



Raadsvergadering
28 maart 2024

Agendanummer:

Onderwerp: Vastelling woonzorgvisie

Steenbergen; 20 februari 2024

Aan de raad,

1. Inleiding

De woonzorgvisie is een integraal document waarin wonen, zorg en welzijnsdoelen zijn vastgesteld en voor zover mogelijk ook vertaald in concrete cijfers voor de periode tot en met 2030. Er wordt wel een doorkijk gegeven naar de verdere toekomst.

De huidige woonvisie dateert van 19 maart 2015. Sindsdien zijn er ten aanzien van het wonen verschillende andere beleidsuitgangspunten en documenten vastgesteld door uw raad over Wonen. Te weten:

- De beleidsnota arbeidsmigratie van 30 januari 2020.
- Beleid nestverlaters 29 maart 2021.
- Raadsmotie 7 juli 2021 om er op toe te zien dat nieuwbouw, inclusief 25% nestverlaters, evenredig verdeeld wordt mits dit juridisch kan.
- Het nieuwe beleidskader woonwagengebeleid op 15 december 2022.

Om de woningbouwproductie te verhogen en de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren wordt er op regionaal niveau nauw samengewerkt met andere gemeenten in de regio, 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 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 prestatieafspraken met corporaties en huurdersverenigingen.

Belangrijke leidraad voor het beleid is de door de wethouder Wonen namens ons college ondertekende regionale Woondeal. De regionale Woondeal is ook ondertekend door de wethouders wonen van de andere gemeente in de regio West-Brabant West, de gedeputeerde van de provincie en de verantwoordelijk minister De Jonge. In deze woondeal staan afspraken opgenomen over diverse onderwerpen, waaronder ook wonen en zorg. De Woondeal loopt van 2022 t/m 2030.

De woonzorgvisie is een integraal document waarin wonen, zorg en welzijnsdoelen zijn vastgesteld en voor zover mogelijk ook vertaald in concrete cijfers voor de periode tot en met 2030. Er wordt wel een doorkijk gegeven naar de verdere toekomst.

Deze visie vervangt de huidige Woonzorgvisie en het huidige beleid nestverlaters en geeft invulling aan de raadsnotie van 7 juli 2021. De beleidsnota arbeidsmigratie en het beleidskader woonwagenbeleid blijven gewoon gehandhaafd naast het beleid opgenomen in de Woonzorgvisie en worden niet gewijzigd. De van belang zijnde passages uit het beleid over het onderwerp wonen uit deze beleidsnota zijn wel samengevat opgenomen in de Woonzorgvisie.

De bestaande beleidsdocumenten ten aanzien van zorg blijven gewoon gehandhaafd. Er zijn een aantal zaken overgenomen uit deze documenten of er zijn voorstellen met nieuwe uitgangspunten gedaan over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de uitvoering van dit beleid, daar waar mogelijk ook vertaald in concrete richtgetallen. Het gaat hierbij om de volgende documenten.

Lokaal:

- Verordening maatschappelijke ondersteuning Steenbergen
- Beleidsregels maatschappelijke ondersteuning Steenbergen

Regionaal:

- Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Ondersteuning 2023-2028
- Convenant Duurzame huisvesting en begeleiding voor kwetsbare doelgroepen

Tijdens het proces om te komen tot deze woonzorgvisie bleek dat vooral ook de nadruk moet komen te liggen op welzijnsaspecten. Kort samengevat hoe voorkom je dat mensen zorgafhankelijk worden door meer aandacht te besteden aan preventie. De uitvoering van het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) op regionaal en lokaal niveau speelt hierbij een belangrijke rol.

De Woonzorgvisie is geen einddocument maar een startdocument. Jaarlijks zal er een evaluatie plaatsvinden en daar waar noodzakelijk bijstelling plaatsvinden van het beleid.

Waarom een Woonzorgvisie?

De wens tot het maken van 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 Steenbergen, "het plan Vitale Vesting", politieke prioriteit gekregen. Het programma Vitale Vesting in de kern Steenbergen 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.

Achtergronden/doel kernvisies wonen en zorg

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 overgenomen door de rijksoverheid "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.

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 participatiebijeekkomsten (6 bijeenkomsten) georganiseerd met bewoners en ook twee participatiebijeekkomsten met deskundigen, maatschappelijke organisaties en vrijwilligersorganisaties actief in wonen, zorg en welzijn.

