergen (vergund)	4 woningen
Langeweg Kruisland (vergund)	3 woningen

Van Heemskerckstraat/Karel Doormanstraat Dinteloord (vastgesteld)	59 woningen
Westerstraat Dinteloord (ontwerp)	16 woningen
Gummarusvelden Steenberg (ontwerp)	77 woningen (sloop 38 woningen)
Totaal	305 woningen -/- 38 sloop

Motivering: De meest actuele gegevens zijn verwerkt.

5.3.1. Duurzaamheid woningen algemeen

Het woonbeleid is volgend aan het duurzaamheidsbeleid. Dit wil niet zeggen dat het woonbeleid geen rol speelt bij de totstandkoming van het duurzaamheidsbeleid. Het wil enkel zeggen dat de beleidsuitwerking vanuit het onderwerp duurzaamheid wordt aangevlogen en dat de verantwoordelijk portefeuillehouder de wethouder duurzaamheid is.

Motivering: Uit mondelinge reacties bleek dat de uitspraak het woonbeleid is volgend aan het duurzaamheidsbeleid vragen opriep. Daarom is de extra zin toegevoegd om verduidelijking te geven.

5.4.1. Voldoende geschikte woningen om tot op hoge leeftijd te kunnen blijven wonen

Geschikt wonen

Tot het 'geschikt wonen' behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Het zijn woningen waar mensen met een (lichte) fysieke beperking kunnen wonen. Er wordt onderscheid gemaakt in drie woningtypen.

- Nultredenwoningen
Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn (interne toegankelijkheid).
- Geclusterde ouderenwoningen/zorggeschikte woningen
Woningen die deel uitmaken van een complex of een groep van woningen, speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Hoewel specifieke voorzieningen niet noodzakelijk zijn, heeft feitelijk 40% van de geclusterde woningen is een zorgsteunpunt en/of een gemeenschappelijke ruimte, receptie, huismeester, alarmering e.d. vaak aanwezig. Zorggeschikte woningen zijn vaak een vorm van geclusterd wonen voor mensen die intensieve zorg nodig hebben (wlz indicatie) en in de huidige situatie vaak naar een verpleeghuis gaan. (Dit hoeft niet altijd geclusterd te zijn maar kan soms ook een individuele woning zijn).
- ~~Zorggeschikte woningen:~~
Woningen die zijn bedoeld voor mensen die intensieve zorg nodig hebben (Wlz-indicatie) en in de huidige situatie vaak naar een verpleeghuis gaan (dit gebeurt vaak in geclusterde vorm maar kan ook bij een individuele woning).
- Aangepaste (ouderen)woningen
Een woning is een aangepaste woning als er ten behoeve van personen met een

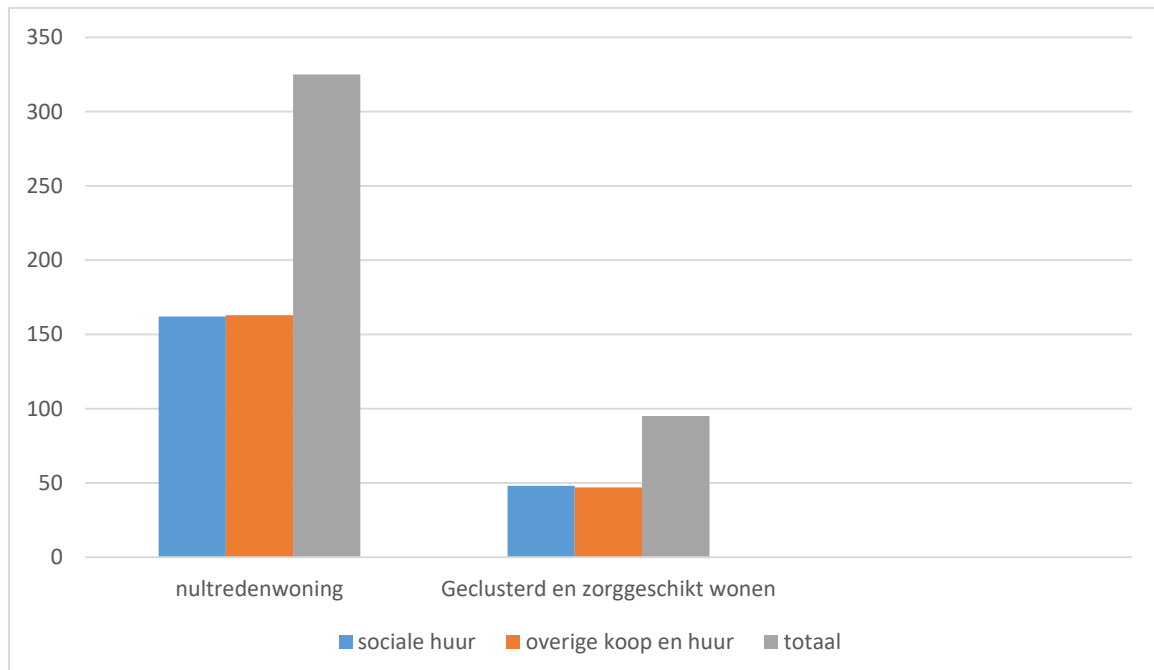
handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Hierbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.