Bovengenoemde opgave op het gebied van wonen en zorg 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.

Schaalniveau's beleid wonen en zorg

Het beleid op het gebied van wonen en zorg vindt plaats op verschillende schaalniveau's en kent vele betrokken maatschappelijke partijen en organisaties. Het rijk heeft de afgelopen jaren nadrukkelijk de regie genomen op zowel wonen als zorg. Dit nieuwe rijksbeleid heeft voor de gemeente ingrijpende gevolgen. Er wordt verwacht dat er meer regionaal wordt samengewerkt op zowel wonen als zorg. De regionale Woondeal is het belangrijkste voorbeeld van deze intensievere regionale samenwerking.

Samenwerking

Te vaak nog wordt er door de burger naar de gemeentelijk overheid gekeken om problemen op te lossen. Dit is overigens niet iets wat de burger valt te verwijten. De beeldvorming is dat de overheid alles regelt. In de praktijk is het echter nooit zo geweest dat de gemeente alles bepaalt. De woonzorgvisie heeft dan ook mede als doel om deze beeldvorming bij te stellen. Belangrijk uitgangspunt van dit beleid is "nog" meer uit te gaan van een gelijkwaardige integrale samenwerking tussen partijen actief in wonen, zorg en welzijn en bewoners. De gemeente is één van de partijen in deze samenwerking en heeft behalve een beleidsmatige rol vooral een coördinerende rol door partijen bij elkaar te brengen.

2. Achtergrond

Regionale Samenwerking

Er wordt op het gebied van wonen en zorg regionaal samengewerkt. Uiteindelijk zal er ook een regionale woonzorgvisie worden vastgesteld door uw raad. Regionale samenwerking is vaak nuttig, maar het gevaar is aanwezig dat de democratische borging van de onderhandelingsresultaten onvoldoende is. Om voldoende democratische borging te hebben is het wenselijk dat uw raad vroegtijdig wordt betrokken bij de opstelling van regionale beleidsdocumenten. Dit is één van de redenen, naast de noodzaak tot snel handelen, geweest om nu al een eigen Woonzorgvisie vast te laten stellen. Het kan zijn dat er toch anders wordt gedacht vanuit de regio over een bepaalde door u gekozen insteek. Als deze situatie zich voordoet komt de vraag bij uw raad te liggen of u de woonzorgvisie dan wel of niet wilt wijzigen.

Gelijkmatige verdeling nieuwbouw naar rato van inwoneraantal over de kernen

Gelijkmatige verdeling wordt aangehouden bij de verdeling van woningbouw over de kernen. Het vasthouden aan het uitgangspunt van evenredige verdeling van woningbouw over de kernen is een belangrijke en essentiële hoofdkeuze voor uw gemeenteraad om anders met de nieuwbouwpoging om te gaan dan op grond van de huidige woonvisie. Om deze keuze afgewogen te kunnen maken is

het van belang om bewust te zijn van de verschillende soorten onderzoeken en van het achterliggende fundamentele basis beleidsuitgangspunt wat u wel of niet wilt aanhouden als gemeenteraad. Het voorgestelde achterliggende basisuitgangspunt van beleid is het tegengaan van segregatie.

Segregatie is in onze gemeente vooral het uitgangspunt om in een dorp of wijk een zoveel mogelijke gelijkmatige leeftijdsopbouw te krijgen en zoveel mogelijke menging van hoge en lagere inkomens te hebben. Ten aanzien van bijvoorbeeld de huisvesting van statushouders wordt dit uitgangspunt van het tegengaan van segregatie al jarenlang aangehouden. Het uitgangspunt is het zoveel mogelijk spreiden van statushouders over de verschillende kernen en wijken.

Woondeal

De Woondeal is een set van afspraken over o.a. het minimumaantal te bouwen woningen in de regio tussen de gemeenten in de regio en de provincie en het rijk. De minister heeft hierin bovendien min of meer afgedwongen dat iedere gemeente streeft naar 30% sociale huur in de nieuwbouw, 36,67% in de betaalbare koop of midden huur en 33,33% in de dure huur- of koopsector. Afsproken is dat in ieder bouwplan met meer dan 20 woningen deze verhoudingen worden aangehouden. U moet zich hierbij realiseren dat dit een politiek gestuurd uitgangspunt is vanuit het rijk met als doel het tegengaan van segregatie. Ze willen de huisvesting van mensen met een lager inkomen meer spreiden over het land om ongewenste concentratie van mensen met lagere inkomens in vooral de wat grotere steden tegen te gaan. Dit beleidsuitgangspunt is niet overeenkomstig de vraag. In Amsterdam of Rotterdam zijn de zoek- en wachttijden voor een sociale huurwoning aanmerkelijk hoger dan in Steenbergen. De gewenste bouwopgave voor sociale huurwoningen op grond van de Woondeal is dus groter dan dat er aan concrete behoefte ligt binnen de gemeente als geheel.

Woningmarktonderzoek

In het als bijlage bij de woonzorgvisie toegevoegde regionale woningmarktonderzoek wordt tot op kernniveau de behoefte bepaald aan het totaal aantal woningen en de typologie woningen. Het minimumaantal te bouwen woningen van 720 uit de woondeal t/m 2030 is hierbij als uitgangspunt genomen. De behoefte is o.a. bepaald door per kern te kijken naar inkomens niveau en naar leeftijd, maar ook door trends vanuit het verleden te vertalen naar de toekomst. Het onderzoek is van uitstekende kwaliteit, maar met het volgen van het onderzoek voor de periode 2022 t/m 2030 bevordert je segregatie. Je stuurt dan alleen maar reactief en je richt je niet op de gewenste woningvoorraad.

De meest opvallende conclusies uit het woningmarktonderzoek:

- In de kern Steenbergen moeten relatief gezien de minste woningen worden toegevoegd. De verklaring hiervoor is gelegen in het feit dat in de kern Steenbergen relatief veel ouderen wonen. Ouderen overlijden sneller dan jongeren en daardoor is de woningbehoefte minder hoog. De afgelopen jaren zijn al veel ouderen uit de kleine kernen verhuisd naar Steenbergen waardoor in de hoofdkern de vergrijzing sterker is dan in andere kernen. Gevolg: Steenbergen zou bij het volgen van het woningbehoefteonderzoek nog verder vergrijzen.
- In de kern Welberg dienen bij het volgen van het woningmarktonderzoek juist verhoudingsgewijs de meeste woningen worden gebouwd. Dit is het gevolg van de relatief jonge leeftijdsopbouw. Vanwege de aanwezigheid van het arbeidsmigrantenpension Stella Maris. Ook de bouwopgave voor Kruisland is relatief hoog omdat hier verhoudingsgewijs weinig ouderen wonen.
- In de kern Dinteloord dient uitgaande van het woningmarktonderzoek 36% van de nieuwbouw plaats te vinden door de bouw van nieuwe woningen door de woningstichting. Dit terwijl hier al 34% van de woningvoorraad behoort tot de sociale huursector. In de kern Nieuw-Vossemeer dient er op grond van het woningmarktonderzoek geen enkele sociale huurwoning te worden gebouwd. Gevolg in Dinteloord wordt bij het volgen van het

woningmarktonderzoek het aantal mensen met een lager inkomen nog hoger dan nu al het geval. Terwijl wonen in Nieuw-Vossemeer iets wordt voor mensen met een hoog inkomen.

- De opgave vanuit de woondeal voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen gemeente breed is qua behoefte lager dan 30% opgenomen in de woondeal. De behoefte aan betaalbare koopwoningen en midden huur is hoger dan de 36,67% van de woondeal opgenomen. De behoefte aan duurdere koop en huur van 33,33% is overeenkomstig de woondeal. De daadwerkelijke behoefte gemeente breed aan betaalbare koop en midden huur ligt op ongeveer 49%. Concreet zou dit inhouden dat bij het realiseren van de minimumbouwopgave er in 2030 nog steeds sprake is van een te kort aan met name betaalbare koopwoningen voor jongeren.

Marktvraag:

Uitgaan van de marktvraag is weer een ander uitgangspunt dat kan worden aangehouden. Dit uitgangspunt lijkt vooral leidend te zijn geweest bij de reacties van de woningstichtingen Stadlander en Woonkwartier. Het idee hierachter is dat je de vraag volgt. Als zoektijden naar een sociale huurwoning hoog zijn in een bepaalde kern dan moet je daar bouwen. In Steenbergen en Dinteloord is deze het hoogst dus daar moeten dan de meeste nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd. In Dinteloord komt dit ongeveer overeen met de woningbehoefte uit het woningmarktonderzoek maar niet met het beleidsuitgangspunt voor het tegengaan van segregatie. In Steenbergen komt de marktvraag (=langere zoektijden) naar sociale huurwoningen niet overeen met het resultaat dat naar voren komt uit het woningmarktonderzoek. Dit omdat in Steenbergen relatief veel ouderen wonen waardoor de woningbehoefte minder is.

Ook het volgen van de marktvraag zorgt voor segregatie doordat alle ouderen bij elkaar komen te wonen in vooral het centrum van Steenbergen en in Dinteloord nog meer sociale huurwoningen gebouwd zouden moeten worden. Een grote concentratie van ouderen heeft als bijkomend nadeel dat er in de directe omgeving minder aanbod is van mantelzorg (de directe burens zijn immers ook al op leeftijd waardoor mantelzorg bieden lastig of onmogelijk is) en er meer beroep wordt gedaan op professionele (thuis)zorg.

3. Overwegingen

Evenredige verdeling woningbouw over de periode 2022 t/m 2030 over de kernen:

Voorgesteld wordt om waar het betreft de verdeling van de nieuwbouw van woningen over de kernen niet het woningmarktonderzoek of de marktvraag als uitgangspunt te nemen, maar het uitgangspunt van evenredige verdeling zoals al aangegeven in uw raadsnotie van 7 juli 2021.

Het uitgangspunt van evenredige verdeling over de kernen van de woningbouw is afwijkend ten opzichte van de gegevens uit het woningmarktonderzoek. Hierbij moet worden aangetekend dat het woningmarktonderzoek uitgaat van de huidige leeftijdsopbouw in de verschillende kernen. In Steenbergen wonen verhoudingsgewijs meer ouderen en lijkt de woningbehoefte daardoor minder te zijn. In de praktijk is dit niet het geval omdat er ook veel vraag is naar woningen van mensen die nu buiten de gemeente wonen vooral in de leeftijdsklasse tussen de 25 en 40 jaar (zie resultaten schaarsteonderzoek, hoofdstuk 8).

Voor de beeldvorming, hieronder zijn de verschillen weergegeven tussen de resultaten van het woningmarktonderzoek en het voorgestelde uitgangspunt van evenredige verdeling naar aantal inwoners.

kern	Woondeal verdeling percentage aantal inwoners per 1-1-2022	Verdeling op basis van woningmarktonderzoek
------	--	--

Steenbergen	48%	33%
Dinteloord	24%	29%
Kruisland	10%	13%
Nieuw-Vossemeer	9%	9%
Welberg	6%	14%
De Heen	3%	1 %

Het aanhouden van evenredige verdeling is ook relevant voor het in stand houden van de woningbouwproductie in zijn geheel omdat anders bijvoorbeeld de uitwerking van het plan Vitale Vesting in Steenbergen niet past binnen de beleidskaders van de Woonzorgvisie.

Ter aanvulling: Als het nieuwe regionale bedrijventerrein wordt ontwikkeld zal opnieuw worden gekeken naar de extra woningbehoefte en de verdeling hiervan over de kernen.

Het evenredig verdelen van woningbouwtypen over de kernen

Het verdelen van woningtypen evenredig over de kernen is ook ingegeven vanuit het tegengaan van segregatie.

We willen voorkomen dat wonen in de kleine kernen alleen nog mogelijk is als je voldoende geld hebt. Dit streven we na door ook in de kleine kernen sociale huurwoningen toe te voegen. Daarnaast willen we ook realiseren dat mensen tot op hoge leeftijd in de eigen kern kunnen blijven wonen door geschikte woningen voor ouderen te bouwen en de bestaande woningvoorraad ook in de kleine kernen geschikt te maken om hier tot op hoge leeftijd te kunnen blijven wonen. Tevens willen we op deze wijze de trend van de afgelopen jaren waarin ouderen uit de kleine kernen naar Steenbergen toetrekken en dan meer specifiek Steenbergen Centrum proberen te keren of te vertragen. Een te grote concentratie van ouderen in een buurt of kern achten we vanuit het oogpunt van het nastreven van diversiteit niet wenselijk.

Om een beeld te vormen staat hieronder eerst een tabel gegeven met het aantal 65+ ers per buurt en kern en gemeente als geheel per 1-1-2023. Mensen die in het buitengebied wonen zijn gemeente breed wel meegenomen maar niet bij de cijfers van de kernen.