Om problemen samenhangend met het ouder worden op te vangen en de uitgaven aan de WMO voor woningaanpassingen te beperken is het noodzakelijk dat bestaande woningen geschikt worden gemaakt (aangepast of nultreden) of nieuwe aangepaste of toegankelijke woningen worden gebouwd, zoals nultredenwoningen.

De nieuwbouwopgave is afgestemd op de meest recente prognoses uit 2023 van de landelijke overheid, totale opgave voor geschikt wonen gedurende de looptijd van de Woondeal in de gemeente Steenberg is 420 woningen, waarvan het overgrote deel, 325 woningen, valt onder extra nultredenwoningen, 95 geclusterde woningen en/of zorggeschikte woningen, 45 geclusterde woningen en 80 zorggeschikte woningen. Uitgangspunt is dat 50% van de toe te voegen nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen gedurende de looptijd van de woondeal valt onder de sociale huursector. In de onderstaande staafgrafiek staat de opgave naar geschikt wonen voor de gemeente weergegeven. Hierbij wel de kanttekening dat de cijfers een eerste globale indicatie zijn. In regionaal verband zal wordt in 2024 nog bekeken of deze cijfers kunnen worden gebruikt of later moeten worden aangepast.

Aangepaste woningen zijn niet vertaald in de nieuwbouwopgave. Elke woning kan namelijk aangepast worden. Het aanpassen van woningen is vooral van belang voor de bestaande woningvoorraad.

Vraag ontwikkeling nieuwbouw geschikt wonen (periode looptijd woondeal 2022 t/m 2030)



Bron ministerie van binnenlandse zaken: Informatiepakket aan provincie, gemeenten en overige betrokken partijen m.b.t. urgente opgave ouderenhuisvesting

5.4.2. Herstructureringsmogelijkheden/wensen per kern

Ook wordt er gekeken naar de mogelijkheden voor het realiseren van geclusterde/zorggeschikte woonvormen (zie paragraaf 5.4.1. en paragraaf 6.5.10).

Locatie C. De Nieuwe haven is enigszins afwijkend. De Nieuwe Haven is een verzorgingsinstelling die aan vernieuwing/herstructurering toe is. **O.a als gevolg van het nieuwe rijksbeleid zullen de echte zware zorgplaatsen komen te vervallen en worden ondergebracht in verzorgingstehuis het Hof van Nassau in de kern Steenberg.** Hiervoor in de plaats komt dan mogelijk een nieuwe invulling met mogelijk een Woonzorgcomplex met zorgvoorzieningen zoals huisartsen en fysiotherapeut onder één dak. Eigenaar Woningstichting Woonzorg Nederland is met de huurder tante Louise in gesprek hoe hier verder vorm aan te geven. De planning is dat in de loop van 2024 meer bekend gaat worden over de plannen **waarbij ook gekeken wordt naar het concentreren van zorgvoorzieningen** en dat dit in de jaren daarna verder wordt uitgewerkt.

Motivering: De geraamde behoefte aan zorggeschikte en geclusterde woningen is samengevoegd op verzoek van tante Louise. Dit omdat er nog nader onderzoek noodzakelijk is en om hiermee ook de nodige flexibiliteit te behouden.

Bij de paragraaf herstructurering is ook melding gemaakt van de mogelijkheden die er als gevolg van bijvoorbeeld het herstructureringsprogramma Vitale Vesting liggen om geclusterde/zorggeschikte woonvormen te realiseren.

Na overleg met tante Louise blijken dan de plannen die er zijn met de Nieuwe Haven in Dinteloord onzekerder zijn dan we hadden aangenomen. De tekst is hierop dan ook aangepast.