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%

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

De Heen	15%
Welberg	17%
Totaal gemeente	22%

Uitzondering op de gelijkmatige verdeling vorm het woningtype appartementen. Dit vinden we vooral vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt meer passend in de kern Dinteloord en Steenberg. Dit wil niet zeggen dat er in de kleine kernen niet levensloopbestendig wordt gebouwd. In de kleine kernen zal dit procentueel gezien vaker grondgebonden plaatsvinden dan in Dinteloord en Steenberg.

Uiteindelijk gaat het niet alleen om de nieuwbouw van sociale huurwoningen, maar om de totale omvang van de sociale huurwoningvoorraad. Daarom is het van belang om in samenwerking met corporaties en de huurdersverenigingen uiteindelijk tot een beeld te komen per kern waar het betreft de na te streven omvang van de sociale huurwoningvoorraad. Het gaat hierbij dan om het saldo van nieuwbouw, sloop en verkoop van sociale huurwoningen.

Voorstel om bij een hogere woningbouwproductie dan opgenomen in de woondeal niet altijd de 30% sociale huur meer aan te houden.

Het uitgangspunt uit de woondeal om 30% sociale huur na te streven in de nieuwbouw, heeft een nadeel. Uit het gehouden woningmarktonderzoek dat als we de minimale nieuwbouwopgave voor sociale huur uit de woondeal halen er niet kan worden voldaan aan de vraag naar betaalbare koop en midden huurwoningen.

Vandaar dat het noodzakelijk is om meer woningen te bouwen in de betaalbare koop- en midden huur dan de minimale bouwopgave opgenomen in de woondeal. We willen om het doel tot het bouwen van voldoende betaalbare koop en midden huur te bereiken bij een bouwproductie die hoger is dan de woondeal maatwerk leveren en niet automatisch vastzitten aan het percentage van 30% sociale huur. Dit uitgangspunt wordt dan ingebracht in het regionale bestuurlijke overleg. Voorwaarde blijft ten alle tijden wel dat er voldaan moet worden aan de reguliere vraag naar sociale huurwoningen en de huisvestingsvraag van bijzondere doelgroepen zoals statushouders.

Wonen tot op hoge leeftijd in de kern nastreven

Door Stadlander en tante Louise wordt aangegeven dat het wonen tot op hoge leeftijd in de kleine kernen niet realistisch is omdat er te weinig voorzieningen zijn.

Dit is iets wat vaak gezegd wordt. Dit ogenschijnlijke probleem was één van de belangrijkste redenen om een uitgebreid participatieproces te volgen. Hoe denken de inwoners er zelf over?.

Uit het participatieproces kwam één duidelijke wens naar voren: **De inwoners willen oud worden in hun eigen kern.**

Vervolgens kwam natuurlijk ook aanbod wat hiervoor nodig was. Naast goede thuiszorg of voor de zwaarste gevallen intramurale zorg kwam hieruit naar voren dat men de volgende voorzieningen essentieel acht om op hoge leeftijd in de eigen kern kunnen blijven wonen:

1. Een huisarts.
2. Een multifunctionele accommodatie (dorpshuis)
3. Een supermarkt
4. Vervoersmogelijkheden om de kern te verlaten als je niet meer kunt autorijden.

In alle kernen zijn deze faciliteiten aanwezig. M.u.v. De Heen en Welberg waar geen huisarts en supermarkt is. In Welberg is dit minder problematisch dan in De Heen. Omdat Welberg tegen de kern Steenberg aanligt waar deze voorzieningen wel aanwezig zijn. Met andere woorden eigenlijk alle kernen met uitzondering van De Heen voldoen aan de basis randvoorwaarden qua voorzieningenniveau om in de eigen kern oud te kunnen worden.

Hierbij wel aangetekend dat in de grootste kern Steenbergen blijkt dat de twee huisartsenpraktijk qua aantal patiënten dat ze kunnen aannemen aan hun maximale capaciteit zitten. De ene praktijk heeft al een patiëntenstop ingesteld. De andere nog niet, maar duidelijk is aangegeven dat bij nog verdere groei het lastig wordt om nog meer patiënten toe te laten. In Steenbergen wordt dus juist onvoldoende voldaan aan in één van de basisrandvoorwaarden.

Om de leefbaarheid in de kernen en zelfredzaamheid van bewoners in de kernen te bevorderen is het idee ontstaan om met het oog op kerngericht werken en participatie 'overlegtafels' in te richten in iedere kern. Een structureel ontmoetingsmoment waar inwoners, bedrijven, organisaties (waaronder ook de gemeente) met elkaar in gesprek gaan over onderwerpen die leven in de samenleving. Dat de aanzet voor dit soort platformen vanuit de samenleving komt, is het meest wenselijk. De behoefte is dan aangetoond en het draagvlak al gecreëerd. In de kernen waar dit niet spontaan ontstaat, kan de gemeente de aanzet geven. Op het moment dat het platform is ingericht en van start is, treedt de gemeente terug en neemt deel als één van de gesprekspartners. De gemeente zal waarschijnlijk wel een coördinerende rol binnen deze platforms houden, met name om de continuïteit van het overleg te garanderen. Onder andere in De Heen zou dit een bijdrage kunnen leveren om ook hier mensen langer in de eigen kern te kunnen laten wonen. Hoe dit verder vorm wordt gegeven vormt onderwerp van nader overleg/onderzoek.

Bij het streven naar dit uitgangspunt van oud worden in eigen kern realiseren we dat hier grenzen aanliggen. Mensen die echt zware zorg nodig hebben zijn vaak beter af in een verpleegtehuis. Een verpleegtehuis is nu niet in elke kern aanwezig en dit zal ook in de toekomst zo blijven.

Vraag om visie op arbeidsmigratie

De adviesraad sociaal domein vraagt om een visie op arbeidsmigratie. In januari 2020 is er een beleid op arbeidsmigratie vastgesteld door uw gemeenteraad na een uitgebreid participatieproces. Dit is nog actueel en er is geen noodzaak om dit nu te wijzigen. Het is wel zo dat de gemeente vanwege de ligging tussen Rotterdam en Antwerpen volop economische groeipotentie heeft. Wij profileren ons nu en in de toekomst als Agrofood gemeente. De eerste stap is de verdere besluitvorming over het ontwikkelen van een nieuw regionaal bedrijventerrein bij Steenbergen aansluitend op het huidige bedrijventerrein Reinierpolder 2. Bij de ontwikkeling van dit bedrijventerrein en ook bij eventuele andere toekomstige werkgelegenheidsontwikkelingen zal gekeken worden wat hiervan de invloed is op de woningmarkt. De verwachting is dat een gedeelte van de extra werkgelegenheid moet worden ingevuld door buitenlandse arbeidskrachten (arbeidsmigranten of expats). Op dat moment zal ook gekeken worden of het huidige beleid arbeidsmigratie nog volstaat of moet worden aangepast.

4. Middelen

Voor de uitvoering van het beleid zijn op dit moment geen directe middelen nodig. Voor sommige van de genoemde punten zijn er al middelen beschikbaar, en voor andere punten wordt verwacht (na nader onderzoek) dat er op termijn extra middelen beschikbaar gesteld moeten worden.

Deze worden hieronder benoemd.

- Er zal gekeken worden hoe we mensen met een lager inkomen kunnen ondersteunen om ook hun woning te kunnen verduurzamen.

In 2024 en 2025 zal hieraan gewerkt worden. Het is mogelijk dat er extra middelen beschikbaar moeten worden gesteld voor de uitvoering in de begroting van 2025 of 2026.

- Uit de gehouden kernbijeenkomsten blijkt dat de bekendheid met het aanbod van Vraagwijzer laag is. De aandacht voor het bevorderen van zelfredzaamheid zal dan ook vooral op communicatie en informatie komen te liggen en minder op nieuw beleid.

In 2024 zal er gekeken worden naar manieren om de bekendheid van Vraagwijzer te vergroten. Mogelijk is er extra budget nodig om de promotie van Vraagwijzer te ondersteunen. Als de promotie succesvol is en de vraag naar Vraagwijzer-producten toeneemt, kan het nodig zijn om extra personeel aan te nemen om aan de grotere vraag te voldoen. Dit zal worden uitgewerkt bij de begroting voor 2025.

- De openbare ruimte dient voldoende toegankelijk te zijn voor mensen die minder valide zijn. Hiervoor wordt in 2024 een Handboek Inrichting Openbare Ruimte vastgesteld en wordt in 2025 vastgesteld een handboek Verkeer en een plan van aanpak verbeteren fiets- en wandelroutes.

De eventueel benodigde middelen die hieruit voortvloeien, zullen worden opgenomen bij de vaststelling van het handboek Verkeer en het plan van aanpak voor het verbeteren van fiets- en wandelroutes in 2025.

- Steenberg: In het plan Vitale Vesting zal in overleg met belanghebbende partijen ruimte gereserveerd worden om de vestiging van een nieuwe huisartsenpraktijk mogelijk te maken.

Eventuele kosten en opbrengsten zullen worden meegenomen in het plan Vitale Vesting.

- Dinteloord: Herstructurering van bedrijven uit de kern en het eventueel samenvoegen van bepaalde maatschappelijke voorzieningen en op de vrijkomende locaties woningen bouwen vormt een belangrijk uitgangspunt voor de kern Dinteloord. Dit zal verder op detailniveau worden uitgewerkt in het ontwikkelplan Dinteloord.

Het betreft zowel mogelijke kosten, zoals het samenvoegen van maatschappelijke voorzieningen, als opbrengsten, zoals de verkoop van gemeentelijke grond. Een schatting van de kosten en opbrengsten op hoofdlijnen kan pas worden gegeven nadat het ontwikkelplan is vastgesteld.

- De Heen: De inrichting van de Dorpsweg moet veranderen vanwege de slechte toegankelijkheid voor minder validen.

In de begroting is er geld gereserveerd voor het project "Klimaatbestendig inrichten De Heen". Voorlopig gaan we ervan uit dat het beschikbare budget voldoende is. Mocht blijken dat er extra budget nodig is tijdens de uiteindelijke uitvoering, bijvoorbeeld vanwege gestegen bouw- of aanlegkosten, dan zal dit apart worden besloten en geregeld.

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

Voordat er een beslissing kan worden genomen over het beschikbaar stellen van extra middelen, moet er nog een inventarisatie plaatsvinden. Op basis hiervan kan worden bepaald of er aanvullende financiële middelen nodig zijn of niet. Het is mogelijk dat het probleem kan worden opgelost door het nemen van beperkte en relatief goedkope maatregelen.

Algemene toelichting:

Stelregel is, dat er pas om middelen wordt gevraagd als er een concreet voorstel ligt. Wel kan natuurlijk vooraf al om middelen worden gevraagd voor de ontwikkeling c.q. voorbereiding van een plan. Voor bepaalde plannen hierboven is dit reeds gebeurd of zit dit in de pijplijn. Bovenstaande en toekomstige plannen overlappen vaak diverse beleidsterreinen. Zo kan bij het ene plan een investeringskrediet of exploitatiebudget al voldoende zijn. Dit zijn vaak de wat kleinere projecten. Voor grote projecten kan er ook al middelen beschikbaar zijn vanuit een van de beheersplannen,

met name bij de openbare ruimte (daarmee is dan al rekening gehouden). Bij nieuwbouw is het afhankelijk van welk grondbeleid de raad wenst toe te passen bij zo'n project, kan er:

- bij eigen ontwikkeling een nieuwe grondexploitatie worden geopend;
- bij ontwikkeling door externe ontwikkelaar een financiële bijdrage worden gevraagd;

Bij grote projecten kunnen de kosten van de voorbereiding worden opgespaard en later doorberekend in het te ontwikkelen plan. Bij een externe ontwikkeling wordt met deze partij een overeenkomst afgesloten waarin een vergoeding wordt afgesproken voor ambtelijke uren, aanleg infrastructuur, planschade e.d. Hiervoor is een lijst opgesteld door de gemeenteraad. Daar bovenop kan ook een beperkte bijdrage worden gevraagd, genaamd bijdrage ruimtelijke ontwikkeling, welke kan worden besteed aan nieuwe natuur- en groenontwikkeling.

Voor een plan (groot of klein) wordt meestal een voorstel gemaakt, waarin ook is opgenomen hoe de financiële dekking wordt geregeld in de begroting. Plannen waarbij investeringskredieten benodigd zijn worden sowieso aan de raad voorgelegd (bevoegdheid raad). Eventuele wat kleinere plannen kunnen voor 2024 ter besluitvorming worden opgenomen bij de Tussenrapportage 2024. Plannen na 2024 kunnen worden voorgesteld in de komende Perspectiefnota 2025-2028. Grote projecten of plannen met een bepaalde belangrijke politieke afweging worden altijd met een separaat voorstel door het college behandeld en/of aan de raad voorgelegd.

5. Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid is opgenomen in de woonzorgvisie.

6. Risico's

De risico's zijn beperkt. Er kunnen in de uitvoering zaken naar voren komen die niet zijn voorzien. Mocht dit zo zijn dan zal nadrukkelijk gekeken worden of het beleid moet worden bijgesteld. De Woonzorgvisie is een levend document en geen statisch document (zie ook toelichting paragraaf achtergrond).

7.. Communicatie/Aanpak

Algemeen

De woonzorgvisie zal na vaststelling worden gepubliceerd. Tegen de vaststelling staat geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid open.

Bij de Woonzorgvisie is als bijlage bijgevoegd een concept aanpassing van het actieplan Wonen. Dit is een uitvoeringsdocument wat wordt vastgesteld door ons college op basis van uw raadsbesluit

Het actieplan wordt niet ter vaststelling maar ter kennisname aan uw gemeenteraad toegestuurd. Dan is voor u duidelijker welke impact de beleidsmatige keuze heeft voor de daadwerkelijke uitvoering.

Participatie

Voorafgaand aan het opstellen van de het ontwerp van de Woonzorgvisie zijn twee bijeenkomsten georganiseerd met deskundigen en vrijwilligers- en belangenorganisaties, zes participatieavonden met de inwoners van elke kern en één centrale terugkoppelingsbijeenkomst op het gemeentehuis van de resultaten waarin de resultaten zijn gepresenteerd van het totale participatieproces.

De resultaten van de ophaalrondes van de participatiebijeenkomsten in combinatie met de verwerking van de resultaten van het regionale woningmarktonderzoek en het gehouden schaarste-onderzoek zijn verwerkt in een ontwerp van een woonzorgvisie.

Het ontwerp van de Woonzorgvisie heeft ter inzage gelegen gedurende 6 weken vanaf 23 november 2023. Alle deelnemers van het participatieproces zijn van de ter inzage legging via een aparte e-mail op de hoogte gebracht. Hierop zijn 6 reacties ingediend door:

- Woningstichting Stadlander,
- VWBLD
- Tante Louise
- Woningstichting Woonkwartier,
- De adviesraad Sociaal Domein
- De huurdersvereniging Steeds rianter wonen (buiten de ter inzage termijn ingediend).

Met uitzondering van de reactie van de Huurdersvereniging zijn de reacties tijdig ingediend. Ondanks dat de reactie van de huurdersvereniging te laat is ingediend is de reactie wel meegenomen in de beantwoording. Dit omdat de vaststelling van de Woonzorgvisie geen juridisch document is. De termijn van ter inzage legging is puur opgenomen om te zorgen dat de vaststelling door uw gemeenteraad niet al te ver zou opschuiven in de tijd.

De reacties hebben geleid tot een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerp van de woonzorgvisie. De inhoudelijke beoordeling van de reacties is in een aparte bijlage opgenomen, genaamd "behandeling nota van zienswijzen".

8. Voorstel

Wij stellen voor om:

1. de Woonzorgvisie gewijzigd vast te stellen naar aanleiding van de verschillende ingediende zienswijzen en de nieuwe woningbehoefteprognoses van de provincie;
2. te bepalen dat de volgende bijlagen onderdeel uitmaken van de woonzorgvisie:

Bijlage 1: Samenvatting opbrengsten ophaalsessies

Bijlage 2: Woondeal

Bijlage 3: Diverse cijfers woonzorgvisie

Bijlage 4: Schaarste onderzoek

Bijlage 5: Regionaal Woningmarktonderzoek, inclusief factsheet gemeente Steenberg en kopie wijk en kernprofielen

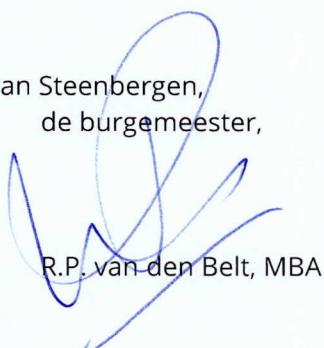
3. in te stemmen met de nota van zienswijzen en de lijst van wijzigingen ten opzichte van het ontwerp van de woonzorgvisie;
4. Kennis te nemen van de voorgenomen conceptaanpassingen van het actieplan wonen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Steenberg,
de secretaris,



J. van Delden

de burgemeester,



R.P. van den Belt, MBA