6.1. Algemeen wonen en zelfredzaamheid

We moeten **we** dingen veranderen om de groeiende groep ouderen de benodigde zorg te kunnen blijven bieden. **Er is meer nodig dan alleen hoogwaardige zorg in intramurale verpleeghuizen en gespecialiseerde thuiszorg.** Deze woonzorgvisie is een belangrijk beleidsdocument om tot deze verandering te komen.

Motivering: Naar aanleiding van de reactie van tante Louise is de tekst iets aangescherpt om het belang van anders handelen en denken te benadrukken waar het betreft het bieden van zorg.

6.4. Wonen (opbrengsten participatie gemeentebreed):

- Men wil graag als het kan in de eigen kern blijven wonen, ook als je ouder wordt.
 - Hoe dan is erg wisselend. In eigen huis, in nieuwbouw levensloopbestendig¹⁴, appartement of grondgebonden woning met tuintje. In hofjes, ouderen bij elkaar, ouderen en jongeren door elkaar, koop en huur (Er kwamen geen duidelijke verschillen per kern naar voren).
 - Er is behoefte aan **kleinschalige** woon-zorgcomplexen met ontmoetingsruimte eventueel voor andere bewoners uit de kern.
 - Mantelzorgwoningen zouden voor langere termijn moeten kunnen blijven staan. Deze moeten nu na beëindiging van de mantelzorg weggehaald worden.
-

- Bij de opstelling van de nieuwe prestatieafspraken die zullen gelden vanaf 2025 zal het wel of niet labelen van levensloopbestendige woningen voor ouderen als onderwerp worden meegenomen.

Motivering: De term kleinschalig is verwijderd omdat dit niet duidelijk begrensd is wat wordt verstaan onder kleinschalig. Op deze wijze wordt onduidelijkheid en discussie voorkomen. Het belangrijkste eis immers dat er woon-zorgcomplexen worden gerealiseerd en niet zozeer hoe groot ze zijn.

6.5 Zelfredzaamheid (opbrengsten participatie gemeentebreed)

In de genomen en de nog te nemen maatregelen is een aantal keer een verwijzing opgenomen naar het GALA akkoord (het Gezond en Actief Leven Akkoord).

Motivering: Hiermee wordt een duidelijkere link gelegd van gekozen beleidsuitgangpunten met het overkoepelende welzijnsbeleid vanuit het GALA akkoord.

6.5.9. Er zal altijd een professioneel vangnet moeten zijn voor de meest schrijnende gevallen. Kleine groep kan niet zelfstandig wonen hiervoor moet passend aanbod zijn

De constatering dat er altijd een professioneel vangnet moet zijn is terecht. De garantie en invulling hiervan zal door het personeelsgebrek een aanzienlijke grotere opgave zijn. Het is dan ook onzeker of, ondanks alle inspanningen van partijen op basis van deze Woonzorgvisie, dit uitgangspunt in de praktijk ook daadwerkelijk gewaarborgd kan worden. VPT¹⁵ (Volledig Pakket Thuis) en kleinschalige woon-zorgcomplexen zullen gedeeltelijk in de plaats komen van de huidige grotere-zorginstellingen en zullen een belangrijke bijdrage gaan leveren om het professionele vangnet te waarborgen voor de groep die ook in de toekomst zwaardere zorg nodig zal hebben. Er zal ook in de toekomst voor de zwaarste gevallen nog steeds sprake zijn van intramurale verpleeghuizen in de gemeente.

Het zorgconcept Van ThuisUit van tante Louise dat in 2022 is geopend aangrenzend aan de locatie van Onze Stede is een voorbeeld van een vernieuwend zorgconcept. Het is een zorgconcept met een Dag-en Doecentrum, logeerappartementen en ondersteuning in de thuissituatie, bedoeld voor ouderen met een zorgindicatie die zo lang mogelijk zelfstandig thuis willen blijven wonen maar hier door beginnende dementie of lichamelijke beperkingen steeds meer moeite mee krijgen. Zij kunnen bij VanThuisUit terecht voor begeleiding, behandeling en voor uiteenlopende activiteiten om te ontmoeten, ontspannen, ervaren, doen en opnieuw aanleren van vaardigheden om hun zelfredzaamheid te behouden of te vergroten. Op deze wijze wordt een cruciale bijdrage geleverd om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en verhuizing naar een verpleeghuis uit te stellen of te voorkomen.

Motivering: Nieuwe zorgconcepten zoals het voorbeeld van tante Louise zijn positief en kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het bevorderen van de zelfredzaamheid van ouderen. Op verzoek van tante Louise is dit toegevoegd.

7.6. Nieuw-Vossemeer

Verbeteren toegankelijkheid openbare ruimte

Er wordt een inventarisatie gemaakt in het bijzijn van mensen die de signalen hebben gegeven.

Er is wordt in overleg met mensen uit het dorp bekeken, geïnventariseerd hoe de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor minder validen te verbeteren. Dit is vooral voor het centrumgebied van belang.

De Vossemeren heeft zijn oorspronkelijke ontmoetingsruimte voor inwoners van het complex en andere inwoners verloren. Het dorp wil dit weer terug. Plein bij de Vossemeren weer gebruiken voor activiteiten zoals oorspronkelijk de bedoeling was.

In overleg met tante Louise en andere belanghebbenden zal gekeken worden of de Vossemeren weer een functie kan krijgen voor de rest van het dorp als ontmoetingsruimte, waaronder ook begrepen het gebruik van buitenruimte (Plein voor De Vossemeren). Waar het betreft de functie als ontmoetingsruimte in de Vossemeren zelf gaat het om de mogelijkheid om te eten of te drinken ook voor niet bewoners van de Vossemeren, vergelijkbaar maar dan kleiner qua opzet met het Hof van Nassau in Steenberg.

De wens vanuit het dorp om de Vossemeren weer meer een functie te geven als ontmoetingsruimte waaronder ook de buitenruimte wordt nu niet meegenomen. We willen dit in samenhang bekijken met de studie naar de toekomst van het dorpshuis.

Motivering: De inventarisatie naar de toegankelijkheid van de openbare ruimte is uitgesteld maar gaat nog wel plaatsvinden. We zoeken nog naar extra belangstellenden om del te nemen om de representativiteit te vergroten.

De studie naar een ontmoetingsruimte wordt meegenomen met de studie naar de toekomst van het dorpshuis. Het is niet logisch om nu een apart onderzoek in te stellen naar het gebruik van De Vossemeren. Bovendien zit tante Louise op dit moment geen mogelijkheden om aan de wens tegemoet te komen van het dorp

8.5. Statushouders/Oekraïense vluchtelingen

Motivering: De tekst, aantallen en jaartallen zijn aangepast aan de meest actuele situatie.

9.2.1. Geen verder onderzoek uitvoeren om huisvestingsverordening in te stellen

Er worden geen verdere acties en/of het laten uitvoeren van het verdiepend onderzoek voor het instellen c.q. invoeren van een huisvestingsverordening genomen. De nadelen wegen niet op tegen de voordelen van een huisvestingsverordening. Daarnaast zijn er andere mogelijkheden op te sturen in plaats van het invoeren van een huisvestingsverordening.

Nadelen huisvestingsverordening en instrumenten koopbescherming en zelfbewonersplicht:

- Beperkte periode geldig – huisvestingsverordening geldt voor een maximaal periode van 3 jaar. Dat betekent dat na drie jaar nieuw onderzoek moet uitwijzen of er nog steeds schaarste is op de woningmarkt.
- Nodige ambtelijke capaciteit / kosten - de ervaring bij andere gemeenten, leert dat het instellen van een zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming via een huisvestingsordening de nodige capaciteit en administratieve handelingen met zich meebrengen. De zelfbewoningsplicht is immers maar 3 jaar geldig en kent een vergunningstelsel.
- De invoering geen structurele oplossing biedt voor de schaarste aan koop of huurwoningen.
- De gemeente vanwege de dan geldende beperkingen minder aantrekkelijk wordt voor woningzoekenden tussen de 25 en 40 jaar van buiten de gemeente.

Vanuit de kern Nieuw-Vossemeer is de vraag gesteld aan woningcorporatie Stadlander om kernbinding in te stellen voor de sociale huursector. Dit kan juridisch alleen als er een huisvestingsverordening wordt ingesteld. Daarom wordt dit verzoek niet overgenomen.

Bovendien bestaat hiertoe beleidsmatig ook geen noodzaak toe omdat er ook in Nieuw-Vossemeer nieuwe woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad waaronder vanzelfsprekend ook sociale huurwoningen.

Motivering: In het ontwerp was een puur juridisch antwoord gegeven op de wens om kernbinding in te stellen in Nieuw-Vossemeer. Dit is echter niet de enige reden. Ook beleidsmatig is er geen reden om kernbinding in te stellen omdat het de bedoeling is om nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen.