



## Woonzorgvisie gemeente Steenbergen (inclusief kernvisies) d.d. 28 maart 2024

Steenbergen

Welberg

Dinteloord

Kruisland

Nieuw-Vossemeer

De Heen

## Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	
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
<b>2. Samenvatting/conclusies</b>	Pagina 9
<b>3. Achtergronden</b>	
3.1. Regionaal zorgbeleid	Pagina 17
3.2. Gemeentelijk bestaand zorgbeleid	Pagina 17
3.3. Regionale woondeal/overig regionaal woonbeleid	Pagina 18
3.4. Gemeentelijk bestaand woonbeleid	Pagina 19
<b>4. Wet versterking regie Volkshuisvesting</b>	
4.1. Waarom?	Pagina 21
4.2. Het volkshuisvestingsprogramma als kerninstrument.	Pagina 21
4.3. Doel van het volkshuisvestingsprogramma.	Pagina 21
4.4. Voorlopige richting/inhoud van de in voorbereiding zijnde wetgeving.	Pagina 21
4.5. Inhoud volkshuisvestingprogramma.	Pagina 22
4.6. Hoe verhoudt zich de in voorbereiding zijnde wet tot de woonzorgvisie.	Pagina 22
<b>5. Wonen</b>	
5.1. Woningbouwopgave gemeentebreed opgesplitst naar type woningen/prijsklasse.	Pagina 24
5.2. Woningbouwopgave per kern.	Pagina 30
5.3. Duurzaamheid woningen.	Pagina 39
5.4. Kwaliteit van de woningvoorraad en herstructurering.	Pagina 42
<b>6. Zelfredzaamheid/zorg algemeen</b>	
6.1. Algemeen wonen en zelfredzaamheid	Pagina 48
6.2. Algemeen Voorzieningen	Pagina 49
6.3. Inleiding opbrengsten gemeentebreed gehouden kernbijeenkomsten en deskundigenbijeenkomsten	Pagina 49
6.4. Wonen (opbrengsten participatie gemeentebreed)	Pagina 52
6.5. Zelfredzaamheid (opbrengsten participatie gemeentebreed)	Pagina 54
6.6. Sociale aspecten gemeentebreed	Pagina 60

**7. Wonen/zelfredzaamheid/ voorzieningen per kern**

7.1.	kern Steenberg	Pagina 62
7.2	Dinteloord	Pagina 63
7.3.	Kruisland	Pagina 66
7.4.	De Heen	Pagina 68
7.5.	Welberg	Pagina 70
7.6.	Nieuw-Vossemeer	Pagina 71

**8. Bijzondere doelgroepen**

8.1.	Arbeidsmigranten	Pagina 74
8.2.	Dak- en thuislozen en uitstroom uit intramurale situaties	Pagina 75
8.3.	Sociaal urgenten en dreigend daklozen	Pagina 75
8.4.	Medisch urgenten	Pagina 75
8.5.	Statushouders en Oekraïense vluchtelingen	Pagina 75
8.6.	Woonwagenbewoners	Pagina 77

**9. Schaarste op de woningmarkt**

9.1.	Juridisch kader beperken vrijheid van vestiging.	Pagina 80
9.2.	Resultaten uitgevoerd schaarsteonderzoek.	Pagina 81
9.3.	Wet versterking regie volkshuisvesting en de plicht tot vaststellen Huisvestingsverordening.	Pagina 84

**Bijlage 1: Samenvatting opbrengsten ophaalsessies****Bijlage 2: Woondeal****Bijlage 3: Diverse cijfers Woonzorgvisie****Bijlage 4: Schaarste onderzoek****Bijlage 5: Woningmarktonderzoek, inclusief factsheet en kopie Wijk en kernprofielen**

# 1. Inleiding

## 1.1. Wat is de Woonzorgvisie?

Voor u ligt de Woonzorgvisie, inclusief kernvisies voor de gemeente Steenbergen. Deze visie vervangt de huidige Woonvisie. Het is een integrale<sup>1</sup> 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.

## 1.2. 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 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. 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-afspraken<sup>2</sup> met corporaties en huurdersverenigingen

## 1.3. Achtergronden/doel 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.

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

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. 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 eerstelijnszorg<sup>3</sup>

Op 3 februari 2023 ondertekenden de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS), Zorgverzekeraars Nederland en GGD GHOR (de 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, 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.

---

<sup>3</sup> Eerstelijnszorg is zorg waar mensen zonder verwijzing naartoe kunnen gaan. Voorbeelden hiervan zijn behandeling door de huisarts, tandarts, fysiotherapeut, apotheker .

#### 1.4. 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. De wijziging van het rijksbeleid heeft ook geleid tot veel nieuwe in voorbereiding zijnde wetgeving en ook al in werking getreden nieuwe wetgeving. De belangrijkste in voorbereiding zijnde nieuwe wetgeving die waarschijnlijk pas in 2026 in werking treedt is de wet "Regie Volkshuisvesting". De nu bekende informatie van de in voorbereiding zijnde wet "Regie Volkshuisvesting" wordt vanwege zijn impact in hoofdstuk 4 toegelicht.

#### 1.5. 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.

#### 1.6 Participatie

We zien ons geplaatst voor opgaven, die niet meer alleen vanuit de gemeente of één andere organisatie zijn op te lossen. Een voorbeeld hiervan is o.a. het langer zelfstandig thuis wonen, waarbij de woning, de sociale omgeving en het bieden van zorg aan elkaar gekoppeld zijn. Dat vraagt om regie en om samenwerking. Organisatienetwerken kunnen hier een bijdrage aan leveren. Dit zijn netwerken rondom complexe maatschappelijke opgaven waar vanuit de individuele organisaties geen antwoord op is. Mede daarom is deze visie dan ook in overleg tot stand gekomen met woningbouwcorporaties, zorgpartijen, huurdersverenigingen, ouderenorganisaties en andere partijen, maar vooral ook met de bevolking in de eerder genoemde participatiebijeenkomsten. Een samenvatting van de uitkomsten van de deskundigen en kern bijeenkomsten is als bijlage opgenomen bij de Woonzorgvisie.

#### 1.7. Het beleidsproces

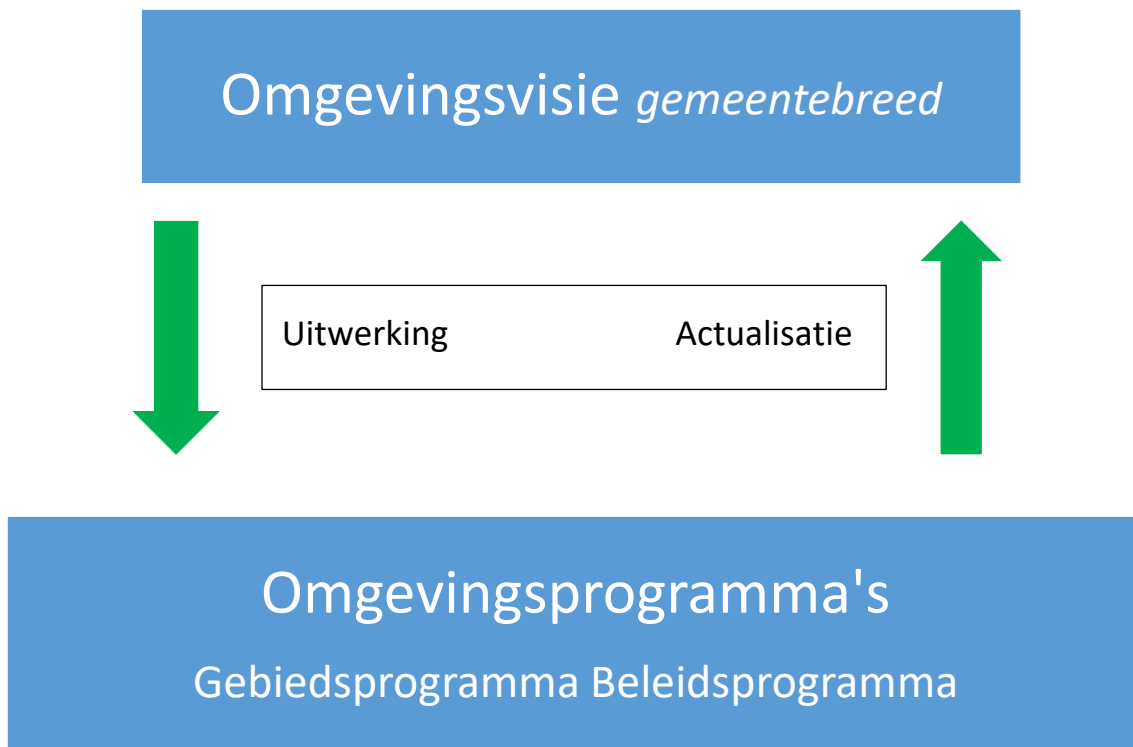
De systematiek van de nieuwe wetgeving en dan meer specifiek het nieuwe integrale beleidsproces werkt na vaststelling als volgt:

##### **De omgevingsvisie**

De omgevingsvisie is het belangrijkste ruimtelijke document van de gemeente waarin de gemeenteraad de afwegingen en keuzes maakt op hoofdlijnen en de verschillende belangen tegen elkaar afweegt en op basis waarvan het college uitvoering gaat geven.

In de omgevingsvisie staan de keuzes weergegeven. De omgevingsvisie wordt aangevuld met zogenaamde programma's. Deze programma's kunnen betrekking hebben op beleidsmatige thema's maar ook gebiedsgericht zijn.

Schematisch ziet dit er als volgt uit



Het werken met programma's is niet helemaal nieuw, niet op beleidsmatig niveau en niet op gebiedsniveau. Dit gebeurde en gebeurt al in de praktijk.

#### **Programma op beleidsniveau:**

Een groot aantal doelstellingen van de woonzorgvisie worden vertaald in een woonprogramma (door de minister volkshuisvestingsprogramma genoemd), dat dus onderdeel wordt van de Omgevingsvisie. In deze programma's staan concrete doelen benoemd. In de Woonzorgvisie gaat het bijvoorbeeld om concrete aantallen te bouwen woningen, typologie woningen en in welke kern. Maar ook vanuit zorg welke aantallen mensen vanuit de bijzondere doelgroepen (statushouders, uitstroom vanuit GGZ instellingen, dreigend daklozen etc.) dienen te worden gehuisvest binnen de gemeentegrenzen gedurende in eerste instantie de periode tot en met 2030 met een doorkijk al voor de langere termijn. Nu is er nog geen plicht om een dergelijk woon (volkshuisvestings-) programma vast te stellen maar er is wetgeving in voorbereiding waarbij deze plicht er ligt voor iedere gemeente vanaf 1-1-2026.

#### **Programma op gebiedsniveau**

De programma's op gebiedsniveau zijn de wat complexere ruimtelijke opgaven waar meerdere beleidsprogramma's met elkaar kunnen botsen en waar dus vaak een belangenafweging dient plaats te vinden. In de praktijk kan het zijn dat de concrete uitwerking van een gebiedsprogramma (belangenafweging op gebiedsniveau) kan leiden tot bijstelling van één of meerdere beleidsprogramma's. Voorbeelden van dergelijke gebiedsprogramma's waar momenteel aan gewerkt wordt of gewerkt gaat worden, zijn het ontwikkelplan Dinteloord, Vitale Vesting Steenberg en Steenberg West (o.a. uitbreiding bedrijventerrein). Andersom is ook mogelijk. Als bijvoorbeeld de woningbehoefteprognose hoger of lager ligt dan voorheen kan dit leiden tot een aanpassing van de plannen (ander woonprogramma) of de geplande uitvoering van een gebiedsprogramma.

**Evaluatie en aanpassing beleid**

De essentie is dus, dat om de snelle ontwikkelingen bij te kunnen houden, de omgevingsvisie regelmatig moeten worden geëvalueerd, net als de beleidsprogramma's en de daaraan ten grondslag liggende beleidsvisies, evenals de voortgang van de specifieke gebiedsprogramma's. Deze beïnvloeden elkaar constant. Kortom de vaststelling van deze woonzorgvisie en zo direct ook de nieuwe omgevingsvisie is niet het eindstuk van een gelopen beleidsproces maar het begin van een continu beleidsproces van evalueren en indien nodig bijstelling van beleid. De huidige onzekerheid en vele veranderingen vragen om deze manier van werken. Dit is niet helemaal nieuw maar de schaal waarop zorgt ervoor dat er een noodzaak is om standaard op deze wijze te werken. De Omgevingswet vraagt hier ook om.



## 2. Samenvatting/conclusies

### 2.1. Hoofdstuk 3: Bestaand regionaal en gemeentelijk beleid wonen en zorg

1. De woonzorgvisie gemeente Steenberg (inclusief kernvisies) vervangt de huidige Woonvisie en is een integrale visie waarbij wonen, zorg en welzijn in samenhang worden bekeken. Een aantal onderwerpen zijn beperkt uitgewerkt in de Woonzorgvisie omdat ze al in andere vastgestelde visies zijn opgenomen. Andere onderwerpen, meer specifiek zorg en welzijn worden er juist aan toegevoegd.

### 2.2. Hoofdstuk 4. Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)

2. De Woonzorgvisie dient als basis voor het college om een herzien actieplan vast te stellen en mocht de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting daadwerkelijk worden vastgesteld ook als basis voor het op te stellen volkshuisvestingsprogramma.

### 2.3. Hoofdstuk 5 Wonen

#### 2.3.1: Woningbouwopgave

3. De tekst in de regionale woondeal ten aanzien van de nieuwbouw van sociale huurwoningen aan te passen, zodanig dat er meer maatwerk kan worden gehanteerd per gemeente en dat er meer wordt aangesloten bij de nog grotere voorziene vraag naar betaalbare koop en midden huurwoningen. In regionaal verband zal bovengenoemd uitgangspunt worden afgestemd en besproken.
4. 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.
5. In overleg over de nieuwe prestatieafspraken met de corporaties en huurdersverenigingen gaan onderzoeken welke bijdrage de corporaties kunnen leveren aan de huisvesting van met name starters op de woningmarkt door het aanbieden van goedkope/betaalbare koopwoningen of middel dure huur woningen.
6. Voor de periode 2022 t/m 2030 worden onderstaande aantallen woningen met de daarbij behorende opsplitsing naar typologie en prijsklasse als uitgangspunt genomen voor de nieuwbouw. Afwijkingen per typologie zijn mogelijk met 15% naar boven of beneden. De lange termijn woningbehoeftecijfers worden nu nog niet meegenomen in het beleid vanwege de grote onzekerheid die er is ten aanzien van de lange termijn woningbehoefte.

Aan de woningvoorraad toe te voegen woningen 2022 t/m 2030 gemeente Steenberg en 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	28	22	50
Betaalbare koop	20	150	170
Dure huur	9	6	15
Dure koop	28	217	245
<b>Totaal</b>	<b>220</b>	<b>596</b>	<b>816</b>

7. Bij de vaststelling van de omgevingsvisie zal in beeld worden gebracht wat het gevolg is voor de woningbehoefte als er nieuwe grote economische ontwikkelingen zijn binnen de gemeentegrenzen.

### 2.3.2. Verdeling woningbouw per kern en naar prijsklasse

8. In de periode 2022 t/m 2030 uitgaan van evenredige verdeling woningbouw over de kernen, binnen een bepaalde bandbreedte naar rato van inwoneraantal 1-1-2022.
9. Op basis van de huidige inzichten is de verwachting dat er in de periode 2022 t/m 2030 meer woningen worden gebouwd dan de minimale bruto bouwopgave van 805 woningen (exclusief sloop), en minimale netto bouw opgave van 720 woningen opgenomen in de woondeal.
10. Qua prijsklasse van de toe te voegen woningen wordt in elke kern dezelfde verhouding aangehouden als voor de totale gemeente.
11. Qua typologie zullen er meer appartementen worden gebouwd in de kernen Steenberg en Dinteloord en minder in de andere kernen.
12. Het uitgevoerde woningmarktonderzoek op kernniveau wordt niet standaard als uitgangspunt aangehouden voor het woonbeleid. Omdat dit leidt tot ongewenste segregatie. Het wordt wel benut voor zijn signaalfunctie om ongewenste ontwikkelingen, tegen te gaan en dus sturend te handelen.  
Voorbeelden:
- In een kern waar relatief veel ouderen wonen wordt minder woningbehoefte geconstateerd waardoor de vergrijzing onnodig toeneemt.
  - In een kern waar al veel sociale huurwoningen zijn, zoals in Dinteloord is een grotere behoefte aan sociale huurwoningen dan in de andere kernen, waardoor de concentratie van sociale huurwoningen in deze kern nog groter wordt.
13. In overleg met in ieder geval de woningstichtingen (woning corporaties) en de huurdersverenigingen zal in het kader van de vaststelling van de nieuwe prestatie-afspraken per kern gekeken worden naar de gewenste omvang van de sociale

huurwoningvoorraad op de lange termijn. Door nieuwbouw, verkoop en sloop van sociale huurwoningen op elkaar af te stemmen. Hierbij zal ook rekening worden gehouden met het creëren van schuifruimte<sup>4</sup>.

14. Met ingang van 2025 zal er in het eerste kwartaal door de gemeenteraad een lijst worden vastgesteld van nieuwe woningbouwplannen die beoordeeld gaan worden op haalbaarheid (zachte plannen genoemd). Ook zullen dan woningbouwplannen die niet haalbaar zijn of waar onvoldoende voortgang wordt geboekt van de lijst worden gehaald. In 2024 zal dit in het tweede kwartaal plaatsvinden.

### 2.3.3. Duurzaamheid en wonen

15. Het woonbeleid is volgend aan het duurzaamheidsbeleid.
16. Om de energietransitiedoelstellingen te bereiken is het wenselijk dat de woningvoorraad wordt geïsoleerd. Hier wordt al actief op in gezet net als op het realiseren van zon op dak. Dit beleid is succesvol en zal verder worden doorgezet.
17. Er zal gekeken worden hoe we mensen met een lager inkomen kunnen ondersteunen om ook hun woning te kunnen verduurzamen.
18. De verduurzaming van de particuliere huursector woningen zal apart aandacht krijgen.
19. Het klimaatadaptatiebeleid wordt nog verder uitgewerkt in een programma waarbij het huidige beleidsuitgangspunt, een groenere leefomgeving en voldoende waterbergend vermogen in een wijk uitgangspunt blijft. Dit uitgangspunt geldt zowel voor de openbare ruimte als voor de tuinen in bezit bij particulieren.

### 2.3.4. Kwaliteit van de woningvoorraad en herstructurering

20. Er moeten voldoende geschikte woningen zijn voor mensen op hoge leeftijd en/of voor jongere mensen met een handicap. Voor een groot gedeelte zal dit dienen plaats te vinden door aanpassing van de bestaande woningvoorraad.
21. Nieuwbouw van levensloopgeschikte woningen is ook noodzakelijk. De omvang van de nieuwbouwopgave van geschikte woningen voor de gemeente wordt afgestemd op de meest actuele landelijke kengetallen.
22. In de kern Steenberg en loopt het grootschalige herstructureringsprogramma Vitale Vesting. Dit programma is opgestart en wordt verder uitgewerkt in diverse deelprojecten.
23. In Dinteloord is het bestemmingsplan van Heemskerckstraat vastgesteld in september 2023 als eerste opstap om te komen tot nog grootschaligere herstructurering. Het is wel noodzakelijk dat er een alternatief wordt geboden voor de ondernemers binnen de

---

<sup>4</sup> 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. De huidige huurders van de te slopen of renoveren woningen "schuiven" dan door naar de nieuwe sociale huurwoningen.

gemeente, uitgaande van de wensen van de bevolking en ondernemers in Dinteloord bij voorkeur in Dinteloord zelf. Deze eerste stap zal nu moeten worden genomen om een leefbaarder Dinteloord te kunnen krijgen zoals al in 2007 vastgelegd door de gemeenteraad in het dorpsontwikkelingsplan.

24. Voor verzorgingstehuis de Nieuwe Haven in Dinteloord wordt naar een nieuwe woonzorg gerelateerde invulling gezocht met mogelijk daarbij ook andere zorgvoorzieningen.

#### 2.4..Hoofdstuk 6 Wonen, zelfredzaamheid en sociale aspecten gemeentebreed

##### 2.4.1. Wonen

25. Beleidsmatig uitgangspunt is dat mensen in hun eigen kern kunnen blijven wonen ook als ze op leeftijd zijn of te maken krijgen met een noodzaak tot een aangepaste rolstoel of rollator vriendelijk woning.
26. Voor de grote groep die niet wil verhuizen als ze op leeftijd zijn, zal de nadruk vooral komen te liggen op het levensloopgeschikt maken van de eigen koopwoning en de huurwoningen. Hiervoor zijn nu al financiële instrumenten beschikbaar, de stimuleringslening (alleen voor koopwoningen) en via de Wmo (=Wet maatschappelijk ondersteuning).
27. De woningstichtingen zullen de mogelijkheden onderzoeken om doorstroming zowel binnen de sociale huursector als van de sociale huursector naar de koopsector te bevorderen.
28. Nieuwbouw van levensloopbestendige woningen en kleinschalige woonzorgcomplexen en mantelzorgwoningen kunnen een bijdrage leveren aan het doel om langer zelfstandig in de eigen kern te kunnen wonen. Uitgangspunt ten aanzien van de realisering van woonzorgcomplexen en bouw van nieuwe levensloopbestendige woningen is wel dat dit zal plaatsvinden in de kernen of aan de rand van de kernen. In de nog op te stellen omgevingsvisie wordt de exacte begrenzing van de rand van een kern verder bepaald.
29. De regelgeving voor de bouw van mantelzorgwoningen binnen de bebouwde kom zal worden gewijzigd om het financieel aantrekkelijker te maken om een mantelzorgwoning te bouwen.
30. Bij de opstelling van de nieuwe prestatieafspraken, die zullen gelden vanaf 2025, zal het onderwerp om wel of niet levensloopbestendige sociale huurwoningen te labelen voor de doelgroep senioren worden meegenomen.

##### 2.4.2. Zelfredzaamheid gemeentebreed

31. Er is al veel opgezet om zelfredzaamheid te bevorderen, zoals de Ernaar toe teams, de Wmo en financiële ondersteuningsarrangementen vanuit de ISD voor mensen met een lager inkomen.

32. Wat opvalt uit de gehouden kernbijeenkomsten is 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.
33. Meer en betere samenwerking tussen verschillende welzijns- en zorgorganisaties, bevolking en vrijwilligersorganisaties door ondersteunen van initiatieven vanuit de samenleving en/of actieve organisaties indien wenselijk te coördineren door gemeente.
34. In de eerstvolgende aanbesteding (2024-2025) van huishoudelijke ondersteuning voor de daarop volgende jaren wordt onderzocht in welke mate mensen eenvoudige zorg zelf nog kunnen uitvoeren of weer uit kunnen gaan voeren.
35. Het behoud van huisartsen en daar waar noodzakelijk uitbreiden is een belangrijke randvoorwaarde om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Tevens zal de gemeente in overleg met de huisartsenpraktijken actief in de gemeente gaan kijken of er meerwaarde valt te halen uit samenwerking tussen de huisartsenpraktijken op gemeentelijk en regionaal niveau.
36. Volledig Pakket Thuis en realisering kleinschalige woonzorgcomplexen ondersteunen.
37. In ieder geval in Steenberg (Vitale Vesting) en Dinteloord (Nieuwe Haven) kijken naar de mogelijkheden voor geclusterd Wonen.
38. Het belang van bewegen blijft voorop staan en wordt meegenomen in de nieuwe integrale nota sociaal domein.
39. De openbare ruimte dient voldoende toegankelijk te zijn voor mensen die gehandicapt 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.

#### 2.4.3.Sociale aspecten gemeentebreed

40. Bekendheid met het aanbod van Vraagwijzer voor o.a. ondersteuning mantelzorg en vrijwilligerswerk dient te worden vergroot (zie ook actie 27).
41. De gemeenschapshuizen dienen behouden te blijven. Ontmoeten en ontmoetingsruimten zijn belangrijk. Ook andere gebouwen, zoals bijvoorbeeld supermarkten zijn hierbij van belang. Ook bij de inrichting van de openbare ruimte zal gekeken worden naar het creëren van ontmoetingsruimten.
42. Er is behoefte aan ambulante zorg/Wijkzuster. Bij de aanbesteding van de Wmo zal gestreefd worden naar een kerngerichte aanbesteding zodat er vaste personen zijn die zorg/huishoudelijke ondersteuning bieden in een bepaalde kern of wijk.

## 2.5 Hoofdstuk 7 Wonen, zelfredzaamheid en sociale aspecten per kern

### 2.5.1. Kern Steenberg

43. Uitgangspunt van beleid blijft de huisvesting van één huishouden per woning. Wel blijft de mogelijkheid aanwezig om maatwerk te leveren in bijzondere situaties **(wonen)**
44. In het plan Vitale Vesting zal in overleg met belanghebbende partijen ruimte gereserveerd worden om de vestiging van een nieuwe huisartsenpraktijk mogelijk te maken **(zelfredzaamheid)**

### 2.5.2. Kern Dinteloord

45. 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 **(wonen)**
46. De openbare ruimte in het noordwesten van Dinteloord wordt de komende jaren aangepakt **(zelfredzaamheid)**.
47. Er is tevredenheid over de aanwezigheid van voorzieningen in het dorp. Er bestaat nog wel een wens tot het realiseren van een extra supermarkt. Bij de gemeente is niet bekend dat er interesse is vanuit de markt om in Dinteloord een extra supermarkt te realiseren **(sociale aspecten)**
48. Als de geplande grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten aan de Noordlangeweg doorgaat neemt de gemeente het initiatief, als hier behoefte aan is, om een vergelijkbare overlegaanpak met het dorp te volgen als in Welberg **(sociale aspecten)**.

### 2.5.3. Kern Kruisland

49. Extra aandacht voor betaalbare woningbouw omdat de bestaande woningvoorraad relatief duur is. **(wonen)**
50. Het idee, initiatief vanuit de samenleving om de kantines van de tennis en voetbalvereniging overdag als ontmoetingsruimte te gebruiken voor ouderen wordt meegenomen bij de uitvoering van het vastgoed en accommodatiebeleid van 4 Juli 2023. **(sociale aspecten)**
51. Aan het verzoek om de Plusbus ook naar Roosendaal te laten rijden kan niet tegemoet worden gekomen. De Plusbus is aan de gemeentegrenzen gebonden vanwege een concurrentiebeding taxivervoer. In het huidige beleid is wel opgenomen dat de doelgroep voor incidentele uitjes naar bijvoorbeeld een tuincentrum buiten de gemeente vervoerd kan worden. **(sociale aspecten)**
52. Mocht er sprake zijn van een initiatief voor een hospice in Kruisland dan zal de gemeente dit positief benaderen, mits dit voldoet aan het ruimtelijk beleid. **(sociale aspecten)**

### 2.5.4. Kern De Heen

53. Aandacht voor levensloopbestendige nieuwbouw. **(wonen)**

54. De inrichting van de dorpsweg moet veranderen vanwege de slechte toegankelijkheid voor mensen met een handicap (**zelfredzaamheid**)
55. In overleg met welzijnsorganisatie, zorgorganisaties, corporaties, verenigingsleven, leefbaarheid De Heen, bestuur Dorpshuis, woningstichting Stadlander kijken wat er voor mogelijkheden zijn om de leefbaarheid op De Heen te verbeteren. De vorm waarin zal nog worden uitgewerkt. De gemeente zal voornamelijk een coördinerende rol op zich nemen (zie ook punt 28). (**sociale aspecten**)

#### 2.5.5. Kern Welberg

56. Ouderen moeten als ze dit willen in de kern Welberg kunnen blijven wonen. Voorzieningen spelen hierbij een belangrijke rol. Bij de uitwerking van het op 4 juli 2023 vastgestelde vastgoed- en accommodatiebeleid wordt dit meegenomen. (**wonen, sociale aspecten**)
57. Meer aandacht voor betaalbaarheid van het wonen. Zie Kruisland. (**wonen**)
58. Bij de uitwerking van het vastgoed- en accommodatie beleid wordt de wens om senioren sport te organiseren op het sportveld meegenomen. (**zelfredzaamheid, sociale aspecten**)

#### 2.5.6 Nieuw-Vossemeer

59. Aan het verzoek om weer extramurale zorg te leveren vanuit de Vossemeren kan door tanteLouise niet worden tegemoetgekomen, omdat tanteLouise zich puur richt op het leveren van intramurale zorg. (**zelfredzaamheid**)
60. 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. (**zelfredzaamheid**)
61. Er wordt geen kernbinding ingesteld. (**wonen, sociale aspecten**)
62. De kern Nieuw-Vossemeer heeft behoefte aan een ontmoetingsruimte voor inwoners. In overleg met tanteLouise en andere belanghebbenden wordt verkend of het plein bij het verpleeghuis de Vossemeren ook gebruikt kan worden voor andere activiteiten (**sociale aspecten**)
63. De wens vanuit het dorp om de Vossemeren zelf weer meer een functie te geven als ontmoetingsruimte wordt nu niet meegenomen. We willen dit in samenhang zien met de studie naar de toekomst van het dorps huis. (**sociale aspecten**)

#### 2.6. Hoofdstuk 8 Huisvesting bijzondere doelgroepen

64. **Arbeidsmigranten:** De opgave voor huisvesting van arbeidsmigranten is hoog in onze gemeente. In de raadsvergadering van 30 januari 2020 is het beleid arbeidsmigratie, inclusief de daarbij verwachte huisvestingsopgave vastgesteld. Dit vastgestelde beleid blijft gehandhaafd er zijn geen redenen om het beleid bij te stellen.
65. **Arbeidsmigranten en expats** Bij de vaststelling van de omgevingsvisie zal bepaald worden welke ruimte er wordt geboden voor nieuwe economische ontwikkelingen en

daarmee samenhangend ook extra ruimte voor een te verwachten grotere vraag naar huisvesting van expats en/of arbeidsmigranten.

66. **Dak en thuislozen en uitstroom intramurale situaties:** De gemeente Steenberghe heeft een jaarlijkse opgave om gemiddeld 22 mensen te huisvesten die uitstromen vanuit de maatschappelijke opvang of een locatie voor beschermd wonen.
67. **Sociaal urgenten en dreigend daklozen:** Er wordt rekening gehouden met een incidenteel extra huisvestingsopgave van deze doelgroep van 3 woningtoewijzingen per jaar.
68. **Medisch urgenten:** Voor de periode tot en met 2025 hanteert de gemeente een aantal van 14 toe te wijzen woningen voor deze doelgroep. Vanaf 2026 t/m 2030 wordt uitgegaan van 18 toe te wijzen woningen per jaar.
69. **Statushouders en Oekraïense vluchtelingen:** De huisvestingsopgave voor statushouders en Oekraïense vluchtelingen is in 2023 flink toegenomen. Voor 2024 wordt wederom een groei verwacht. Hoe groot de omvang van de taakstelling in de komende jaren zal zijn is en blijft onzeker.
70. **Statushouders en Oekraïense vluchtelingen:** Het uitgangspunt van beleid is en blijft het voldoen aan de opgelegde taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Ook de Oekraïense vluchtelingen willen we blijven huisvesten.
71. **Statushouders en Oekraïense vluchtelingen:** Conform het bestaande beleid wordt uitgegaan van een zo gelijkmatig mogelijke spreiding van de te huisvesten statushouders over de kernen, wijken en straten. Hierbij aangetekend dat het bij een grote groei steeds lastiger wordt om aan het uitgangspunt van gelijkmatige verdeling te voldoen.
72. **Woonwagengewoners:** Er is geen noodzaak tot bijstelling van het op 15 december 2022 vastgestelde beleid.
73. **Woonwagengewoners:** Het aantal standplaatsen zal daar waar nodig worden uitgebreid.
74. **Woonwagengewoners:** Woonwagengewoners met voldoende inkomen kunnen hun eigen standplaats kopen. De overige bewoners kunnen hun standplaats blijven huren. Het uitgangspunt is dat de huurwoonwagens- en standplaatsen worden overgedragen aan de woningcorporatie(s).

## 2.7. Hoofdstuk 9 Schaarste op de woningmarkt

75. **Schaarste op de woningmarkt:** 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 minder ingrijpende mogelijkheden om te sturen.



### 3. Bestaand regionaal en gemeentelijk beleid wonen en zorg

#### 3.1. Regionaal zorgbeleid

Gemeenten zijn vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning verantwoordelijk voor het bieden van een vangnet voor kwetsbare inwoners. Dit doen de gemeenten door onder andere het organiseren van individuele begeleiding en dagbesteding en het organiseren van beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Gemeente Steenbergen werkt samen in de regio West-Brabant West met de gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Roosendaal, Rucphen en Woensdrecht aan deze opgaven.

In 2023 is de regiovisie op Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang 2023-2028 vastgesteld. De ambitie en uitgangspunten uit deze visie zijn van toepassing op deze woonzorgvisie. In de regio werken we aan sociale inclusie<sup>5</sup> door mensen met een psychische kwetsbaarheid zoveel mogelijk te huisvesten en te ondersteunen in de wijk. Het regionaal uitgewerkte en in 2021 vastgestelde convenant "Duurzame huisvesting en begeleiding voor kwetsbare doelgroepen" borgt de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders op deze opgaven.

Daarnaast gaat er aandacht uit naar het door ontwikkelen van de maatschappelijke opvang. Zo is in 2022 het Nationaal Actieplan Dakloosheid: 'Eerst een Thuis' gepresenteerd. Het plan moet ervoor zorgen dat in 2030 dakloosheid is beëindigd.

De voorgestelde beweging vraagt om het beschikbaar hebben van woonplekken voor kwetsbare inwoners. Dit is een lastige opgave gelet op de gespannen woningmarkt waarbij er veel druk ligt op de woningbouwcorporaties om woonplekken te realiseren voor kwetsbare inwoners naast de opgave om andere doelgroepen te huisvesten.

Om regionaal tot de transformatie van beschermd wonen en maatschappelijke opvang te komen wordt ingezet op een tweetal bewegingen:

1. Normaliseren van wonen en zorg daar waar mogelijk. Dit betekent dat wonen zo veel mogelijk ingevuld wordt zoals dat voor iedereen geldt; zelf kosten dragen, gedrag dat past bij een goede huurder en buur en realistisch in verwachtingen zijn.
2. Decentralisatie voor voorzieningen en woonplekken. Dit betekent dat er gewerkt wordt aan spreiding van voorzieningen en (beschermd) woonplekken over de regio zodat inwoners kunnen wonen waar zij vandaan komen, hun netwerk hebben of het beste tot hun recht komen.

#### 3.2. Bestaand gemeentelijk zorgbeleid

De gemeente Steenbergen werkt op een groot aantal onderdelen van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015) samen met de gemeenten Bergen op Zoom en Woensdrecht. Het beleid is verankerd in de verordening en de beleidsregels maatschappelijke ondersteuning. De gemeenten bieden huishoudelijke ondersteuning, begeleiding thuis, dagbesteding, beschermd wonen en diverse hulpmiddelen en voorzieningen. Tevens wordt er ingezet op preventie en op welzijn. We streven met ons beleid naar een inclusieve samenleving waarin inwoners mee

---

<sup>5</sup> Sociale inclusie is een doorlopend proces, waarbij enerzijds wordt uitgegaan van het bevorderen van participatie van individuen en anderzijds van het terugdringen van uitsluiting van mensen met een beperking. Sociale inclusie heeft dus niet alleen betrekking op degene die ondersteuning ontvangt, maar op iedere burger die deel uitmaakt van de samenleving.

kunnen doen, zelfstandig kunnen wonen, anderen kunnen ontmoeten en actief kunnen blijven. Onze lokale toegang tot het sociaal domein richten we zo in dat inwoners dichtbij en laagdrempelig om hulp kunnen vragen. We kijken hierbij nadrukkelijk naar wat iemand zelf kan eventueel met hun omgeving.

### 3.3. Regionale woondeal/ overig regionaal woonbeleid

De gemeente Steenbergen werkt al jarenlang samen op het gebied van wonen in de regio West-Brabant West. Naast de gemeente Steenbergen maken de gemeenten Woensdrecht, Bergen op Zoom, Roosendaal, Moerdijk, Halderberge, Rucphen en Tholen en de provincie Noord-Brabant onderdeel uit van deze samenwerking. Door de verandering van het rijksbeleid is deze samenwerking geïntensiveerd.

De provincie heeft in oktober 2022 afspraken gemaakt met het rijk over de hoeveelheid woningen die in de provincie minimaal gebouwd moeten worden. Deze afspraken met de provincie zijn doorvertaald in afspraken tussen provincie en gemeenten in de zogenaamde regionale woondeals. Omdat wonen niet stopt bij de gemeentegrens heeft de provincie bepaald dat gemeenten verplicht zijn om hun woningbouwopgave regionaal af te stemmen. Hiervoor is de provincie opgedeeld in een 4-tal regio's. De regio Noord-Oost Brabant, de regio Zuidoost Brabant, de regio Midden-Brabant (Breda + Tilburg en omstreken) en de Regio West-Brabant West. Tholen maakt ook onderdeel uit van de regionale samenwerking maar behoort tot de provincie Zeeland. Tholen maakt dus, hoewel deelnemend in de regionale samenwerking op het gebied van wonen, geen onderdeel uit van de regionale woondeal. Er zal wel een goede afstemming met Tholen dienen plaats te vinden omdat zij qua woningmarkt veel meer verbindingen hebben met West-Brabant dan met de rest van Zeeland. De regionale woondeal is ondertekend op 9 maart 2023 door alle wethouders Wonen van eerder genoemde gemeenten, de directeuren van de woningcorporaties in de regio, de gedeputeerde en de minister van wonen en ruimtelijke ordening. De regionale woondeal heeft een looptijd van 2022 tot en met 2030. Door de vastgestelde regionale woondeal is de rol van de regio ook veranderd. Het regionale beleid is door de vaststelling van de woondeal ineens bepalend geworden en heeft het gemeentelijk beleid op een groot aantal punten als het ware vervangen. De afspraken vastgelegd in de regionale woondeal zijn dan ook als bestaand beleidsuitgangspunt genomen voor het opstellen van de Woonzorgvisie.

In de woondeal zijn afspraken gemaakt over de onderstaande 9 onderwerpen:

- 1) Woningbouwopgave
- 2) Betaalbaarheid
- 3) Versnelling woningbouw: sleutelprojecten
- 4) Versnelling woningbouw: flexwoningen<sup>6</sup>
- 5) Aandachtsgroepen
- 6) Herstructurering en transformatie
- 7) Vakantieparken
- 8) Duurzame en toekomstbestendige bouw
- 9) Ruimtelijke ordeningsaspecten

Over de eerste 2 onderwerpen zijn de afspraken het meest concreet en hard. Ook de onderwerpen 3, 4 en 5 zijn vrij concreet uitgewerkt maar minder hard qua afspraken en

---

<sup>6</sup> Kenmerkend voor een Flexwoning is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. Flexwoningen zijn in aanleg duurzaam en circulair.

doelstellingen. De resterende 4 onderwerpen zijn minder ver uitgewerkt en moeten gezien worden als een agenderingsafspraken. We gaan dit regionaal oppakken maar hoe en wanneer moet nog worden bepaald.

### 3.4. Bestaand gemeentelijk Woonbeleid

Op 19 maart 2015 is de Woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie bestaat uit de volgende deelonderwerpen:

1. Bestaande woningvoorraad.
2. Nieuwbouw
3. Woonomgeving en voorzieningen
4. Huisvesting buitenlandse werknemers

#### **1. Bestaande woningvoorraad**

Het belangrijkste uitgangspunt van het beleid ten aanzien van de bestaande woningvoorraad, dat er aandacht moet zijn voor het levensloopbestendig, energiezuinig en energieneutraal maken van bestaande woningen, is nog steeds actueel.

Om bovenstaande te promoten is onder andere de stimuleringslening in het leven geroepen en zijn energieambassadeurs aangesteld.

Ook de betaalbaarheid van het wonen was al een aandachtspunt van beleid. Dit was toen vooral gericht op de sociale huursector. Door de prijsstijgingen op de woningmarkt en de gestegen gasprijzen is betaalbaarheid van het wonen een veel breder probleem geworden. Ook voor mensen met een middeninkomen die starten op de woningmarkt wordt het steeds lastiger om een koopwoning te bemachtigen en door de gebrekkige isolatie van bepaalde huur- en koopwoningen is er sprake van energie-armoede<sup>7</sup>. Het isoleren van woningen is dan ook niet langer alleen van belang voor het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen maar ook in het kader van betaalbaar wonen.

#### **2. Nieuwbouw**

Het onderwerp nieuwbouw wordt geactualiseerd in de Woonzorgvisie.

#### **3. Woonomgeving en woonvoorzieningen**

Woonomgeving en voorzieningen krijgt ook in de nieuwe visie weer een plaats. Zowel op gemeentelijk niveau als per kern, indien relevant. In deze visie worden randvoorwaarden aangegeven waar rekening mee moet worden gehouden om wonen en zorg in een goede woonomgeving te laten landen.

#### **4. Huisvesting buitenlandse werknemers**

Voor de huisvesting van buitenlandse werknemers is een nieuw integraal beleid arbeidsmigratie vastgesteld op 30 januari 2020. Dit beleid is ruimer dan puur de huisvesting en heeft het huisvestingsbeleid zoals opgenomen in de woonvisie van 2015 vervangen. Dit beleid is nog actueel en wordt samengevat in deze woonzorgvisie.

#### **Woonwagengebeleid**

In april 2019 is het integraal woonwagengebeleid vastgesteld, in de raadsvergadering van december 2022 is dit beleid geactualiseerd door de gemeenteraad. Dit beleid blijft gewoon gelden. In de visie staat een samenvatting opgenomen van het beleid.

---

<sup>7</sup> Mensen die in Energiearmoede leven hebben zo'n hoge energierekening dat hun inkomen te laag is om de rekening te betalen. Meestal moet je extreme maatregelen nemen om betaalproblemen te voorkomen. Zoals de verwarming niet aan zetten, met dikke winterkleding aan in huis en niet meer douchen.

**Beleid nestverlaters**

Op 29 maart 2021 is door de gemeenteraad een specifiek aanvullend beleid vastgesteld voor nestverlaters (=starters op de woningmarkt). Onder andere is hierin opgenomen het uitgangspunt om 25% van de nieuwbouw in koop of huursector te realiseren die geschikt is voor de huisvesting van nestverlaters. Dit beleid is in de regionale Woondeal opgenomen. De Woondeal gaat zelfs uit van een grotere opgave in alleen al de sociale huurwoningvoorraad en kent ook ruimere doelstellingen voor het realiseren van betaalbare koopwoningen dan het beleid nestverlaters.

**Samenvatting bestaand regionaal en gemeentelijk beleid wonen en zorg**

De Woonzorgvisie vervangt de huidige Woonvisie en is een integrale visie waarbij wonen, zorg en welzijn in samenhang worden bekeken. Een aantal onderwerpen zijn beperkt uitgewerkt in de Woonzorgvisie omdat ze al in andere vastgestelde visies zijn opgenomen. Andere onderwerpen, meer specifiek zorg en welzijn zijn toegevoegd.

## 4. Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)

### 4.1. Waarom?

Decennia lang is de volkshuisvesting beetje bij beetje het domein van de markt geworden. De rol van de overheid werd gemarginaliseerd. De woningnood is groot. De betaalbaarheid staat voor veel groepen onder druk. De overheid kan niet langer aan de zijlijn staan. Met zijn Nationale Woon- en Bouwagenda kondigde minister De Jonge deze omslag aan. De Wet versterking regie volkshuisvesting moet dit juridisch borgen.

### 4.2. Het volkshuisvestingsprogramma als kerninstrument in de Wvrv

Kerninstrument in de Wet versterking regie volkshuisvesting is het volkshuisvestingsprogramma. Dit programma is een uitwerking van de woon(zorg)visie en krijgt een plek in de beleidscyclus van de Omgevingswet. Elke gemeente stelt een omgevingsvisie op. De gemeenteraad stelt die visie vast. Vervolgens werkt de gemeente deze visie verplicht uit in het volkshuisvestingsprogramma. Het college van B&W stelt het volkshuisvestingsprogramma vast. Deze verplichting geldt volgens het wetsvoorstel vanaf 2026.

Niet alleen de gemeente maakt een volkshuisvestingsprogramma. Ook de provincie en het Rijk maken een dergelijk programma, gebaseerd op de nationale (NOVI) of provinciale omgevingsvisie.

### 4.3. Doel van het volkshuisvestingsprogramma

Eenduidige uitwerking van het volkshuisvestingsbeleid is cruciaal voor snelle uitvoering van het beleid. Het Rijk stelt vast dat verschillen in beleid tussen overheden verlamt (horizontaal tussen gemeenten en verticaal tussen gemeente, provincie en Rijk). Eenduidig overheidsbeleid moet corporaties en ontwikkelaars zekerheid bieden. Gemeenten zijn primair zelf verantwoordelijk voor onderlinge afstemming. De provincie ziet hierop toe, waar belangen botsen of gemeentegrensoverstijgend zijn.

Het volkshuisvestingsprogramma beoogt ook een domeinoverstijgende aanpak. Het gaat zeker niet alleen over bouwen. In het volkshuisvestingsprogramma wordt juist de verbinding met zorg en ondersteuning, en daarmee de Wet maatschappelijke ondersteuning, nadrukkelijk gevraagd. Dit geldt ook voor de leefbaarheid, met de focus op de fysieke inrichting van de wijk.

### 4.4. Voorlopige richting/inhoud van de in voorbereiding zijnde wetgeving

De wet geeft enkele hoofdlijnen; veel moet nog vorm krijgen. Zo is het Rijk voornemens om via een algemene maatregel van bestuur instructieregels te geven aan gemeenten. Dat gebeurt via het Besluit kwaliteit leefomgeving. Dit besluit is er nu nog niet. Ook de provincie heeft de mogelijkheid van instructieregels. Volgens de memorie van toelichting krijgen provincies opdracht hier terughoudend mee om te gaan. De komende tijd moet blijken welke instructies Rijk en provincies mee gaan geven.

Het volkshuisvestingsprogramma begint met onderzoek naar de actuele woonbehoefte, inclusief de woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen.

Zorgkantoren dragen hieraan bij door verplichte informatieverstrekking.

Daarnaast moeten gemeenten zich houden aan instructieregels, en is afstemming met omliggende gemeenten een eis. Die afstemming gaat in elk geval over de verdeling van sociale huur, middenhuur en huisvesting van aandachtsgroepen. Dit lijkt spannender dan het is. Deze afspraken staan ook al voor een groot deel opgenomen in de regionale Woondeal. Belangrijkste verschil met de Woondeal is dat de Woondeal afspraken betreft op basis van vrijwilligheid. Er is

geen juridische verplichting om deel te nemen of regionaal samen te werken. De Wet legt de juridische basis vast van de regionale samenwerking op het gebied van wonen.

#### 4.5. Inhoud volkshuisvestingsprogramma

Het volkshuisvestingsprogramma kent verschillende delen. Het gaat om traditionele bouwgerelateerde onderwerpen als woningbouw en programmering en de bijdrage aan de landelijke bouwopgave. Ook moet het programma voorzien in voldoende bouwmogelijkheden en inzet van flexwonen. Ook voldoende betaalbare woningbouw is onderdeel van het programma: twee derde deel betaalbaar (sociale huur, middenhuur en koop tot € 355.000). In gemeenten met weinig sociale huur moet 30% als sociale huur gebouwd worden, in gemeenten met veel sociale huur 40% als middenhuur en betaalbare koop. Een beperkte aanpassing is mogelijk, als deze verhouding voor een gemeente aantoonbaar onlogisch is.

Het begrip woonzorgvisie komt niet meer terug in de toelichting bij de wet, net zomin als de woonvisie. De gedachte van de woonzorgvisie komt wel heel prominent naar voren. Zo moeten gemeenten met hun volkshuisvestingsprogramma inspelen op de woonbehoefte van aandachtsgroepen; mantelzorgontvangers- en verleners, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychisch kwetsbaren, uitstromers uit instellingen, maatschappelijke opvang en de jeugdhulp, ex-gedetineerden, dreigend dak- en thuislozen, stoppende sekswerkers, statushouders, ouderen, arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners. Deze groep definieert de minister nog in de op te stellen Omgevingsregeling. Regionale afstemming is ook hier een vereiste.

Het volkshuisvestingsprogramma moet ook een verbinding maken met zorg en ondersteuning, door randvoorwaarden voor goed wonen met zorg en ondersteuning. De gemeente moet in aansluiting hierop in het Wmo-beleidsplan aandacht besteden aan inkoop van zorg en maatschappelijke ondersteuning.

Tot slot moet het programma gaan over voldoende levensloopgeschikte woningen met mogelijkheid van zorg thuis. De definities hiervan zijn nog open.

#### 4.6. Hoe verhoudt de in voorbereiding zijnde wet zich tot de woonzorgvisie?

De komende tijd kunnen er nog zaken wijzigen in de in voorbereiding zijnde wetgeving of kunnen zich weer nieuwe ontwikkelingen voordoen op de woningmarkt. We hoeven als gemeente echter niet te wachten op de nieuwe wet. De inhoud van de Woonzorgvisie zal met toevoegingen uiteindelijk de basis bieden voor het op te stellen volkshuisvestingsprogramma. Het college zal op basis van de uitgangspunten opgenomen in de woonzorgvisie nu al vooruitlopend op de nieuwe wetgeving een programma, een andere naam voor het actieplan wonen, vaststellen, die uiteindelijk dan zal worden vertaald in het volkshuisvestingsprogramma. Een concept van het actieplan wonen (=volkshuisvestingsprogramma) is als bijlage bijgevoegd bij deze woonzorgvisie. Na vaststelling van de Woonzorgvisie zal het actieplan worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Een programma is om het te vereenvoudigen niets anders dan een integrale uitvoeringsagenda die jaarlijks zal worden geëvalueerd en indien nodig bijgesteld. De terminologie zal dus wijzigen. Maar dat wil niet zeggen dat in de nabije toekomst alles weer moet veranderen vanwege de nieuwe wet.

**Samenvatting Wet versterking regie volkshuisvesting**

De Woonzorgvisie dient als basis voor het college om een herzien actieplan wonen vast te stellen en mocht de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting daadwerkelijk worden vastgesteld ook als basis voor het op te stellen volkshuisvestingsprogramma.

## Hoofdstuk 5: Wonen

### 5.1. Woningbouwopgave gemeentebreed opgesplitst naar type woningen/prijsklasse.

#### 5.1.2. Minimumaantal te realiseren woningen, periode 2022 t/m 2030

Leidend voor de minimaal te realiseren woningbouwopgave is de regionale woondeal. Deze is ondertekend op 9 maart 2023. Qua absolute woningbouwaantallen staat het volgende opgenomen.

Regionale woningbouwopgave			Regionale woningbouwopgave		
jaar	Woningbouw opgave - netto -	Woningbouw opgave - bruto - (excl. sloop)	gemeenten	Woningbouw opgave - netto -	Woningbouw opgave - bruto - (excl. sloop)
2022	790	980	Bergen op Zoom	1.990	2.225
2023	895	1.085	Halderberge	795	885
2024	1.200	1.305	Moerdijk	1.290	1.440
2025	1.035	1.125	Roosendaal	2.940	3.280
2026	1.010	1.100	Rucphen	475	530
2027	990	1.080	Steenbergen	720	805
2028	965	1.055	Woensdrecht	420	470
2029	945	1.035	<b>Totaal</b>	<b>8.630</b>	<b>9.635</b>
2030	800	870			
<b>Totaal</b>	<b>8.630</b>	<b>9.635</b>			

De bovengenoemde cijfers, betreft de minimaal te realiseren woningbouwopgave voor de regio, opgedeeld naar gemeente van 2022 t/m 2030. Dus een periode van 9 jaar. Er mag dus meer gebouwd worden. Wel met de kanttekeningen dat moet worden voldaan aan de wet en dat de provincie altijd nog woningbouwplannen kan afwijzen vanwege ruimtelijke aspecten (de provincie heeft ook onder de nieuwe omgevingswet nog zijn eigen beleidsmatige en toetsende rol ten opzichte van de gemeenten). Met voldoen aan de wet wordt bedoeld op de Ladder voor duurzame verstedelijking<sup>8</sup> vastgelegd in het huidige besluit ruimtelijke ordening. In de nieuwe omgevingswet zijn weliswaar lichte aanpassingen doorgevoerd ten aanzien van de Ladder. Maar op hoofdlijnen is het beleidsdoel hetzelfde. De Ladder voor duurzame verstedelijking wil zeggen dat moet worden aangetoond dat er behoefte is aan in dit geval woningen en dat moet worden aangetoond dat er geen sprake is van duurzame ontwracting<sup>9</sup>.

#### 5.1.2 Prijsklasse nieuwbouwwoningen

In de regionale woondeal is afgesproken dat 30% van de nieuwbouw valt onder de sociale huursector. 36,67% betaalbare koop of midden huur en 33,33% in de dure huur of koopsector.

<sup>8</sup> De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste naar de behoefte als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

<sup>9</sup> Duurzame ontwracting: Is voor elk functie anders. In het geval van Wonen gaat het er vooral om dat nieuwe woningbouwplannen niet gaan leiden tot een overaanbod die leegstand en verpaupering in de bestaande woonwijken tot gevolg kan hebben.



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 Steenbergen 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.

<b>720 woningen</b> Te realiseren toevoegingen aan de woningvoorraad woondeal 2022 t/m 2030 minimaal gemeente Steenbergen		
Sociale huur (onder de liberalisatiegrens <sup>10</sup> )	Betaalbare koop <sup>11</sup> /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.

<b>720 woningen</b> Te realiseren toevoegingen aan de woningvoorraad 2022 t/m 2030 gemeente Steenbergen op basis van woningmarktonderzoek		
Sociale huur (onder de 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 categorie het hogere absolute minimale nieuwbouw streefgetal wordt aangehouden op basis van het woningmarktonderzoek. Goedkope koop + middenhuur + betaalbare koop = gelijk aan 340 uit het woningmarktonderzoek.

<b>816 woningen (streefcijfer)</b> Minimaal aan de woningvoorraad toe te voegen woningen 2022 t/m 2030 gemeente Steenbergen op basis van deze woonvisie		
Sociale huur (onder de 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

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> 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,-

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 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 huur<sup>12</sup>: Woningen met een huurprijs per maand onder de € 879,66 liberalisatiegrens 2024)
- Goedkope koop<sup>13</sup>: Woningen met een koopprijs onder de € 255.000,-
- Middenhuur 2024: Woningen met een huurprijs per maand tussen de € 879,66 en € 1026,71
- Betaalbare koop 2024: Woningen met een koopprijs tussen de € 255.000,- en € 390.000,-
- Dure huur 2024: Woningen met een huurprijs van meer dan € 1026,71
- Dure koop 2024: Woningen met een koopprijs van meer dan € 390.000,-

Beleidsmatig worden met inachtneming van het voorgaande, de volgende minimale netto streefgetallen aangehouden. In de onderstaande tabel is rekening gehouden met extra woningen in de goedkope en betaalbare koop ten opzichte van de cijfers in de Woondeal.

<b>816 woningen.</b> Minimaal aan de woningvoorraad toe te voegen woningen 2022 t/m 2030 gemeente Steenberg op basis van combinatie woningmarktonderzoek en woondeal					
Goedkope huur onder de liberalisatiegrens	Goedkope <sup>14</sup> koop	Midden huur	Betaalbare/koop	Dure huur	Dure koop
216	120	50	170	15	245

<sup>12</sup> Er zijn plannen in voorbereiding bij de rijksoverheid om de huurtoeslaggrens aanzienlijk te verhogen naar € 1000,-. Of dit daadwerkelijk doorgang zal vinden is onzeker.

<sup>13</sup> In den lande wordt over het algemeen een grens aangehouden van € 225.000,- voor goedkope koop. De gemeente Steenberg hanteert € 255.000,- omdat dit aansluit bij de koopprijs van een woning waarvoor starters op de koopwoningmarkt een starterslening kunnen krijgen.

<sup>14</sup> 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.

### 5.1.3. Woningen naar typologie en prijsklasse

Aan de woningvoorraad toe te voegen woningen 2022 t/m 2030 gemeente Steenberg en 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	28	-22	-50
Betaalbare koop	20	150	170
Dure huur	9	6	15
Dure koop	28	217	245
<b>Totaal</b>	<b>220</b>	<b>596</b>	<b>816</b>

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.

#### 5.1.4: Nieuwe provinciale prognoses november 2023

De getallen (minimale bouwopgave) zoals die in maart 2023 in de regionale woondeal zijn opgenomen zijn inmiddels al weer achterhaald en te laag. Op basis van de nieuwe prognoses, dient de gemeente Steenberg op 1 januari 2031 gegroeid te zijn tot 11.650 woningen.

Op grond van de Woondeal startdatum 1-1-2022 bedraagt de totale woningvoorraad 10590 (cijfers cbs) woningen . Op 1 januari 2031 zou die moeten zijn 11.289 woningen. Op grond van de nieuwe provinciale prognoses dienen er dus 352 woningen extra te worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Dat komt neer op een totaal van 1071 aan de woningvoorraad toe te voegen woningen. Hierdoor komt het ogenschijnlijke goede beeld op basis van de woondeal in een ander daglicht te zijn en is het echt zaak dat er nog meer plannen in procedure worden gebracht. De bedoeling is dat er regionaal nieuwe afspraken worden gemaakt over het minimumaantal te bouwen woningen op basis van de nieuwe prognoses.

#### 5.1.5. Te verwachten ontwikkeling woningbouw 2031 t/m 2040

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 omgevingsvisie<sup>15</sup> 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 Steenberg. 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.

### **Samenvatting woningbouwopgave gemeentebreed opgesplitst naar type woningen/prijsklasse**

De tekst in de regionale woondeal ten aanzien van de nieuwbouw van sociale huurwoningen aanpassen, zodanig dat wordt er meer maatwerk kan worden gehanteerd per gemeente en dat er meer wordt aangesloten bij de nog grotere voorziene vraag naar betaalbare koop en midden huurwoningen. In regionaal verband zal bovengenoemd uitgangspunt worden afgestemd en besproken.

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.

In overleg over de nieuwe prestatieafspraken met de corporaties en huurdersverenigingen gaan onderzoeken welke bijdrage de corporaties kunnen leveren aan de huisvesting van met name starters op de woningmarkt door het aanbieden van goedkope/betaalbare koopwoningen of middel dure huur woningen.

Voor de periode 2022 t/m 2030 worden onderstaande aantallen woningen met de daarbij behorende opsplitsing naar typologie en prijsklasse als uitgangspunt genomen voor de nieuwbouw. Afwijkingen per typologie zijn mogelijk met 15% naar boven of beneden. De lange termijn woningbehoeftecijfers worden nu nog niet meegenomen in het beleid vanwege de grote onzekerheid die er is ten aanzien van de lange termijn woningbehoefte.

--	--

<sup>15</sup> Omgevingsvisie: In de omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. De gemeente stelt een omgevingsvisie voor het hele grondgebied vast. Daarnaast kan de gemeente samen met een andere gemeente of met de provincie een gezamenlijke of regionale omgevingsvisie opstellen. Gemeenten moeten op 1 januari 2027 hun omgevingsvisie hebben vastgesteld.

Aan de woningvoorraad toe te voegen woningen 2022 t/m 2030 gemeente Steenberg en 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	28	22	50
Betaalbare koop	20	150	170
Dure huur	9	6	15
Dure koop	28	217	245
<b>Totaal</b>	<b>220</b>	<b>596</b>	<b>816</b>

Bij de vaststelling van de omgevingsvisie zal in beeld worden gebracht wat het gevolg is voor de woningbehoefte als er nieuwe grote economische ontwikkelingen zijn binnen de gemeentegrenzen.

## 5.2 Woningbouwopgave per kern

### 5.2.1. Beleidsuitgangspunt verdeling woningbouw per kern

Op d.d. 7 juli 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Steenberg een motie aangenomen met o.a. als opdracht aan het college erop toe te zien dat nieuwbouw, inclusief 25% nestverlaters, evenredig verdeeld wordt over alle kernen mits dit juridisch kan. Juridisch is dit geen probleem en daarom is dit beleidsuitgangspunt aangehouden in deze Woonzorgvisie. Waarbij het evenredig verdelen gebaseerd is op het inwonertal per kern op 1-1-2022, de startdatum van de woondeal.

In het verleden is er voor gekozen om meer woningen te realiseren in de kern Steenberg en Dinteloord. Dit was toen op basis van de marktsituatie ook logisch. De kleine kernen waren toen aanmerkelijk minder populair om in te wonen dan Steenberg en Dinteloord. Dit zag je ook terug in de ontwikkeling van de woningbouwpreizen. Tijdens de coronaperiode, maar ook in de periode daarna, is er sprake van een kentering. Wonen in de kleine kernen is tegenwoordig populair.

Het is niet mogelijk om op korte termijn het nieuwe evenredigheidsuitgangspunt te realiseren, omdat de woningen die in 2023 of 2024 worden gebouwd, zijn gebaseerd op plannen waarover de gemeenteraad 4 jaar tot soms wel 16 jaar geleden al een besluit heeft genomen over het vaststellen van een bestemmingsplan. Het uitgangspunt wordt sinds de datum van de aangenomen motie aangehouden bij de ontwikkeling van nieuwe plannen. De eerste resultaten van dit nieuwe beleid zijn pas te verwachten bij de evaluatie van het woonbeleid vanaf 1 januari 2026. Er wordt dus een splitsing gemaakt in de te verwachten woningbouw per kern voor de 4 jaars periode 2022 (al gerealiseerd), 2023, 2024, 2025 en de 5 jaars periode 2026 t/m 2030.

	2022	Te verwachten toevoegingen 2023	Te verwachten toevoegingen 2024 en 2025	Totaal periode 2022 t/m 2025	Op basis van evenredige verdeling
Steenbergen	81	102	148	331 (76,6%)	207 (48%)
Dinteloord	10	8	30	48 (11,1%)	103 (24%)
Kruisland	6	0	0	6 (1,4%)	43 (10%)
Nieuw-Vossemeer	7	18	12	37 (8,6%)	39 (9%)

Welberg	2	6	1	9 (2,1%)	26 (6%)
De Heen	1	0	0	1 (0,2%)	13 (3%)
Totaal	107	134	191	432	

Er zijn een aantal conclusies te trekken op basis van de in de komende jaren te verwachten woningbouw per kern en totaal. Volgens de woondeal zouden we per jaar minstens 80 woningen dienen te bouwen. Voor de periode 2022 t/m 2025 zou dit inhouden 320 woningen. Er is sprake van een te verwachten bouw van 432 woningen in deze periode, dus ruim 100 boven het minimale streefgetal.



Woonwijk Buiten de Veste Steenbergen

De te verwachten woningbouw in de kern Steenbergen ligt veel hoger dan conform de evenredige verdeling gewenst. In de kern Dinteloord opvallend genoeg niet, terwijl het op basis van de Woonvisie van 2015 wel het beleidsmatig uitgangspunt is geweest om hier ook meer woningen te bouwen. Dit is het gevolg van meer complexe planologische en exploitatietechnische trajecten die meer onderzoekstijd vroegen dan gedacht.

Voor de periode 2026 t/m 2030 wordt in onderstaande tabel de te verwachten woningbouwproductie weergegeven. Het uitgangspunt is vanaf dat moment evenredige verdeling. In de tabel kun je zien dat we op de goede weg zijn om dit gestelde doel te halen. De hieronder genoemde inschatting aan toevoegingen is voorzichtig. In de praktijk ligt het in de verwachting dat er meer woningen worden gerealiseerd in de diverse kernen. Er zullen in de loop van de tijd nog verschillende nieuwe woningbouwplannen bekend worden die worden opgepakt (zie paragraaf 5.2.2. *Hoe wordt de keuze gemaakt van de te realiseren woningbouwplannen?*). De gemeenteraad bepaalt wanneer nieuwe plannen worden opgepakt. De inschatting is dat er in de periode van de looptijd van de woondealafspraken mogelijk nog 200 woningen extra gebouwd gaan worden.

Kern	Te verwachten toevoegingen 2026 t/m 2030	Toevoegingen op basis van evenredige verdeling	Woondeal op basis van evenredige verdeling	Totaal toevoegingen minimaal periode 2022 t/m 2030	Bandbreedte toegestane afwijkingen evenredige verdeling
Steenbergen	115	234 (48%)	192 (48%)	446 (46,5%)	44%-52%
Dinteloord	154	117 (24%)	96 (24%)	202 (21%)	20%-28%
Kruisland	75	49 (10%)	40 (10%)	118 (12,3%)	7%-13%
Nieuw-Vossemeer	65	44 ( 9%)	36 (9%)	102 (10,6%)	6%-12%
Welberg	34	29 ( 6%)	24 (6%)	43 (4,48%)	3%-9%
De Heen	46	15 (3%)	12 (3%)	47 (4,9%)	1%-5%
Totaal	489	489 (100%)	400 (100%)	958	

De positieve conclusie is dan ook dat waarschijnlijk vanaf 2026 meer in de andere kernen dan Steenbergen wordt gebouwd in absolute en in procentuele zin. Waardoor het beleidsuitgangspunt evenredige verdeling over de gehele periode van 9 jaar haalbaar is op basis van de huidige inzichten. De nog onzekere woningbouwplannen in de periode 2026 t/m 2030 zullen waarschijnlijk vooral in de kernen Steenbergen en Dinteloord worden gerealiseerd. De percentages kunnen dus nog beperkt wijzigen als er nieuwe bouwplannen bekend worden. Jaarlijks zal de voortgang worden gemonitord.

Het uitgangspunt van evenredige verdeling moet niet als een te absoluut gegeven worden gezien. Er kunnen redenen zijn om hiervan af te wijken. Als de percentages liggen binnen de bandbreedte zoals weergegeven in de laatste kolom van de tabel dan is afwijking per kern zonder meer aanvaardbaar en kan het college van burgemeester en wethouders verder doorgaan met de voorbereiding van nieuwe woningbouwplannen. Bij grotere afwijkingen zal de gemeenteraad eerst een gemotiveerd afwijkingsbesluit dienen te nemen, alvorens het college verder uitvoering kan geven aan de planvorming.

Positief is ook dat de nieuwbouwproductie hoger gaat worden gemeentebreed gedurende de periode 2022 t/m 2030 dan het aantal van **720** opgenomen in de woondeal. De prognose is nu dat er tussen de **950** en **1200** woningen<sup>16</sup> worden gebouwd.

<sup>16</sup> Deze aanname is gebaseerd op de economische situatie van lichte krimp tot lichte groei. Als er echt sprake zal zijn van een sterke economische krimp kan de situatie zich voordoen dat er wel bestemmingsplannen/omgevingsplannen zijn vastgesteld en onherroepelijk zijn geworden maar dat de woningen niet worden gebouwd omdat er geen kopers zijn.





Nieuwbouw starterswoningen Julianastraat Nieuw-Vossemeer

Er is ook een woningmarktonderzoek op kernniveau gehouden. Hieruit kwamen afwijkende cijfers naar voren over de verhoudingen en de behoefte per kern naar extra woningen voor de periode 2022 t/m 2030 ten opzichte van het standpunt van evenredige verdeling over de kernen.

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 uitgangspunt van evenredige verdeling is dus afwijkend ten opzichte van de gegevens uit het woningmarktonderzoek. Hierbij moet worden aangetekend dat het woningmarktonderzoek uitgaat van o.a. de huidige leeftijdsopbouw, inkomensniveau 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). Hetzelfde geldt voor de verschillen tussen de qua omvang vergelijkbare kernen Kruisland en Nieuw-Vossemeer. In Kruisland zijn ten opzichte van Nieuw-vossemeer in de afgelopen jaren meer ouderen weggetrokken uit de kern waardoor de bevolking jonger is dan in Nieuw-Vossemeer en daarom lijkt het dat er in Nieuw-Vossemeer minder vraag naar woningen is dan in Kruisland. De resultaten van het woningmarktonderzoek worden dan ook niet als uitgangspunt aangehouden maar het al door de gemeenteraad ingenomen politieke standpunt van evenredige verdeling naar inwoneraantal, omvang van de kern. 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 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.

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 segregatie<sup>17</sup> tegen te gaan.

<sup>17</sup> Segregatie houdt in dat verschillende groepen (bijvoorbeeld verschillende etnische groepen, leeftijdsgroepen of inkomensgroepen) zich van elkaar afscheiden. In een gesegregeerde samenleving hebben mensen uit verschillende groepen niet tot nauwelijks contact met elkaar. Mensen uit dezelfde groep hebben onderling wel veel contact met elkaar.

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 gemaakt 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 <sup>18</sup> totale woningvoorraad per 1-1-2023 <sup>19</sup>
Steenbergen Centrum	31%
Steenbergen Noord	21%
Steenbergen Zuid	18%
Dinteloord	34%
Nieuw-Vossemeer	17%
Kruisland	11%
De Heen	15%
Welberg	17%
Totaal gemeente	22%

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

De keuze voor de te ontwikkelen woningbouwplannen wordt bepaald door de gemeenteraad. Bij het maken van de keuzes is het van belang om een onderscheid te maken tussen harde plannen, zachte plannen en potentiële plannen.

- Harde plannen: Dit zijn woningbouwplannen waarover de gemeenteraad al een besluit heeft genomen door vaststelling van een bestemmingsplan/per 1-1-2024 omgevingsplan/ of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend middels een projectprocedure/ per 1-1-2024 Bopa<sup>20</sup> /en die al onherroepelijk zijn. Onherroepelijk wil zeggen dat er geen rechtsgang meer tegen de plannen open staat.
- Zachte plannen: Dit zijn woningbouwplannen die al in procedure zijn gebracht maar

<sup>18</sup> Het percentage corporatiewoningen is niet hetzelfde als het aantal sociale huurwoningen. Ook in de particuliere sector worden woningen verhuurd die vallen onder de sociale huursector en woningstichtingen verhuren ook een beperkt aantal woningen die niet zijn aan te merken als een sociale huurwoning. Omdat er geen inzicht is in het aantal sociale huurwoningen dat wordt verhuurd in de particuliere huursector is als aanname uitgegaan van het totaal aantal corporatiewoningen.

<sup>19</sup> Bij de bepaling van het percentages corporatiebezit voor de kernen en wijken zijn de woningen in het buitengebied niet meegeteld. Voor het gemeentelijk totaal zijn de woningen in het buitengebied meegeteld.

<sup>20</sup> Bopa (Afkorting voor Buitenplanse omgevingsactiviteit): Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is.

waarover nog geen definitief planologisch besluit is genomen, plannen waarover door college of raad een principebesluit tot planologische medewerking is gegeven of plannen die wel zijn vastgesteld of vergund middels een Bopa maar waar nog een beroepsprocedure tegen loopt bij de Raad van State of rechtbank.

- Potentiële woningbouwplannen: Dit zijn woningbouwplannen die geschikt zijn om woningen te bouwen maar waarover nog geen concrete besluiten zijn genomen.

De harde plannen zijn juridisch zeker. De enige redenen waarom dergelijke woningen mogelijk toch niet gebouwd worden zijn bijna altijd puur economisch. De bouwkosten zijn te hoog of de woningen worden niet verkocht.

Vanaf de introductie van de nieuwe Omgevingswet gaat de gemeenteraad jaarlijks in de raadsvergadering van maart bepalen aan welke woningbouwplannen ambtelijk gaat worden gewerkt (het woningbouwprogramma). Dit zijn de zachte plannen. De gemeenteraad bepaalt dus de prioriteit. Wanneer de raad heeft ingestemd met de lijst met zachte plannen zal de verdere afhandeling door het college plaatsvinden. Hierover heeft de gemeenteraad in het kader van haar adviesrecht voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit op grond van de Omgevingswet al een besluit genomen. Voor het wijzigen van het omgevingsplan zal een inhoudelijk vergelijkbaar delegatiebesluit worden voorbereid waar het betreft de nieuwe zachte woningbouwplannen. De redenering achter deze nieuwe systematiek is dat de gemeenteraad door de jaarlijkse vaststelling van de lijst met zachte plannen (het woningbouwprogramma) op hoofdlijnen beleidsmatig stuurt en dat het college de details, het uitvoeren van onderzoeken en de behandeling van ingekomen zienswijzen verder afhandelt. De uitwerking van dit door de raad nog te nemen delegatiebesluit voor het wijzigen van het omgevingsplan dient nog plaats te vinden.

Het kan ook zijn dat plannen vanwege een gebrek aan voortgang weer van de lijst van zachte plannen worden verwijderd door de gemeenteraad. Het gaat om woningbouwplannen van meer dan 25 wooneenheden. Plannen met minder eenheden worden zonder meer afgehandeld door het college.

De potentiële woningbouwlocaties hebben totaal geen status. Dit zijn locaties waarvan het in de verwachting ligt dat hier mogelijk in de toekomst woningen worden gebouwd. Deze mogelijke locaties krijgen pas een beleidsmatige status als ze op de woningbouwlijst van de gemeenteraad staan en daardoor zijn gepromoveerd tot zachte plannen. Deze locaties zijn inzichtelijk gemaakt om een beeld te hebben van de mogelijke toekomstige woningbouwontwikkelingen.

Per 1-1-2024 is de stand van zaken als volgt:

Plancapaciteit periode 2022 tot en met 2030	Aantal woningen
Benodigde plancapaciteit (805 +30%) <sup>21</sup>	1046 woningen
Aan de woningvoorraad toegevoegde woningen in 2022 en 2023	287 woningen
Harde plancapaciteit per 1/1/2024	361woningen
Zachte plancapaciteit	627 woningen
Totaal opgeleverd 2022 en 2023 + harde+ zachte plancapaciteit	1275 woningen

<sup>21</sup> Omdat de ervaring leert dat er altijd plannen zijn die eindstreep niet halen is in de woondeal opgenomen dat een overcapaciteit van 30% nodig is om het gewenste minimumaantal te bouwen woningen te halen.

In 2023 zijn de volgende plannen 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 Steenberg (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

De Boogerd - Kruisland



Langzaam verkeerstruik en kleine lokale appartementen



Recreatieve openbare ruimte (spelen en ontspannen)



Architectuur sluit aan op Duitse stijl



Duurbestemde planafbeelding

Woning aantallen

22 Sociale huurwoningen (20%)  
 24 Sociale koop / middenklasse huurwoningen (33%)  
 27 Duurzame woningen (37%)  
 73 Totaal aantal woningen 123  
 Totaal aantal parkeerplaatsen is 123  
 Totaal aantal parkeerplaatsen is 123

Stedenbouwkundige opzet woningbouwplan de Boogerd Kruisland

Overige zachte plannen/planvoorbereiding in 2023	Aantal woningen
West Havendijk Steenbergen	39 woningen
Oost Havendijk Steenbergen	4 woningen
Kop van Zuid Steenbergen	100 woningen
Kade Dinteloord	28 woningen
Dorus Rijkersstraat Dinteloord	46 woningen
Woonwagencentrum De Weel Dinteloord	2 woningen
Woonwagencentrum Nieuw-Vossemeer	3 woningen
Flexwoningen, diverse locaties	100 woningen
<b>Totaal</b>	<b>322 woningen</b>

De conclusie is dat de huidige plancapaciteit voldoende is om de minimum bouwopgave te halen. Er zullen nog extra plannen op de lijst van zachte plannen komen te staan in de komende jaren waardoor meer woningen dan de minimale bouwopgave gebouwd gaan worden in de periode 2022 tot en met 2030.

### **Samenvatting woningbouwopgave per kern**

In de periode 2022 t/m 2030 uitgaan van evenredige verdeling woningbouw over de kernen, binnen een bepaalde bandbreedte naar rato van inwoneraantal 1-1-2022.

Op basis van de huidige inzichten is de verwachting dat er in deze periode meer woningen worden gebouwd dan de minimale bruto bouwopgave van 805 woningen (exclusief sloop), en minimale netto bouw opgave van 720 woningen opgenomen in de woondeal.

Qua prijsklasse woningen wordt in elke kern dezelfde verhouding aangehouden als voor de totale gemeente.

Qua typologie zullen er meer appartementen worden gebouwd in de kernen Steenbergen en Dinteloord en minder in de andere kernen.

Het uitgevoerde woningmarktonderzoek op kernniveau wordt niet standaard als uitgangspunt aangehouden voor het woonbeleid. Omdat dit leidt tot ongewenste segregatie. Het wordt wel benut voor zijn signaalfunctie om ongewenste ontwikkelingen, zoals hieronder aangegeven, tegen te gaan en dus sturend te handelen.

Voorbeelden:

- a. In een kern waar relatief veel ouderen wonen wordt minder woningbehoefte geconstateerd waardoor de vergrijzing onnodig toeneemt.
- b. In een kern waar al veel sociale huurwoningen zijn, zoals in Dinteloord is een grotere behoefte aan sociale huurwoningen dan in de andere kernen, waardoor de concentratie van sociale huurwoningen in deze kern nog groter wordt.

In overleg met in ieder geval de woningstichtingen (woning corporaties) en de huurdersverenigingen zal in het kader van de vaststelling van de nieuwe prestatie-afspraken per kern gekeken worden naar de gewenste omvang van de sociale huurwoningvoorraad op de lange

termijn. Door nieuwbouw, verkoop en sloop van sociale huurwoningen op elkaar af te stemmen. Hierbij zal ook rekening worden gehouden met het creëren van schuifruimte.

Vanaf 2025 zal in het eerste kwartaal door de gemeenteraad een lijst worden vastgesteld van nieuwe woningbouwplannen die beoordeeld gaan worden op haalbaarheid (zachte plannen genoemd). Ook zullen dan woningbouwplannen die niet haalbaar zijn of waar onvoldoende voortgang wordt geboekt van de lijst worden gehaald. In 2024 zal dit in het tweede kwartaal plaatsvinden.

### 5.3. Duurzaamheid en wonen

#### 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. Er wordt inzicht gegeven in de integrale samenhang van woon- en duurzaamheidsbeleid, een samenvatting gegeven van de zaken die beleidsmatig zijn vastgelegd en de zaken die in uitvoering zijn op het gebied van duurzaamheid en wonen. Duurzaamheid is een breed begrip. Waar het betreft duurzaamheid en woningen wordt vooral het accent gelet op de energietransitie<sup>22</sup> en klimaatadaptatie<sup>23</sup>. De energietransitie ziet toe op de woningen zelf. Klimaatadaptatie vooral op de woonomgeving. In de toekomst zal er ook beleid worden gemaakt ten aanzien van biodiversiteit<sup>24</sup> en natuurinclusief bouwen<sup>25</sup>.

#### 5.3.2 Beleid duurzaamheid energietransitie woningen

In de raadsvergadering van oktober 2022 is de herziene visie energie en ruimte vastgesteld. Met als belangrijkste wijziging een aanpassing van de zogenaamd Energiemix<sup>26</sup> Steenbergen, opgave gemeente Steenbergen tot 2030.

De Energiemix gaat over de energietransitiebeleidsdoelstellingen in totaal en gaat niet alleen over wonen. Hieronder worden kort de belangrijkste doelstellingen voor wonen toegelicht.

- Er is een reparingsdoelstelling van het energiegebruik gesteld voor de periode van 2030 van 36%. Voor wonen dient dit gehaald te worden uit o.a. het treffen van isolatiemaatregelen in of aan woningen.

<sup>22</sup> De energietransitie is de overgang van het gebruik van fossiele energie naar energie uit hernieuwbare bronnen. Fossiele energie wordt opgewekt door de verbranding van steenkool, aardolie en aardgas. Deze verbranding veroorzaakt uitstoot van broeikasgassen die leiden tot opwarming van de aarde en heeft uitputting van diezelfde (fossiele) bronnen op de lange termijn als gevolg. Hernieuwbare energie komt uit bronnen die steeds opnieuw worden aangevuld, zoals de wind, de zon, de aarde, waterkracht. Verbruik van hernieuwbare energie leidt tot minder uitstoot van broeikasgassen dan verbruik van fossiele energie.

<sup>23</sup> De aarde warmt op en het klimaat verandert. Nederland moet zich voorbereiden op de risico's van het veranderende klimaat en hierop de omgeving aanpassen. Dit heet klimaatadaptatie.

<sup>24</sup> Biodiversiteit, ofwel soortenrijkdom, is waaruit onze natuurlijke wereld bestaat. Het omvat alle soorten planten, dieren en micro-organismen, en zelfs genetische variaties daarin. Al deze soorten werken samen in een ecosysteem en zorgen zo voor evenwicht in de natuur.

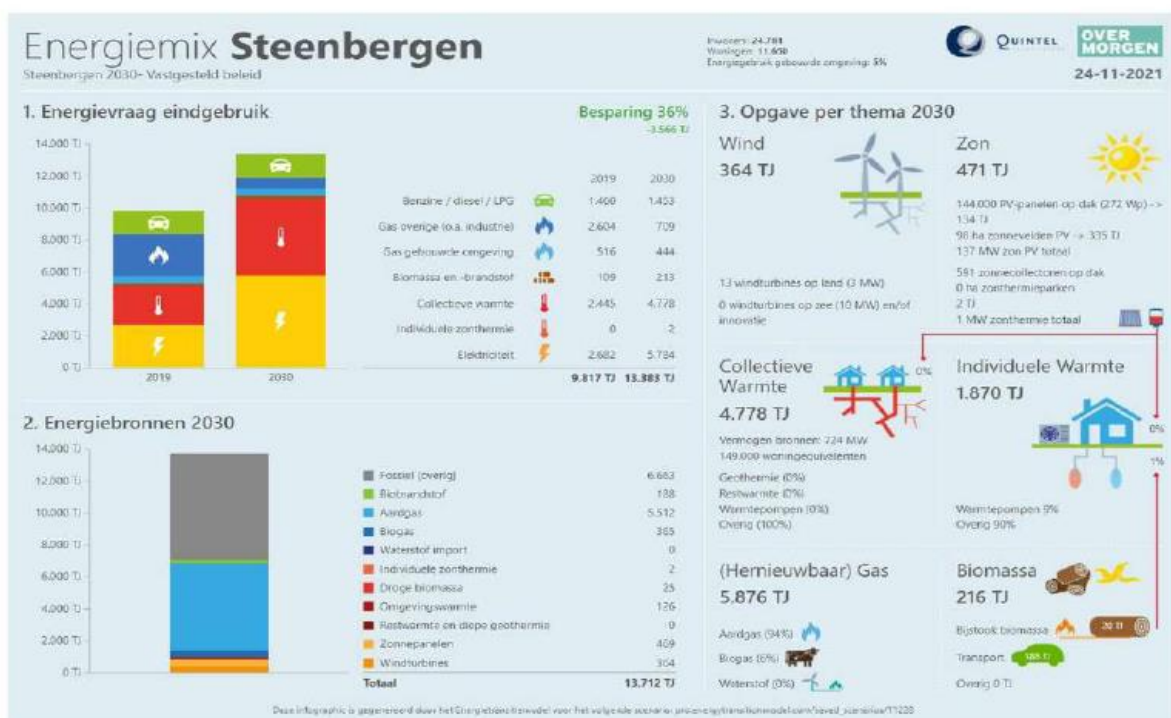
<sup>25</sup> Natuurinclusief bouwen betekent dat er bewust ruimte voor biodiversiteit wordt gecreëerd op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven.

<sup>26</sup> Energiemix: Elektriciteit kan worden opgewekt door een groot aantal verschillende energiebronnen. Al deze energiebronnen samen bepalen de Energiemix van in dit geval de gemeente. De Energiemix geeft dus aan hoeveel elektriciteit wordt opgewekt door een bepaalde energiebron.

- Het gasgebruik voor de gebouwde omgeving, waaronder woningen dient te worden teruggebracht naar 444 TJ.
- Tegenover de gewenste afname van gasverbruik staat een toename van elektriciteitsgebruik.
- De toename van elektriciteitsgebruik zal op een duurzame manier plaatsvinden. Door o.a. 144.000 pv panelen (=zonnepanelen) op dak te realiseren in de periode tot 2030.
- De afname van aardgasverbruik zal dienen te worden opgevangen door het realiseren van vooral individuele en mogelijk ook collectieve nieuwe warmtebronnen.

De bovengenoemde doelstellingen worden bereikt door voorlichting, waaronder begrepen de inzet van vrijwilligers die zijn aangesteld als energie-ambassadeurs om die mensen die hun woning willen verduurzamen gratis informatie te geven over de mogelijkheden en de wijze waarop ze dit het beste kunnen doen.

### Energiemix Steenberg: opgave tot 2030



Een ander instrument dat de gemeente al jaren lang hanteert om de energietransitiedoelstellingen te halen, is het gebruik van stimuleringsleningen. Dit zijn leningen die worden verstrekt, door het SVn<sup>27</sup> namens de gemeente onder gunstigere condities dan reguliere leningen, aan particulieren of Vereniging van eigenaren. De leningen zijn o.a. bedoeld voor het treffen van duurzaamheidsinvesteringen aan de woningen, zoals isolatie en de aanleg van zonnepanelen. Het aantal zonnepanelen op het dak bij woningen evenals het aantal extra geïsoleerde woningen, zowel in de particuliere koopsector als in de sociale huursector, is de afgelopen jaren flink toegenomen.

<sup>27</sup> SVn= Het Stimuleringsfonds volkshuisvesting Nederlandse gemeenten is een uitvoeringsorganisatie namens de gemeente. Zij verstrekken onder gunstige condities leningen die voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde verordeningen ten behoeve van de volkshuisvesting. Behalve de stimuleringslening verlenen wij ook startersleningen. Voor beide leningen zijn aparte verordeningen vastgesteld.



Voor de uitwerking van het 2<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> punt uit de Energiemix is de Transitievisie Warmte vastgesteld. De Transitievisie Warmte fase 1 is in de raadsvergadering van d.d. 23-11-2021 vastgesteld, de Transitievisie Warmte fase 2 in de raadsvergadering van d.d. 01-06-2023. De Transitievisie Warmte heeft als doel om inzicht te geven in de opgave om te komen tot een aardgasvrije gemeente in 2050, in kansrijke alternatieven voor aardgas en in een logisch stappenplan voor het aardgasvrij maken van de gemeente Steenberg. De visie geeft focus en richting, maar is geen eindpunt. De Transitievisie Warmte heeft dus een langere tijdshorizon dan de Energiemix. In de Transitievisie Warmte staan mogelijke oplossingen per wijk en/of kern om het einddoel, een aardgasvrije gemeente, te bereiken.

### 5.3.3. Verduurzaming en de betaalbaarheid van het wonen in de bestaande koop/huurwoningvoorraad

De afgelopen tijd heeft aangetoond dat een stijging van de energieprijzen grote invloed heeft op het besteedbaar inkomen van mensen. Via de tijdelijke energietoeslag werd vanuit het rijk het negatieve inkomenseffect van de stijgende energieprijzen voor mensen met een laag inkomen gedempt. Dit neemt niet weg dat een dergelijke situatie zich weer voor kan doen en dat het aanbrenge van isolatie en zonnepanelen om de energiekosten te drukken in de toekomst een belangrijke rol gaat krijgen om de kosten van levensonderhoud behapbaar te maken. Probleem hierbij is dat juist de mensen met een laag inkomen die wonen in een koopwoning vaak niet het geld hebben of kunnen lenen om de woning te verduurzamen. Hiervoor is nog niet direct een oplossing. In 2025 zal nader worden gekeken hoe deze groep te helpen om ook hun woning te verduurzamen. Wanneer er sprake is van een laag inkomen vormt onderwerp van studie en mogelijke oplossingen worden onderzocht.

Overigens is dit geen specifiek Steenbergs probleem. De betaalbaarheidsproblematiek voor het verduurzamen van woningen door eigen woningbezitters met een laag inkomen is een landelijk probleem. Het beste zou dan ook zijn dat de rijksoverheid een landelijke regeling opzet om dit probleem op te lossen. Niet alleen vanuit het oogpunt van verduurzaming maar ook om een verdere tweedeling in de maatschappij tussen mensen met voldoende inkomen en mensen met een laag inkomen te voorkomen.

In de huurwoningvoorraad dient dit te worden opgeknapt door de verhuurders, vaak de woningcorporaties maar ook particuliere verhuurders. De woningcorporaties hebben voldoende plannen in voorbereiding. De particuliere verhuurders verduurzamen hun woningvoorraad ook wel maar minder vergaand en hierop hebben we beperkt zicht. In 2025 gaan we ook kijken hoe we de particuliere verhuurders beter kunnen bereiken/motiveren om hun bezit te verduurzamen.

### 5.3.4 Beleid duurzaamheid, klimaatadaptatie woningen

De gemeente Steenberg werkt sinds het in werking treden van het Bestuursakkoord Water (2010) nauw samen met Waterschap Brabantse Delta, de gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal en Woensdrecht en de waterbedrijven Brabant Water en Evides binnen het samenwerkingsverband Waterkring West. Tot enkele jaren geleden lag de nadruk van deze samenwerking vooral op het voorkomen van wateroverlast en het verbeteren van de waterkwaliteit. Over het algemeen kan gezegd worden dat zeker in het bebouwde gebied er veel is gedaan om wateroverlast te voorkomen. Bij nieuwbouwplannen is en werd rekening gehouden met voldoende waterberging in de openbare ruimte. In de bestaande woonwijken zijn succesvolle ingrepen gedaan om wateroverlast te verminderen zoals in Steenberg Zuid. Tegen

over de steeds groenere openbare ruimte stond echter een steeds verder gaande verstening van particuliere tuinen. Hierdoor wordt het extra waterbergend vermogen in de openbare ruimte gedeeltelijk te niet gedaan. Daarom zijn er acties op gestart zoals subsidies voor geveltuintjes en deelname van de gemeente Steenbergen aan het NK tegelwippen.

In voorbereiding is de vaststelling van een hemel- en afvalwaterverordening. De vaststelling van een dergelijke verordening heeft mede als doel om ook in regelgevende zin een stok achter de hand te hebben om verstening te beperken.

De verdroging en het bestrijden van hittestress heeft minder aandacht gekregen de afgelopen jaren, dan het tegen gaan van wateroverlast. Hoge temperaturen zorgen voor verminderde leefbaarheid en gezondheidsproblemen voor met name ouderen. In een sterk versteend gebied is de temperatuur, als er sprake is van een hittegolf, hoger dan in een groene omgeving. Dat kan soms wel 5 graden schelen. Uit een opgestelde klimaatstresstest blijkt dat er in de meeste kernen matige en lichte hittestress wordt ervaren in geval van hoge temperaturen en dat er in de kernen Dinteloord en Steenbergen enkele gebieden zijn waar er sprake is van sterke hittestress. Een groenere leefomgeving, meer bomen en struiken in stedelijk gebied, kan een bijdrage leveren aan het verminderen van hittestress. Bij nieuwbouw en herstructureringsplannen zal dit aspect worden meegenomen. Meer groen in particuliere tuinen kan behalve voor het tegengaan van wateroverlast ook een bijdrage leveren aan het beperken van hittestress. Na de introductie van de Omgevingswet zal er een gemeentelijk waterprogramma worden opgesteld ter vervanging van het huidige gemeentelijke rioleringsplan (Grp). Hierin zal het klimaatadaptatie beleid een plaats krijgen evenals in het programma Duurzaamheid en het uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie.

### **Samenvatting duurzaamheid en wonen**

Het woonbeleid is volgend aan het duurzaamheidsbeleid.

Ten behoeve van de energietransitie is het wenselijk dat de woningvoorraad wordt geïsoleerd. Hier wordt al actief op in gezet net als op het realiseren van zon op dak. Dit beleid is succesvol en zal verder worden doorgezet.

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

De verduurzaming van de particuliere huursector woningen zal apart aandacht krijgen.

Het klimaatadaptatiebeleid wordt nog uitgewerkt in een programma waarbij het huidige beleidsuitgangspunt, een groenere leefomgeving en voldoende waterbergend vermogen in een wijk uitgangspunt blijft. Dit uitgangspunt geldt zowel voor de openbare ruimte als voor de tuinen in bezit bij particulieren.

#### **5.4. Kwaliteit van de woningvoorraad en herstructurering**

Kwaliteit van woningen is een breder begrip. Bij de kwaliteit van woningen gaat het niet alleen om duurzaamheidsaspecten zoals energielabels van woningen, maar ook om de toegankelijkheid van de woningen. Dit is van belang om het uitgangspunt van beleid om mensen langer zelfstandig te laten wonen tot op hoge leeftijd te bereiken. Ook de staat van onderhoud speelt een rol.

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

Door de vergrijzing worden meer mensen minder mobiel. Het is van belang dat er voldoende woningen worden gebouwd of verbouwd die geschikt zijn voor deze doelgroep. Vaak kunnen woningen worden aangepast zodat bestaande woningen geschikt zijn om tot op hoge leeftijd te kunnen blijven wonen. Dit kan door een slaap- en badkamer op de begane grondvloer te bouwen, door een traplift te installeren maar ook door het weghalen van drempels, het verbreden van deurposten en dergelijke. Eigen woningbezitters treffen vaak dergelijke maatregelen. Probleem is wel dat we geen zicht hebben op de hoeveelheid woningen die al levensloop geschikt zijn. Dit omdat veel van de verbouwingen vergunningsvrij zijn en als er al wel een vergunning wordt aangevraagd, wordt niet bijgehouden dat de woningen dan levensloop geschikt zijn. Hierdoor is de problematiek mogelijk kleiner dan nu wordt aangenomen. Via de Wmo en stimuleringsleningen bevordert de gemeente het levensloopgeschikt maken van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast gaan de woningstichtingen onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de doorstroming zowel naar de koopsector als binnen de sociale huursector te bevorderen. Dit is een ruimer onderzoek maar wordt hier specifiek bij kwaliteit van woningen genoemd omdat in dit onderzoek wordt ook meegenomen hoe we mensen op hoge leeftijd en/of mensen met een handicap van een minder geschikte eensgezinswoning in de sociale huursector kunnen bewegen om te verhuizen naar een levensloopbestendige sociale huurwoning.

#### **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.

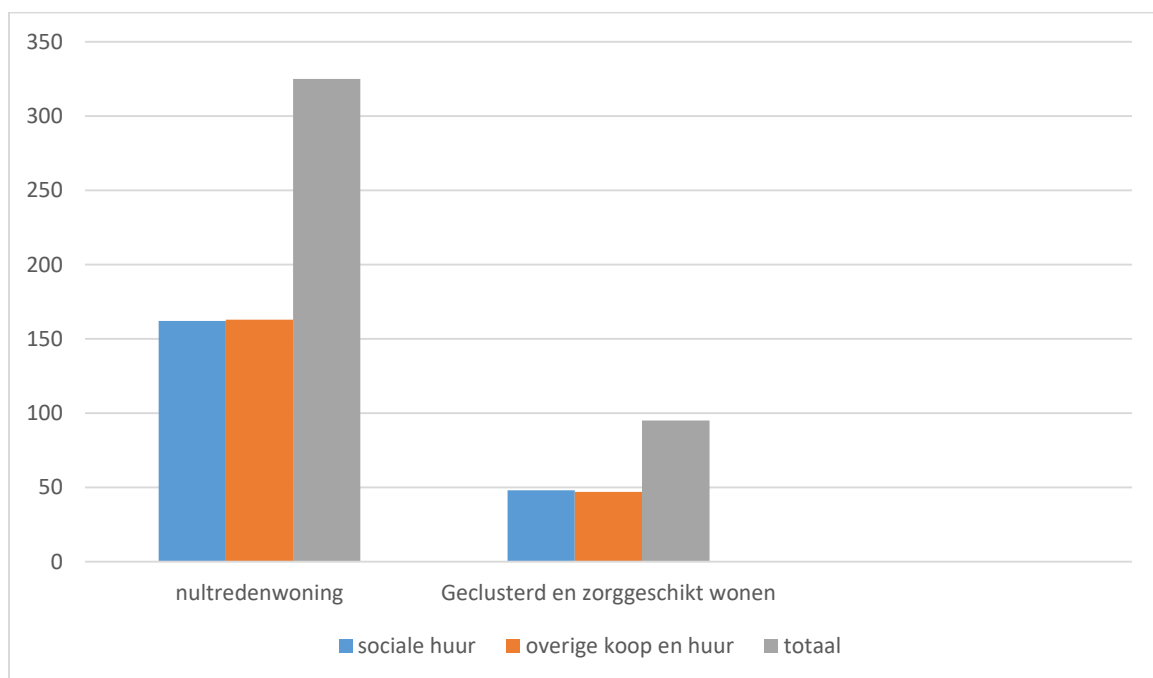
- **Nultredenwoningen**  
Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn (interne 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, 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).
- **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. 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

Herstructurering houdt in dat bestaande gebouwen/terreinen/gebieden aangepast worden aan de behoefte van een nieuwe markt.

Herstructurering is ingrijpend en vaak duur. Toch kan het wenselijk zijn om, uit het oogpunt van leefbaarheid en doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en toegankelijkheid van

woningen, tot herstructurering over te gaan. Het gaan dan vaak om grote veranderingen die vanuit het grotere plaatje logisch en vanzelfsprekend zijn, maar voor individuen ingrijpende gevolgen kunnen hebben. Als gevolg daarvan gaat herstructurering vaak gepaard met maatschappelijke weerstand.

In de kleinere kernen zijn er enkele herstructureringsplannen op voormalige bedrijfslocaties die ontwikkeld gaan worden naar woningbouw. De invulling van deze locaties heeft relatief gezien weinig impact op de omgeving. In deze visie beperken we ons daarom tot de kernen Steenberg en Dinteloord waar het wenselijk is om tot grootschaligere herstructurering te komen.

#### 5.4.3. Herstructurering in de kern Steenberg

In het centrum van Steenberg staan tussen de zeshonderd en zevenhonderd sociale huurwoningen. Daarvan zijn er driehonderd aangewezen om aan te pakken. Het gaat om verouderde woningen met slechte isolatie en als gevolg daarvan een hoge energierekening. De aanpak – tussen nu en 2035 – bestaat deels uit renovatie en deels uit sloop en nieuwbouw. De gemeente werkt hierbij nauw samen met Stadlander en tanteLouise, zodat in de Vitale Vesting ook de buitenruimte en de zorg toekomstbestendig zijn. Naast de woningen wordt ook de openbare ruimte aangepakt met aandacht voor vergroening, toegankelijkheid voor minder validen en het creëren van ontmoetingsruimte. Dit alles met het doel om de stad Steenberg leefbaar te houden en te verduurzamen.

Driehonderd woningen aanpakken, dat doe je niet in één keer. Daarom zijn er deelplannen die op elkaar zijn afgestemd qua volgorde en inhoud. Het eerste deelplan gaat over de Gummarusvelden en het Doktersdreefje. Het idee is dat 31 verouderde niet energiezuinige seniorenwoningen worden gesloopt en dat er meer diversiteit in woningen en leefomgeving voor terugkomt. De huidige woningen, niet hoger dan één laag, maken in de schetsontwerpen plaats voor 77 duurzame huurwoningen: eengezinswoningen, nultreden seniorenwoningen, appartementen en boven- en benedenwoningen. Door deze mix zal de diversiteit van de bewoners toenemen. Naast gezinnen komen er senioren en starters te wonen. Het idee achter deze menging is dat de jongere burens dan meer kunnen omkijken naar de senioren en eventueel ook in meer of mindere mate mantelzorg kunnen verlenen. Het is een mix van levensloopbestendige nultredenwoningen/appartementen en reguliere grondgebonden rijwoningen.

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

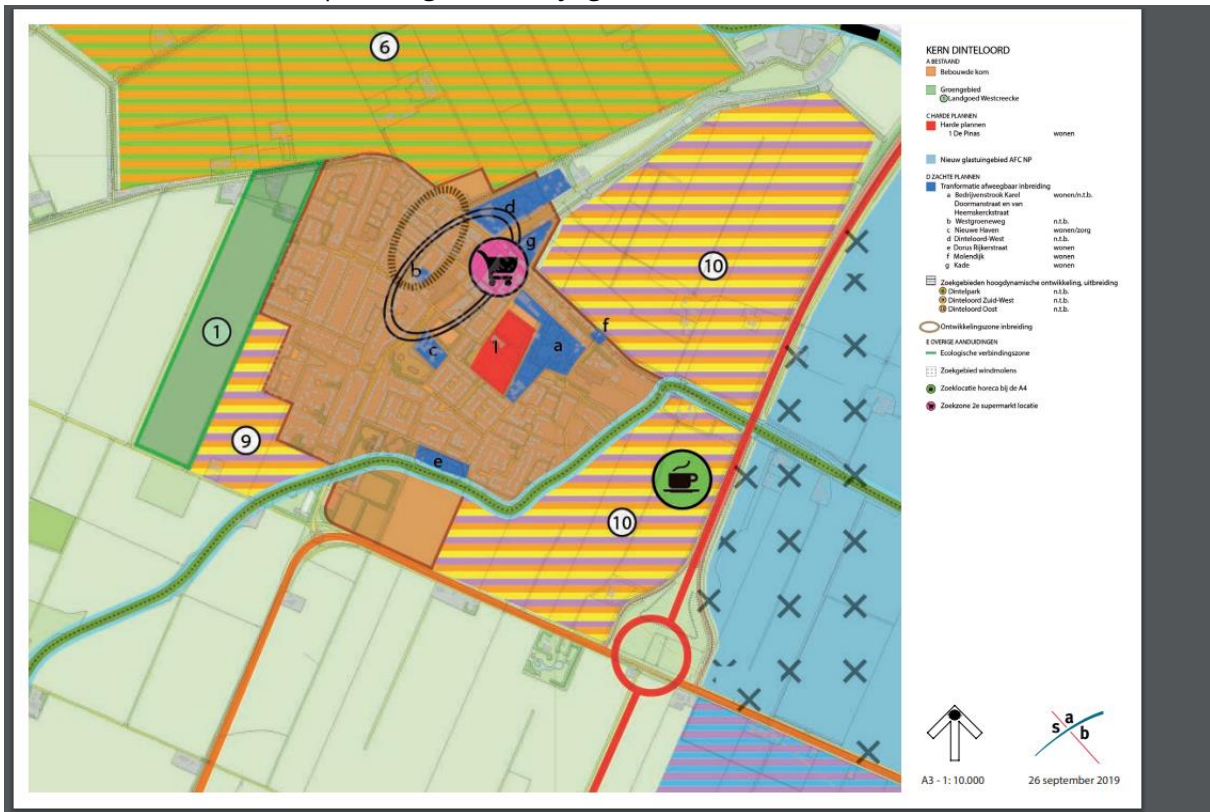
#### 5.4.4. Herstructurering kern Dinteloord

In de raadsvergadering van d.d. 31 mei 2007 is het dorpsontwikkelingsplan Dinteloord vastgesteld. Hierin is een wensbeeld voor het dorp opgenomen waarin o.a. de volgende zaken naar voren kwamen:

- *Een aantrekkelijk centrum met uitstraling. Verloederde plekken dienen te worden aangepakt door woningbouwprojecten (gericht op doelgroepen). Enige hoogbouw geeft het centrum meer cachet, zonder daarbij stads te worden. Het parkeren wordt op een goede manier opgelost.*
- *Een veilige verkeersstructuur. Het vrachtverkeer in het dorp levert geen onveilige situaties meer op, en er zijn aantrekkelijke en veilige recreatieroutes, waar ook bewoners van profiteren.*
- *Een soepele overgang tussen woongebieden en het bedrijventerrein.*
- *In het wensbeeld zijn de bedrijven in Dinteloord behouden. Een gezonde mix van wonen en werken zorgt voor betere sociale binding voor het dorp en is belangrijk voor o.a. sponsoring en*

*de levendigheid in het dorp. Toch zijn er ook nadelen, vooral op het gebied van vrachtverkeer die binnen de kern voor overlast zorgt.*

Dit dorpsontwikkelingsplan vormt de basis voor de herstructurering van Dinteloord. De wensen uit het dorpsontwikkelingsplan zijn vertaald in de structuurvisie die in 2012 is vastgesteld. In de structuurvisie staat een kaart opgenomen met de potentiële herstructureringslocaties. In 2019 is de structuurvisie herzien. De kernenkaart die onderdeel uitmaakt van de structuurvisie is hieronder opgenomen. De gewenste herstructurering is tot nu toe onvoldoende van de grond gekomen door in eerste instantie tot 2015 de economische crisis, maar daarna door het gebrek aan alternatieven voor uitplaatsing van bedrijvigheid uit de kern van Dinteloord.



Kernkaart Dinteloord structuurvisie gemeente Steenbergen 2019

De blauwe vlekken op de kernkaart onderdeel van de structuurvisie zijn voor het merendeel herstructureringslocaties. Het gebied **a** is in de raadsvergadering van september 2023 bestemd naar gemengd en/of woningbouw. Dit is een eerste belangrijke aanzet, waarbij 59 woningen worden gebouwd en een tweetal bedrijfsloodsen worden gesloopt. Het is wenselijk dat ook de locaties **b,c,d,g** worden gehestructureerd o.a. om het vrachtverkeer in de kern Dinteloord terug te dringen. Dit kan alleen maar succesvol zijn als er voor de ondernemers alternatieven zijn, zoals ook aangegeven in het wensbeeld opgesteld door deelnemers aan het participatieproces dat vooraf ging aan het vaststellen van het dorpsontwikkelingsplan. Kort samengevat is het vanuit het oogpunt van leefbaarheid wenselijk dat de bedrijven op ongunstig gelegen locaties uit de kern zelf vertrekken. Zonder alternatief voor de ondernemers zal de ambitie niet gehaald worden. Het idee in de structuurvisie en het dorpsontwikkelingsplan was om een alternatief voor Dinteloordse ondernemers aan de oostzijde van Dinteloord te realiseren. Voor deze woonzorgvisie is de locatie voor de nieuwe bedrijven niet zozeer relevant. Wat wel relevant is, is dat er een relatief grootschalige herstructureringsopgave ligt in Dinteloord maar dat deze pas echt kan worden gerealiseerd als er een alternatief is voor de bedrijven in of buiten Dinteloord. In

het nieuwe nog te maken ontwikkelplan Dinteloord zal deze herstructureringsopgave ook een plaats krijgen.

Locatie C. De Nieuwe Haven is een verzorgingsinstelling die volgens de eigenaar en huurder aan vernieuwing/herstructurering toe is. Het huidige gebouw valt volgens de eigenaar en huurder niet aan te passen voor het verlenen van zware verpleeghuiszorg. In 2024 wordt meer bekend over mogelijke herontwikkeling waarbij aandacht is voor het concentreren van wonen en zorg in Dinteloord.

### **Samenvatting Kwaliteit van de woningvoorraad en herstructurering**

Er moeten voldoende geschikte woningen zijn om tot op hoge leeftijd te kunnen blijven wonen of voor jongere mensen met een handicap. Voor een groot gedeelte zal dit dienen plaats te vinden door aanpassing van de bestaande woningvoorraad.

Nieuwbouw van geschikte woningen is ook noodzakelijk. De omvang van de nieuwbouwopgave voor de gemeente is afgestemd op de meest recente landelijke prognose.

In de kern Steenbergen loopt het grootschalige herstructureringsprogramma Vitale Vesting. Dit programma is opgestart en wordt verder uitgewerkt in diverse deelprojecten.

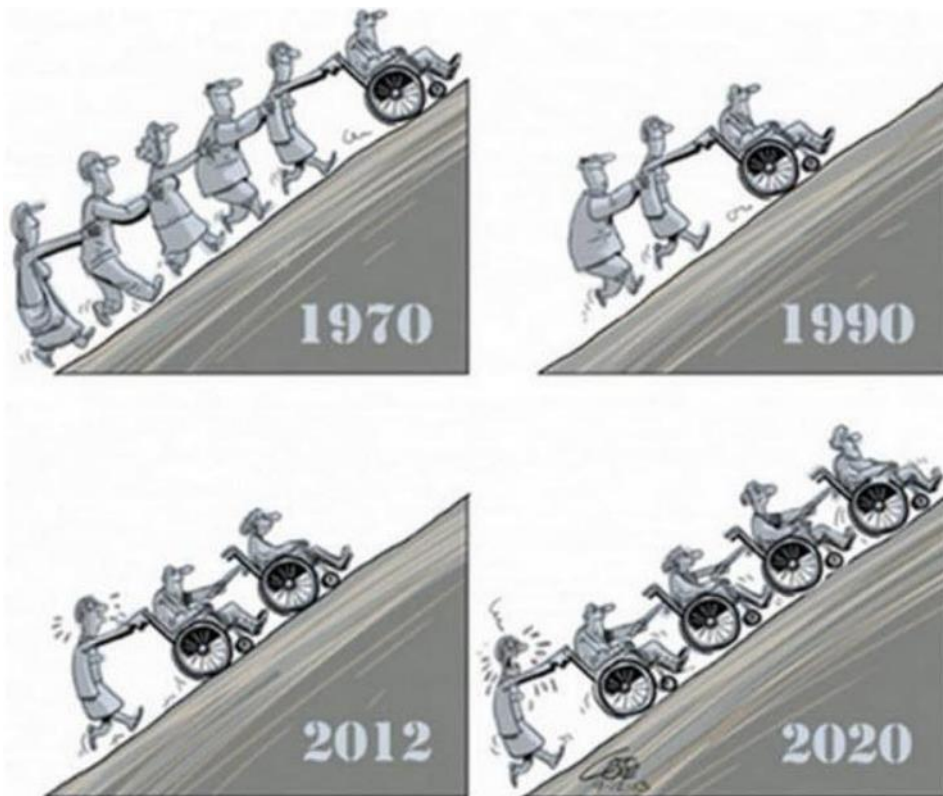
In Dinteloord is het bestemmingsplan van Heemskerckstraat/Karel Doormanstraat vastgesteld in september 2023 als eerste opstap om te komen tot nog grootschaligere herstructurering. Het is echter wel noodzakelijk dat er een alternatief wordt geboden voor de ondernemers binnen de gemeente, uitgaande van de wensen van de bevolking en ondernemers in Dinteloord bij voorkeur in Dinteloord zelf. Deze eerste stap zal nu moeten worden genomen om een leefbaarder Dinteloord te kunnen krijgen zoals al in 2007 vastgelegd door de gemeenteraad in het dorpsontwikkelingsplan. In het nieuw ontwikkelplan Dinteloord zullen hierin keuzes worden gemaakt.

Voor verzorgingstehuis de Nieuwe Haven in Dinteloord wordt naar een nieuwe woonzorg gerelateerde invulling gezocht met mogelijk daarbij ook andere zorgvoorzieningen.

## 6. Wonen/zelfredzaamheid/ voorzieningen ouderen gemeentebreed

### 6.1. Algemeen wonen en zelfredzaamheid

Het aantal ouderen in de gemeente Steenbergen neemt sterkt toe de komende jaren. Rond 2040 wordt de vergrijzing op zijn hoogtepunt verwacht. Ouderen hebben over het algemeen meer gezondheidsklachten dan jongeren waardoor de vraag naar zorg toeneemt, daar tegenover staat echter dat er minder jongeren zijn en daaraan gekoppeld dus ook minder jongeren die werken in de zorg of mantelzorg kunnen leveren. In onderstaande tekening wordt de problematiek duidelijk weergegeven.



In 2022 is landelijk 1 op de 5 personen ouder dan 65 en in 2040 1 op de 4.



In de gemeente Steenbergen ligt het percentage van 65+ 'ers in 2022 nog hoger namelijk 22,93% procent. Op grond van de provinciale behoefteprognoses wordt verwacht dat in 2040 in de gemeente Steenbergen 28,6% van de bevolking ouder is dan 65. In de gemeente Steenbergen is de vergrijzing dus sterker dan het landelijk gemiddelde.

De opgave is groot omdat:

- De hoeveelheid oudere mensen toeneemt;
- We steeds ouder worden;
- Er een te kort is aan personeel.



We moeten dingen veranderen om de groeiende groep ouderen de benodigde zorg te kunnen blijven bieden. Er wordt meer gevraagd van de inzet van mantelzorgers, familie en vrijwilligers. Daarnaast wordt de inzet van technologie belangrijk. Deze woonzorgvisie is een cruciaal beleidsdocument om tot deze verandering/transitie te komen.

## 6.2. Algemeen Voorzieningen

Om het zelfstandig wonen tot op hoge leeftijd, vooral in de kleine kernen, aantrekkelijk te maken, is het van belang dat er ook aandacht is voor het voorzieningenniveau. In de praktijk blijkt dat oudere mensen wel in de eigen kern willen wonen maar noodgedwongen verhuizen naar een kern waar meer voorzieningen aanwezig zijn. Kijkend naar de leeftijdsopbouw blijkt het aantal 65+ers gemiddeld lager te zijn in de kernen De Heen, Welberg en Kruisland dan in de rest van de gemeente.

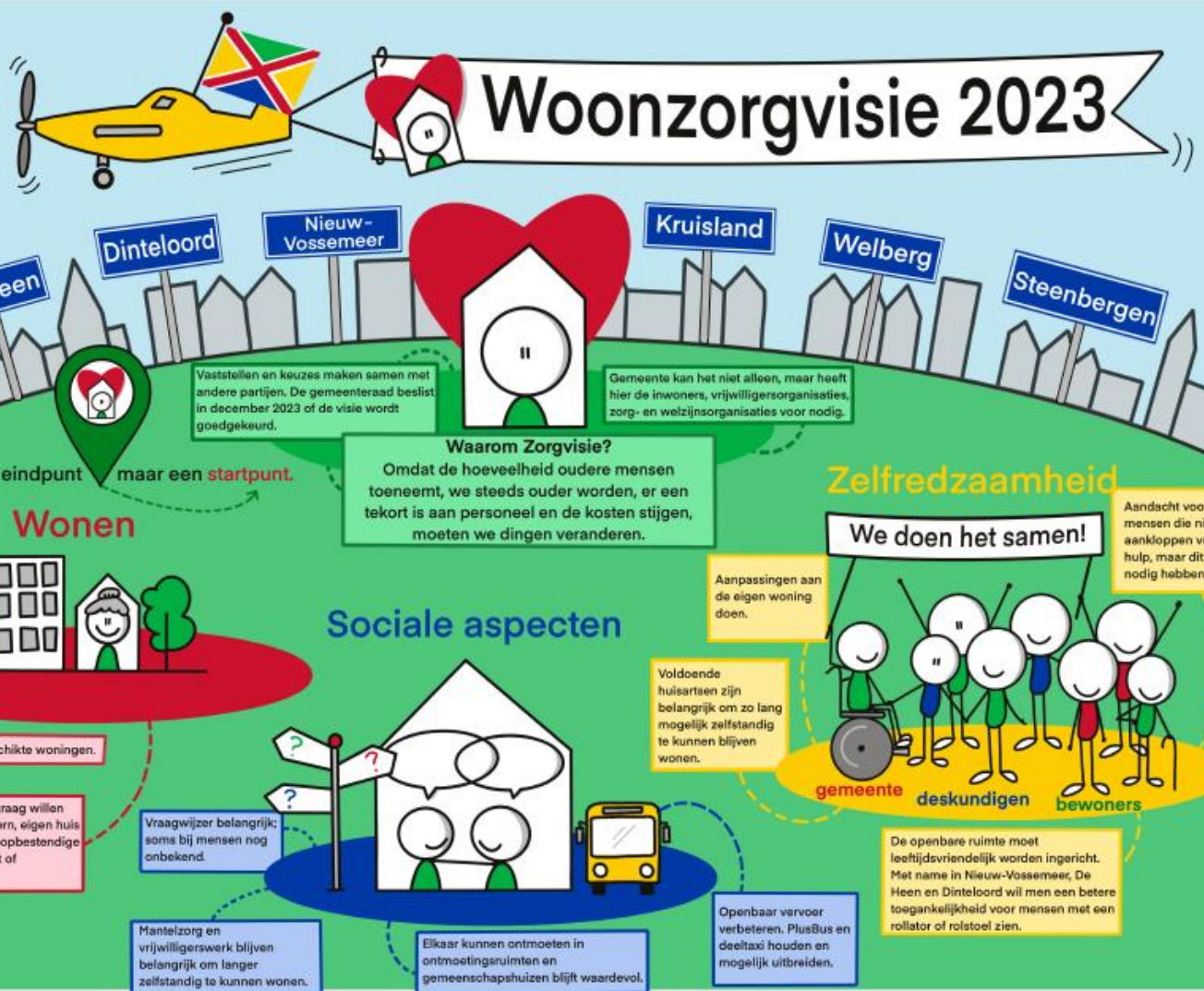
Gemeente/Kern/Wijk	Percentage aandeel 65+ t.o.v. totale bevolking gemeente/kern of wijk per 1-1-2022
Gemeente Steenbergen totaal	23%
Steenbergen Centrum	32%
Steenbergen Zuid	24%
Steenbergen Noord	21%
Welberg <sup>28</sup>	14%
Dinteloord	23%
Nieuw-Vossemeer	23%
Kruisland	21%
De Heen	20%

## 6.3. Opbrengsten gemeentebreed gehouden kernbijeenkomsten en deskundigenbijeenkomsten inleiding

Om de wensen van vooral de doelgroep ouderen te inventariseren is een intensief participatietraject georganiseerd in elke kern met de inwoners (6 bijeenkomsten) en twee bijeenkomsten met deskundigen en belangen- en vrijwilligersorganisaties. Aan de hand van de input vanuit de gehouden kernbijeenkomsten en deskundigenbijeenkomsten wordt een aanzet gegeven hoe verder vorm kan worden gegeven aan het leefbaarder maken van de gemeente in zijn geheel en de kernen in het bijzonder. Vanwege de toenemende vergrijzing wordt vooral de focus gericht op de doelgroep ouderen. Uit het gehouden participatietraject kwam gemeentebreed gezien het op de volgende pagina visueel weergegeven beeld naar voren, opgesplitst naar de onderwerpen wonen, zelfredzaamheid<sup>29</sup> en sociale aspecten. Overigens wil dit niet zeggen dat er geen aandacht is voor jongere mensen met een handicap. Zij lopen zeker waar het betreft praktische zaken als toegankelijkheid van een woning en toegankelijkheid van de openbare ruimte tegen dezelfde problemen aan en hebben dus ook voordeel bij een goed integraal beleid op gebied van wonen, zorg en welzijn.

<sup>28</sup> De cijfers voor Welberg vertekenen. Vanwege de aanwezigheid van Stella Maris, een pension voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Als dit pension niet wordt meegeteld is het percentage van 65 jaar en ouder 19%.

<sup>29</sup> Zelfredzaamheid: Hoe goed mensen zich kunnen redden op alle levensterreinen met zo min mogelijk professionele ondersteuning en zorg. Door te werken aan zelfredzaamheid kan zorg of intensivering van zorg worden voorkomen of uitgesteld.



Voordat verder wordt ingegaan op de inhoudelijke opbrengsten van het participatietraject die naar gemeentelijk niveau en naar kernniveau worden vertaald is het van belang om te weten dat het leefbaarder maken van de gemeente en de kernen niet ineens een geheel nieuw onderwerp is en dat er al bestaand beleid is of nieuw beleid in voorbereiding is, die invloed hebben op de doelen, zoals die zijn weergegeven in deze Woonzorgvisie.

Schematisch gezien staan de drie thema's met een splitsing naar deelonderwerpen zoals die naar voren zijn gekomen uit het participatietraject opgenomen op de volgende pagina. Vervolgens wordt een koppeling gemaakt met het al bestaand gemeentelijk beleid of het gemeentelijk in voorbereiding zijnde beleid ten aanzien de deelonderwerpen. Het feit dat er geen beleid is of geen beleid in voorbereiding is wil niet automatisch zeggen dat er ook nog beleid komt. Het nieuwe voorgestelde beleid op basis van deze Woonzorgvisie staat niet opgenomen in het schema op de volgende pagina. De inhoudelijke behandeling van de participatiebijeenkomsten is opgedeeld op gemeenteniveau als geheel en naar kernniveau. De toelichting van de opbrengsten van de participatiebijeenkomsten op kernniveau is te vinden in hoofdstuk 7. Belangrijk is om te beseffen dat de uitvoering van de aangedragen punten vaak niet vanuit de gemeente kan of hoeft te komen, maar vooral ook vanuit de gemeenschap of andere organisaties.

## Deelonderwerp

## Thema

## Gemeentelijk beleid

1. Wonen in de eigen kern.
2. Nieuwbouw voor ouderen.
3. Oud worden in de eigen woning.
4. Nieuwbouw woonzorgcomplexen.
5. Mantelzorgwoningen
6. Labelen sociale huurwoningen voor ouderen

wonen

- 1,2,4 Woondeal
3. Verordening stimuleringslening
3. Verordening stimuleringslening kleine Vve.
3. Verordening wet Maatschappelijke ondersteuning.

1. vrijwilligers
2. Ontmoeten
3. Openbaar vervoer
4. Behoud supermarkten

Sociale aspecten

1. Uitvoeringsprogramma mantelzorg
2. Maatschappelijk vastgoed en accommodatiebeleid
3. GVVP, meerjaren uitvoeringsprogramma

1. Ondersteuning/financieel/zorg/voorlichting.
2. Betere samenwerking tussen welzijn/zorg en vrijwilligersorganisaties
3. Doorstroming bevorderen.
4. Eenvoudige zorg zelf regelen.
5. Aanpassing eigen woning
6. Te kort aan huisartsen.
7. Bewegen.
8. Toegankelijkheid openbare ruimte.

Zelfredzaamheid

1. Uitvoering participatiewet. Vroeg signaleringssysteem. Er naar toe teams, Wet maatschappelijke ondersteuning.
2. Participatiebeleid.
- 3,5 Verordening Wet maatschappelijke ondersteuning. Verordening Stimuleringslening.
4. Aanbesteding huishoudelijke zorg 2024 2025
7. Steenbergen Vitaal. Integrale nota sociaal domein.
8. Handboek inrichting openbare ruimte, Handboek verkeer, plan van aanpak verbeteren fiets-en wandelroutes.

#### 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 levensloopbestendig<sup>30</sup>, 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.

##### 6.4.1 Wonen in de eigen kern, nieuwbouw, eigen woning, wozocomplex:

Nu verhuizen oudere mensen relatief vaak vanuit een kleine kern naar de hoofdkern Steenbergen omdat hier meer voorzieningen zijn. Dit is weliswaar een vrije keus, maar het beleidsmatige streven is er vanaf nu opgericht dat oudere mensen in hun eigen kern oud kunnen worden. Hoe dit te doen hangt af van verschillende factoren.

Als mensen willen verhuizen uit hun huidige woning dan is het zaak dat in de kleine kern voldoende aanbod is aan geschikte nieuwbouw woningen om ook op hogere leeftijd te kunnen wonen, zoals appartementen of grondgebonden levensloopbestendige<sup>31</sup> woningen. In het geval mensen daadwerkelijk gezondheidsklachten krijgen en het moeilijker wordt om zelfstandig te kunnen blijven wonen is het wenselijk dat er in de verschillende kernen kleinschalige woonzorgcomplexen worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij het landelijke beleid en hiervoor wordt dan ook ruimte geboden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling, vanwege het belang om zo dicht mogelijk bij de voorzieningen te wonen dat er ruimte wordt geboden voor dergelijke nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

Tegen over de mensen die willen verhuizen staat een nog grotere groep ouderen die in hun eigen woning wil blijven wonen. Dan is het wel wenselijk dat men in de eigen woning ook kan blijven wonen en dat deze geschikt is, of wordt gemaakt om tot op hoge leeftijd te blijven wonen. (zie ook paragraaf 6.3. zelfredzaamheid). Bestaande woningen kunnen worden aangepast door drempels in de woning te verwijderen, een traplift aan te brengen, beugels aan te brengen in douche en toilet, domotica<sup>32</sup> maatregelen te treffen etcetera. Om dit mogelijk te maken kunnen mensen nu al een stimuleringslening aanvragen bij de gemeente. Dit is een lening onder gunstige condities, (lage rente) die de gemeente verstrekt aan bewoners van eigen woningen om hun woning geschikt te maken. De corporaties kijken bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen ook nadrukkelijk naar de geschiktheid van de woningen en ook bij renovatie van bestaande huurwoningen wordt hier naar gekeken.

<sup>30</sup> Een levensloopbestendige woning is een woning die geschikt is voor verschillende levensfasen. De woning is zo gebouwd dat de bewoners erin kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap. In de praktijk is dit vaak een nultredenwoning.

<sup>31</sup> Levensloopbestendige woning: Woning waarbij woon, slaapkamer en badkamer op de begane grondvloer zijn gelegen

<sup>32</sup> Domotica: Met domotica kunnen zorgbehoevenden zelfstandiger leven. Domotica zijn allerlei technische hulpmiddelen die taken in en om het huis automatiseren. En zo iemands zorg makkelijker maken en de veiligheid vergroten.

Bewoners kunnen ook een aanvraag doen bij de Wmo (zie ook zelfredzaamheid paragraaf 6.3.). Hierbij wordt onderzocht in welke mate bewoners belemmeringen ondervinden bij het gebruik van hun woning als gevolg van hun beperking(en). Voor Wmo voorzieningen geldt een plicht tot het betalen van een eigen bijdrage, deze is niet inkomensafhankelijk.<sup>33</sup> De verwachting is dat het rijk binnen enkele jaren de regelgeving zodanig gaat aanpassen dat het inkomen wel een rol gaat spelen. Dit houdt dan in dat mensen met een hoog inkomen ook een hoge eigen bijdrage gaan betalen.

#### 6.4.2 Mantelzorgwoningen

De wens is geuit om mantelzorgwoningen die geplaatst worden via de landelijke regeling ook te handhaven als de persoon aan wie de mantelzorg wordt verleend overlijdt of verhuist. De landelijke regelgeving is zodanig opgesteld dat de mantelzorgwoning dient te verdwijnen als degene aan wie de mantelzorg wordt verleend er niet meer woont. Vaak is deze termijn in de praktijk vrij kort. Dit vormt een belemmering voor veel mensen om deze toch vrij grote investering te doen. In het buitengebied bepaalt de provincie op dit punt de regels. Op basis van het huidige provinciale beleid zijn er geen mogelijkheden om aan de wens van de bevolking te voldoen. In bestaand stedelijk gebied (bebouwde kom) kan de gemeente bepalen wat er wel of niet kan, ook ten aanzien van dit onderwerp. Daarom wordt aan deze wens tegemoet gekomen door de bouw van permanente mantelzorgwoningen toe te staan in de bebouwde kom onder bepaalde randvoorwaarden. Immers naast het belang van de aanvrager staat ook altijd het belang van omwonenden, in dit geval voornamelijk de direct aangrenzende burens. Onder welke voorwaarden mantelzorgwoningen kunnen blijven staan wordt nog nader uitgewerkt door aanpassing van de bestemmingsplannen/omgevingsplannen<sup>34</sup>. Mocht het provinciale beleid op dit punt wijzigen dan zal ook het gemeentelijk standpunt worden dat onder de nog te stellen randvoorwaarden in het buitengebied mantelzorgwoningen kunnen blijven staan na overlijden of verhuizing van de bewoner.

Bij de eerste vergunningverlening voor een mantelzorgwoning zal altijd gekeken worden of mantelzorg noodzakelijk is. Via Vraagwijzer zal dan, net als nu, in het kader van de Wmo een melding worden gedaan, waarna een onderzoek naar de noodzaak van mantelzorg wordt gedaan. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt een besluit genomen over de vergunningverlening van de mantelzorgwoning.

#### 6.4.3. Huisvesting bijzondere doelgroepen zowel in wooncomplexen als in de bestaande reguliere woningvoorraad vergt extra aandacht ook in relatie tot de directe woonomgeving

Verdere uitwerking staat opgenomen in hoofdstuk 8 huisvesting bijzondere doelgroepen.

#### 6.4.4 Toewijzingsbeleid levensloopbestendige (sociale) huurwoningen Stadlander en Woonkwartier wel of niet enkel aan senioren?

Zowel Stadlander en Woonkwartier labelen al levensloopbestendige sociale huurwoningen die alleen worden toegewezen aan senioren. Dit geldt echter niet voor elk complex. Nadeel hiervan is

---

<sup>33</sup> WMO: Wet maatschappelijk ondersteuning. De gemeenteraad heeft een verordening vastgesteld op d.d. 30-11-2017 op basis waarvan mensen subsidie kunnen aanvragen voor het levensloopgeschikt maken van de woning. Er is geen inkomensgrens gesteld wel dient er een medische noodzaak aanwezig te zijn om de woningaanpassing te realiseren.

<sup>34</sup> Bij de introductie van de omgevingswet per 1-1-2024 wordt niet langer meer gesproken over bestemmingsplannen maar over omgevingsplannen

dat dan andere woningzoekenden dan senioren minder kans hebben om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen.

Tot nu toe is het labelen van sociale huurwoningen nooit onderwerp van gesprek geweest bij het opstellen van de prestatieafspraken. Bij de opstelling van de nieuwe prestatieafspraken<sup>35</sup> die zullen gelden vanaf 2025 zal dit onderwerp worden meegenomen.

### **Samenvatting wonen gemeentebreed**

Beleidsmatig uitgangspunt is dat mensen in hun eigen kern kunnen blijven wonen ook als ze op leeftijd zijn of te maken krijgen met een noodzaak tot een aangepaste rolstoel- of rollator vriendelijke woning.

Voor de grote groep die niet wil verhuizen als ze op leeftijd zijn zal de nadruk vooral komen te liggen op het levensloopgeschikt maken van de eigen koopwoning en de huurwoningen. Hiervoor zijn nu al financiële instrumenten beschikbaar, de stimuleringslening (alleen voor koopwoningen) en via de Wmo (=Wet maatschappelijk ondersteuning).

De nieuwbouw van levensloopbestendige woningen en woonzorgcomplexen en mantelzorgwoningen kunnen een bijdrage leveren aan het doel om langer zelfstandig in de eigen kern te kunnen wonen.

De regelgeving voor de bouw van mantelzorgwoningen binnen de bebouwde kom zal worden gewijzigd om het vooral financieel aantrekkelijker te maken om een mantelzorgwoning te bouwen.

Bij de opstelling van de nieuwe prestatieafspraken die zullen gelden vanaf 2025 zal het onderwerp om wel of niet levensloopbestendige sociale huurwoningen te labelen voor de doelgroep senioren worden meegenomen.

#### 6.5 Zelfredzaamheid (opbrengsten participatie gemeentebreed)

De hierboven genoemde maatregelen hebben alleen betrekking op de woningen. De vraag of men in de eigen woning wil en kan blijven wonen is echter ook afhankelijk van andere aspecten zoals voorzieningen in het algemeen. Dit punt wordt verder toegelicht in hoofdstuk 7 sociale aspecten (welzijn). In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op het aspect zelfredzaamheid in relatie tot de aanwezigheid van zorg/medische voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Ook de openbare ruimte moet toegankelijk zijn voor minder validen.

Uit de bijeenkomsten met de bevolking en deskundigen kwamen de volgende punten naar voren:

- Onbekendheid met aanbod Vraagwijzer bij gedeelte van de bevolking.
- Betere afstemming en samenwerking tussen verschillende welzijn- en zorgorganisaties, maar ook met de vrijwilligersorganisaties zou wenselijk zijn;

---

<sup>35</sup> 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. In de toekomst wordt verwacht dat ook welzijn- en zorgorganisaties worden betrokken bij de prestatie-afspraken.

- Aandacht voor mensen die zelf niet om hulp kunnen of willen vragen terwijl ze dit wel nodig hebben;
- Aanpassingen van eigen woning;
- Doorstroming bevorderen;
- Financiële ondersteuning/begeleiding zeker voor mensen met een lager inkomen is van belangrijk om zelfstandig te kunnen blijven wonen;
- Waar het betreft eenvoudige zorg zouden mensen meer zelf kunnen doen;
- Belang van ontmoeting/ontmoetingsplekken en tegengaan van eenzaamheid;
- Aandacht voor goede voorlichting en cursussen;
- Te kort aan huisartsen;
- Belang van bewegen. Initiatieven bevorderen (genoemd in de kernbijeenkomsten in Dinteloord en Welberg);
- Inrichting toegankelijk openbare ruimte In beperkt aantal kernen genoemd. Maar wordt gemeente breed opgepakt. Specifieke kernproblematiek in De Heen, Nieuw-Vossemeer en Dinteloord.
- Inrichting toegankelijkheid horeca (Ingebracht door de adviesraad sociaal domein als reactie op het ontwerp)

#### 6.5.1 Onbekendheid met aanbod Vraagwijzer bij gedeelte van de bevolking

Uit de gehouden kernbijeenkomsten bleek dat de bekendheid met het aanbod van Vraagwijzer gering is. Het is van belang om de bekendheid van Vraagwijzer te vergroten, zodat mensen die hulp nodig hebben dit ook sneller gaan zoeken. Om de bekendheid te vergroten wordt daarom in deze woonzorgvisie gestart met een korte uitleg van Vraagwijzer en de werkzaamheden die ze uitvoeren. In overleg met Vraagwijzer en communicatie zal bekeken worden hoe de bekendheid naar de toekomst toe te vergroten. In het kader op de volgende bladzijde wordt aangegeven wat Vraagwijzer doet en welke organisaties hieraan deelnemen.

Bij Vraagwijzer werken ongeveer 50 mensen, werkzaam bij verschillende instellingen, waaronder ook de gemeente. De gemeente is dus slechts één van de deelnemende partijen aan Vraagwijzer. Dit zijn : Intakers<sup>28</sup> ,WMO consulenten, kwaliteitsmedewerker sociaal domein, informatieanalist, WMO backoffice, jeugdprofessionals ( in dienst van Spring )backoffice jeugd, Maatschappelijk werkers ( in dienst van WijZijn<sup>29</sup> ) welzijnswerkers ( WijZijn) jongerenwerkers ( WijZijn ) buurtsportcoaches, leerplichtambtenaar, vrijwilligers ( WijZijn) Digi punt, ISD klantmanager Stadlander. MEE/Memo<sup>30</sup> ondersteuning Ernaartoe team, Samen Scheiden team.

In de toegang zorgt vraagwijzer er zoveel mogelijk voor dat ze op huisbezoek gaan bij de klant met de juiste mensen uit het voorliggend veld. Bijvoorbeeld een huurder van een woning van woningstichting Stadlander heeft een woningaanpassing nodig maar heeft ook geldproblemen. Dan gaat de WMO consulent samen met in dit geval lid Ernaartoe team<sup>31</sup> op huisbezoek om samen z.s.m. de inwoner weer op pad te helpen. Het Ernaartoe team is een team wat voor iedereen bereikbaar is. Zij gaan in op signalen betreffende zorgmijders. Gaan daar proberen binnen te komen en hulp te bieden. Het Ernaartoeteam is opgericht op grond van het raadsakkoord en is een voorbeeld van de uitwerking van het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA). Dit doen zij ook vaak met ondersteuning vanuit MEE/MEMO. Het gaat er dus om dat er bij Stadlander korte lijnen zijn met gemeente en welzijnspartijen. Hebben inwoners problemen met hun huis/huisvesting dan trekken we samen op met Stadlander, zodat de inwoner weer verder kan. Hebben mensen betalingsachterstanden bv huur , dan komt dit uit het "Vroeg signaleringssysteem". Ook hier gaan dan mensen uit het Ernaartoe team op huisbezoek.

De kracht van Vraagwijzer zit echt in de korte lijnen tussen hulpverleners van verschillende instanties, dit zorgt ervoor dat de klant snel en goed geholpen wordt.

Woningstichting Woonkwartier heeft de pilot 'Kom aan Tafel' gestart in de kern Dinteloord. Hier komen professionals op het gebied van wonen, welzijn, zorg en vrijwilligersorganisaties bij elkaar in het kantoor van Woonkwartier aan het Raadhuisplein. Het doel van deze structurele ontmoetingen is om meer kennis op te doen van elkaar, elkaars werkkterrein, voorzieningen en faciliteiten. De samenwerkingsverbanden die hierdoor ontstaan, resulteren in korte lijntjes waarmee met name cliënten (inwoners) geholpen zijn. Maar het helpt ook de betrokken organisaties om snel en effectief te schakelen. Het overleg biedt bovendien volop kansen om uit te breiden met meer organisaties en inwoners. Inmiddels zien we dat ook in Kruisland en Nieuw-Vossemeer vergelijkbaarbare ontmoetingsplaatsen worden opgestart. Ieder vanuit een eigen achtergrond, maar met als doel om door middel van ontmoeting en samenwerking de leefbaarheid te vergroten.

Duidelijk is dat het wenselijk is om structureel samen te werken tussen partijen om kerngericht werken nader vorm te geven. De vorm waarin is niet nog niet strak omljnd. De eerste ideevorming staat hieronder in het kader weergegeven.

Met het oog op kerngericht werken en participatie bestaat de wens om vanuit de kadernota leefbaarheid en kernen '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

#### 6.5.3. Aandacht voor mensen die zelf niet om hulp kunnen of willen vragen

Hierin wordt momenteel al voorzien door de Ernaartoe Teams (zie 6.5.1.) .

#### 6.5.4. Aanpassingen van eigen woning

Via de Wet maatschappelijke ondersteuning kan er subsidie worden aangevraagd voor het aanpassen van de woning als hiervoor een medische noodzaak is. Daarnaast kunnen inwoners voor het levensloop geschikt maken van hun woning een stimuleringslening aanvragen bij de gemeente. Hier wordt dus al in voorzien (zie ook 5.4.1).

#### 6.5.5. Doorstroming bevorderen:

Uit de bijeenkomsten bleek dat een grote groep ouderen graag in de eigen woning wil blijven wonen. Een andere gedeelte wil wel graag verhuizen naar een levensloopbestendige woning, appartement of grondgebonden woning. Dan is het wel van belang dat voor deze doelgroep ook nieuwbouw op de markt komt. Bij de nieuwbouwplannen in elke kern zal er rekening worden gehouden met de bouw van nieuwe levensloopbestendige woningen. (zie ook 5.4.1.).



#### 6.5.6. Financiële ondersteuning/begeleiding voor mensen met een lager inkomen.

Hiervoor zijn verschillende regelingen in het leven geroepen. Vanuit de ISD Brabantse Wal<sup>40</sup> (uitvoering van de Participatiewet) worden financiële regelingen geboden. Er is een medewerker van de ISD werkzaam bij Vraagwijzer. Aanvullende actie is niet noodzakelijk.

#### 6.5.7. Waar het betreft eenvoudige zorg zouden mensen meer zelf kunnen doen.

In de eerstvolgende aanbesteding (2024-2025) van huishoudelijke ondersteuning voor de daarop volgende jaren zal onderzocht worden in welke mate mensen eenvoudige zorg zelf nog kunnen uitvoeren of weer uit kunnen gaan voeren.

#### 6.5.8. Te kort aan huisartsen

Bij navraag bij de verschillende huisartsen blijkt het probleem van een te kort aan huisartsen vooral in de kern Steenbergen te spelen. Mensen die hier komen wonen worden bij één praktijk al niet meer ingeschreven. Bij de andere praktijk verwacht men dat men gedwongen wordt om dit voorbeeld te volgen. Conclusie is dat er een noodzaak is tot realisering van een extra huisartsenpraktijk in Steenbergen. In het plan Vitale vesting wordt hiervoor ruimte gereserveerd. Belangrijke randvoorwaarde is dan wel dat er interesse moet zijn om een nieuwe huisartsenpraktijk te beginnen. Het belang van eerste lijnszorg zoals als huisartsen komt voort uit het IZA.

Daarnaast wil de gemeente bevorderen om door samenwerking tussen huisartsenpraktijken onderling, de werkdruk en kwetsbaarheid van de afzonderlijke huisartsen(praktijken) te verminderen. Er wordt nu al samengewerkt tussen huisartsenpraktijken. Maar deze samenwerking is versnipperd. De huisartsen in Dinteloord werken samen met huisartsen in de gemeente Moerdijk. De huisarts in Kruisland met huisartsen in de gemeente Halderberge en de huisartsen in Steenbergen en Nieuw-Vossemeer met huisartsen in de gemeente Bergen op Zoom. Deze samenwerkingsverbanden zijn van oudsher gegroeid. We achten het als gemeente wel wenselijk om gezamenlijk met de in de gemeente gevestigde huisartsenpraktijken te kijken of er een extra meerwaarde valt te halen uit samenwerking tussen huisartsenpraktijken binnen de gemeente en in de regio.

#### 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 van de beschikbaarheid van verpleeghuiszorg zal door het te kort aan personeel 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 blijven. Ouderen willen en moeten zolang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen.

Zodra zij een zorgvraag hebben kan een VPT <sup>41</sup>(Volledig Pakket Thuis) aangeboden worden al dan niet in een geclusterde woonzorgvoorziening. VPT en woonzorgvoorzieningen zullen aanvullend

<sup>40</sup> De ISD Brabantse Wal is een samenwerkingsverband van de gemeenten Bergen op Zoom, Steenbergen en Woensdrecht. De ISD voert voor deze gemeenten de taken uit op het gebied van de sociale zekerheid.

<sup>41</sup> Bij een VPT blijven mensen thuis wonen en levert een zorginstelling het volledige pakket zorg. Het is dezelfde zorg die mensen zouden krijgen in een zorginstelling. De zorginstelling waar mensen de zorg van ontvangen, hebben een contract met het zorgkantoor. Het zorgkantoor betaalt de zorginstelling rechtstreeks voor de geleverde zorg.

op de huidige verpleeghuizen een belangrijke bijdrage gaan leveren om het professionele vangnet te waarborgen voor de groep die ook in de toekomst zwaardere zorg nodig zal hebben. Daarnaast biedt tanteLouise Het zorgconcept van ThuisUit van tanteLouise 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.

#### 6.5.10. Geclusterd wonen nabij welzijns-/zorgvoorzieningen kan een bijdrage leveren aan verminderen zorgafhankelijkheid.

Geclusterd wonen nabij voorzieningen is één van de mogelijke opties, die met name in de kernen Steenberg (plan Vitale Vesting) en Dinteloord een bijdrage kunnen leveren (zie ook paragraaf 5.4. herstructurering). In de kleinere kernen zal dit wat moeilijker liggen. Hier zal waarschijnlijk naar andere opties moeten worden gezocht om wonen tot op hoge leeftijd in de kern aantrekkelijk te maken.

#### 6.5.11. Belang van bewegen. Iniatieven bevorderen.

Hiervoor is beleid opgesteld in de kaderstellende beleidsnota "Steenbergen Vitaal" van 19 april 2018, verder uitgewerkt in het sportakkoord 2020-2022. Het voornemen is om dit beleid te actualiseren door het opstellen van een nieuwe integrale beleidsnota sociaal domein. Hierin worden meerdere welzijnsaspecten zoals bewegen in opgenomen. Het idee hierachter is dat dan de vele verschillende aparte beleidsnota's die er nu zijn over welzijn/gezondheid komen te vervallen en één nieuw nota komen te staan.

#### 6.5.12. Inrichting openbare ruimte

Al enige jaren wordt bij de nieuwe inrichting of herinrichting van de openbare ruimte rekening gehouden met het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Hierin staan ook normen voor de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor minder validen, zoals de minimale breedte van het trottoir. Dit handboek heeft geen officiële status. Er is nog veel openbare ruimte waar deze inrichtingseisen niet als uitgangspunt zijn aangehouden.

Voor de komende jaren worden de volgende zaken op beleidsmatig gebied opgepakt om de toegankelijkheid van de openbare ruimte te verbeteren.

- Het Handboek Inrichting Openbare Ruimte wordt officieel vastgesteld door het college. Dit zal plaatsvinden in 2024. Hierdoor is het voor ontwikkelaars, burgers, bestuurders, raadsleden en de ambtelijke organisatie duidelijk aan welke eisen moet worden voldaan.
- Het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) is voorzien van een meerjarig uitvoeringprogramma (MUP). Voor 2024 staan de volgende projecten gepland:
  - D.01 Onderzoek naar gebruik en beoordeling fiets- en wandelroutes
  - D.02 Plan van aanpak verbeteren fiets- en wandelroutes
  - A.02 Opstellen handboek verkeer

Genoemde projecten gaan van start in 2024 en lopen door in 2025 en zullen een bijdrage gaan leveren aan het verbeteren van de toegankelijkheid van de openbare ruimte.

- Het onderhoudsniveau van de openbare ruimte wordt één keer per 2 jaar geïnventariseerd. Dit zal zo blijven. Als het onderhoudsniveau onder een bepaalde norm ligt, wordt dit in orde gemaakt. Bij directe overlast bestaat altijd de mogelijkheid om via de gemeentelijke app een melding te maken, dan wordt als het noodzakelijk is, direct opgetreden om bijvoorbeeld gevaarlijke situaties te beëindigen.

### **Samenvatting zelfredzaamheid gemeentebreed**

Er is al veel opgezet om zelfredzaamheid te bevorderen, zoals de Ernaar toe teams, de Wmo en financiële ondersteuningsarrangementen vanuit de ISD voor mensen met een lager inkomen. Wat opvalt uit de gehouden kernbijeenkomsten is dat de bekendheid met het aanbod laag is. De aandacht voor het bevorderen van zelfredzaamheid zal dan ook vooral op communicatie en informatie komen te liggen en niet op nieuw beleid.

Meer en betere samenwerking tussen verschillende welzijns- en zorgorganisaties en bevolking door ondersteunen van initiatieven vanuit de samenleving en/of actieve organisaties indien wenselijk te coördineren door gemeente.

In de eerstvolgende aanbesteding (2024-2025) van huishoudelijke ondersteuning voor de daarop volgende jaren wordt onderzocht in welke mate mensen eenvoudige zorg zelf nog kunnen uitvoeren of weer uit kunnen gaan voeren.

Het behoud van huisartsen en daar waar noodzakelijk uitbreiden is een belangrijke randvoorwaarde om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. In de kern Steenbergen is de noodzaak tot uitbreiding met een extra huisartsenpraktijk al op kort termijn aanwezig. Tevens zal de gemeente in overleg met de huisartsenpraktijken actief in de gemeente gaan kijken of er meerwaarde valt te halen uit samenwerking tussen de huisartsenpraktijken op gemeentelijk en regionaal niveau.

Volledig Pakket Thuis, de introductie van nieuwe zorgconcepten en realisering woonzorgcomplexen ondersteunen.

In ieder geval in Steenbergen (Vitale Vesting) en Dinteloord kijken naar de mogelijkheden voor geclusterd Wonen.

Het belang van bewegen blijft voorop staan en wordt meegenomen in de nieuwe nota sociaal domein.

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.

## 6.6. Sociale aspecten gemeentebreed

- Het belang van mantelzorg en vrijwilligerswerk/ Onbekendheid van Vraagwijzer. Te weinig mensen zijn op de hoogte van wat Vraagwijzer te bieden heeft.
- Gemeenschapshuizen dienen behouden te blijven. Het belang van ontmoeten en ontmoetingsruimten.
- Behoeftte aan ambulante zorg/Wijkzuster
- Openbaar vervoer kan beter (alleen in kern Steenberg en niet naar voren gekomen als knelpunt)/ Behoud van buurtbus, plusbus en deeltaxi
- Behoud supermarkten.

### 6.6.1 Mantelzorg en vrijwilligerswerk, onbekendheid Vraagwijzer

Er is een uitvoeringsprogramma mantelzorg, WijZijn Steenberg en geeft uitvoering aan mantelzorgondersteuning en het vrijwilligers informatiepunt. In het algemeen blijkt dat er relatief weinig kennis is van hetgeen Vraagwijzer te bieden heeft. Hoewel er al behoorlijk wat aandacht wordt gegeven aan Vraagwijzer zal een communicatieplan worden opgesteld hoe de bevolking meer te bereiken (zie ook hoofdstuk 6, paragraaf 6.3.1.).

### 6.6.2. Gemeenschapshuizen dienen behouden te blijven/ Ontmoeten en ontmoetingsruimten

Uitgangspunt is behoud van de gemeenschapshuizen in alle kernen. In bepaalde kernen zijn nog aanvullende wensen vanuit het dorp en/of bestuur van de gemeenschapshuizen. Met hen gaan we nog apart in overleg over de geuite wensen.



Foto: gemeenschapshuis De Vaert Welberg

Ook andere ontmoetingsruimten behoren hiertoe, waaronder ook de openbare ruimte. Bij herinrichtingsplannen voor de openbare ruimte zal in elke kern gekeken worden naar de ontmoetingsfunctie van de openbare ruimte (in samenhang met hoofdstuk 6).

### 6.6.3. Behoeftte aan ambulante zorg/Wijkzuster

Er wordt nog steeds gewerkt met een wijkzuster. Deze zijn in principe voor een kern of meerdere

kernen aangesteld. Vaak wordt er gesproken over wijkverpleegkundigen. In overleg tussen Wmo medewerkers bij de gemeente en wijkzusters kan er gesproken worden over herkenbaarheid en efficiënt werken.

Voor huishoudelijke ondersteuning zal bij een nieuwe aanbesteding worden onderzocht of het wenselijk/haalbaar is om met een beperkter aantal aanbieders te werken of meer populatie gebonden.

#### 6.6.4. Openbaar vervoer verbeteren/behoud van buurtbus, plusbus en deeltaxi

Het verbeteren van het reguliere openbaar vervoer is een verantwoordelijkheid van de provincie. Hier hebben we als gemeente geen invloed op. Buurtbus, plusbus en deeltaxi zullen als uitgangspunt worden behouden.

#### 6.6.5. Behoud supermarkten

Supermarkten bepalen zelf of ze wel of niet blijven in de kern. Voor alsnog gaan we er vanuit dat de huidige supermarkten gehandhaafd blijven in de verschillende kernen.

### **Samenvatting sociale aspecten gemeentebreed**

Behoud van dorpshuizen/gemeenschapshuizen is essentieel.

Bij de aanbesteding van huishoudelijke ondersteuning gaan we (het college van burgemeester en wethouders) beoordelen of het wenselijk en haalbaar is om met een beperkter aantal aanbieders te werken.

Handhaven buurtbus, plusbus en deeltaxi. Gemeente heeft een subsidierelatie ten aanzien van de plusbus.

## 7. Wonen/zelfredzaamheid/ voorzieningen per kern

### 7.1.Kern Steenbergen

- Wens tot versimpeling regelgeving zodat meer mensen bij elkaar in een woning kunnen wonen.**Wonen**
- Aandacht voor leefbaarheidsaspecten bij de overgangperiode van herstructurering en sloop (programma Vitale Vesting) **Wonen**
- Bij navraag bij de huisartsen in de gemeente zelf kwam in de kern Steenbergen naar voren dat er in de kern Steenbergen nu al een te kort is aan huisartsen en dat het in de andere kernen nog niet direct een probleem is. **Zelfredzaamheid.**

Wens tot versimpeling regelgeving zodat meer mensen bij elkaar in een woning kunnen wonen. Het uitgangspunt blijft dat er één huishouden per woning gehuisvest kan worden. Dit is gedaan om te voorkomen dat meerdere arbeidsmigranten in een woning kunnen wonen. De belangrijkste reden waarom dit beleid is vastgesteld, is gelegen in de overspannen woningmarkt. De huisvesting van arbeidsmigranten vond vooral plaats in de goedkope woningvoorraad. Dit is de woningvoorraad die met name geschikt is voor starters op de woningmarkt. Het is van belang om starters voldoende kansen te bieden om een woning te kopen op de overspannen woningmarkt. Wel is het mogelijk om in bepaalde bijzondere gevallen af te wijken, zoals recent bij de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen.

### Aandacht voor leefbaarheidsaspecten bij overgangperiode bij herstructurering en sloop programma Vitale Vesting)

Dit wordt meegenomen bij het programma Vitale Vesting en eventueel bij andere toekomstige projecten (zie paragraaf 5.4.1).

### Huisartsen te kort

In Steenbergen ruimte bieden voor extra huisartsenpraktijk (zie paragraaf 6.5.8).

### **Samenvatting kern Steenbergen**

Uitgangspunt van beleid blijft voor heel de gemeente huisvesting van één huishouden per woning. Wel blijft de mogelijkheid aanwezig om af te wijken door het leveren van maatwerk in bijzondere situaties.

Wens tot realisatie extra huisartsenpraktijk faciliteren (6.5.8.)

## 7.2 .Kern Dinteloord

- Verplaatsen van bedrijven uit de kern en eventuele samenvoeging van scholen geeft ruimte voor nieuwbouw van woningen. **(Wonen)**
- Inrichten gemeenschapstuin bij nieuwe wooncomplexen **(Wonen)**.
- Toewijzing door woningstichting van seniorenwoningen alleen aan senioren. **(Zelfredzaamheid, wonen)**
- Verbeteren van toegankelijkheid openbare ruimte. Voldoende brede stoepen, geen obstakels en het aanstellen van een ambassadeur voor toegankelijkheid openbare ruimte. **(Zelfredzaamheid)**
- Ruimte/subsidie voor organisaties die voorzien in behoefte. **(Zelfredzaamheid)**
- Belang van bewegen. **(Initiatieven bevorderen)**
- Buddy aanstellen als mensen geen familie of naasten hebben buddy aanstellen/Matchen van vrijwilligerswerk. **(Sociale aspecten)**
- Aandacht voor betaalbaarheid sociale voorzieningen **(Sociale aspecten)**
- Begeleiders van Syriërs als voorbeeld nemen voor begeleiding andere doelgroepen **(Sociale aspecten)**.
- Tevredenheid over aanwezigheid voorzieningen. Mogelijk nog extra supermarkt **(Sociale aspecten)**
- Zorgen over mogelijke overlast arbeidsmigranten. **(Sociale aspecten)**

### Verplaatsen bedrijven uit kern en eventuele samenvoeging van scholen geeft ruimte voor nieuwbouw van woningen

In hoofdstuk 5 paragraaf 5.4.2 is hier al aandacht aan besteed. Door het opstellen van een nieuw ontwikkelplan voor Dinteloord wordt aan deze wens verder vorm gegeven. Dit nieuwe ontwikkelplan wordt een verdiepingsslag op het dorpsontwikkelingsplan Dinteloord uit 2007. In de basis is immers het idee van herstructurering door bedrijven te saneren uit de kern en te vervangen door woningbouw toen al vastgelegd. Ook het eventueel samenvoegen van maatschappelijke voorzieningen zoals scholen zou een bijdrage kunnen leveren aan het beschikbaar komen van nieuwe woningbouwlocaties.

### Inrichten gemeenschapstuin bij nieuwe wooncomplexen

Dit idee zal worden meegenomen bij de ontwikkelingen van toekomstige woon(zorg) complexen. Wel zal er altijd gekeken worden naar de specifieke situatie waar vooral de beschikbare ruimte van belang is bij de beoordeling, evenals de betaalbaarheid van het wonen.

### Toewijzing door woningstichting van seniorenwoningen alleen aan senioren

Woonkwartier (en ook rechtsvoorganger WSD) hanteert dit systeem van toewijzing al jaren. Woonkwartier kent zogenaamde 55+ labels voor bepaalde woningen. Deze woningen hebben meestal bij oplevering /nieuwbouw dit label gekregen, omdat de woningen bepaalde kenmerken hebben waardoor ze geschikt zijn voor senioren. Bijvoorbeeld vanwege de ligging, de plattegrond of voorzieningen in de woning, toegankelijkheid, etc.. In deze woningen zijn voorzieningen als slaapkamer en badkamer meestal bereikbaar zonder trappen. Het kenmerk 55+ wordt bij verhuizing van een huurder en bij het adverteren in Klik voor Wonen ook als eis verbonden aan nieuwe kandidaten. Dat wil zeggen alleen woningzoekenden van 55 jaar en ouder kunnen reageren op de woning. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen (bijvoorbeeld vanwege een medische urgentie) en wanneer er op redelijke termijn geen andere alternatieven zijn, kan eventueel worden afgeweken van de leeftijdseis. (Voor verdere toelichting zie gemeentebreed

6.2.4.). In de nieuw op te stellen prestatieafspraken zal opnieuw worden gekeken hoe hiermee om te gaan.

Verbeteren toegankelijkheid openbare ruimte/ambassadeur voor toegankelijkheid openbare ruimte.

De komende jaren (2024 t/m 2027) staan er diverse projecten op de planning binnen de kern Dinteloord. Dit betreft onder andere projecten in en rond de straten Wilhelminastraat, Groene Kruisstraat, Westzijstraat, Oostzijstraat en Oosterstraat, Steenbergseweg, Irenestraat, Europastraat en Pr. Marijkestraat. Bij deze werkzaamheden wordt de openbare ruimte herstraat en/of aangepast. Hierbij zal rekening worden gehouden met de eisen in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte.

Ook de recreatieve wandelpaden werden genoemd tijdens de bijeenkomst. Ook hier wordt naar gekeken, waarbij wel aangetekend wordt dat de ommetjes vaak over grond van particulieren, meestal agrariërs, lopen. Dit aspect zal worden meegenomen in het onderzoek naar gebruik en beoordeling fiets- en wandelroutes en uiteindelijk in het plan van aanpak verbeteren fiets- en wandelroutes.

Er is een offerte opgevraagd bij experts om de toegankelijkheid van openbare gebouwen en de openbare ruimte te verbeteren.

Ruimte/subsidie die voorzien in behoefte

Op basis van de subsidieregeling welzijn, d.d. 22 november 2022, kunnen verenigingen of stichtingen subsidie aanvragen. Er zijn op dit moment geen specifieke knelpunten bij de gemeente bekend die het nodig maken om de subsidieregeling te herzien.

Belang van bewegen. Initiatieven bevorderen

Zie 6.3.10. opgenomen bij algemeen beleid gemeentebreed.

Buddy aanstellen als mensen geen familie of naasten hebben buddy aanstellen/Matchen van vrijwilligerswerk.

Dit is al geregeld via Vraagwijzer. Verdere actie is niet noodzakelijk.

Aandacht voor betaalbaarheid sociale voorzieningen

Voor mensen met lagere inkomens zijn al vele financiële ondersteuningsmogelijkheden aanwezig, bijvoorbeeld voor het deelnemen aan het verenigingsleven. Verdere actie is dan ook niet noodzakelijk.

Begeleiders van Syriërs als voorbeeld nemen voor begeleiding andere doelgroepen.

Via het pilotproject Kom aan Tafel in Dinteloord wordt gekeken hoe vrijwilligers en welzijn- en zorgorganisaties elkaar kunnen versterken (zie paragraaf 6.5.2.). Voorbeeldprojecten van andere gelopen trajecten kunnen daarin worden meegenomen.

Tevredenheid over aanwezigheid voorzieningen. Mogelijk nog extra supermarkt

Verdere actie is niet noodzakelijk. Een extra supermarkt is een commerciële voorziening waar de gemeente geen invloed op heeft. Tot nu toe is gebleken dat er geen ketens geïnteresseerd zijn om een tweede supermarkt te beginnen in Dinteloord.

Zorgen over mogelijke overlast arbeidsmigranten.

De gemeenteraad heeft op 30 januari 2020 het beleid voor arbeidsmigratie vastgesteld. De



doelstelling is maatschappelijk verantwoorde huisvesting van arbeidsmigranten, zowel voor de arbeidsmigrant als voor de omgeving. Onderdeel van de maatschappelijk verantwoorde huisvesting is een goed 24/7 beheer. De dialoog hierover tussen de initiatiefnemer en de omgeving wordt gestimuleerd. De gemeente kan hierbij eveneens aansluiten.

Dergelijke initiatieven zijn niet nieuw voor de gemeente Steenberg. Na de oprichting van Stella Maris, een grootschalige opvang van huisvesting arbeidsmigranten in de kern Welberg, zijn we vergelijkbaar als nu in Dinteloord, vanwege bepaalde vragen/zorgen over met name; een goed beheer, het voorkomen van klachten, het afhandelen van klachten, het realiseren van de nieuw/verbouw, een dialoog gestart, De initiatiefnemer, de dorpsraad Welberg, de wijkagent en de gemeente (wethouder met ambtelijke ondersteuning) hebben enkele jaren meerdere gesprekken met elkaar gevoerd.

In Dinteloord kan als hier behoefte aan is een vergelijkbare aanpak worden gevolgd, mogelijk afhankelijk van de wensen van het dorp in een andere samenstelling.

### **Samenvatting 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 een groter detailniveau worden uitgewerkt in het ontwikkelplan Dinteloord.

De openbare ruimte in het noordwesten van Dinteloord wordt de komende jaren aangepakt. Er zal een plan van aanpak worden opgesteld voor het verbeteren van fiets- en wandelroutes.

Het belang en bevorderen van bewegen krijgt verder invulling in een nieuw op te stellen integrale beleidsnota sociaal domein. Dit gaat dan gelden voor heel de gemeente dus ook in Dinteloord.

Er is tevredenheid over de aanwezigheid van voorzieningen.

Als de geplande grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten aan de Noordlangeweg doorgaat neemt de gemeente het initiatief, als hier behoefte aan is, om een vergelijkbare overleg aanpak met het dorp te volgen als in Welberg.

### 7.3. Kern Kruisland

- Zorgen dat mensen met een middeninkomen het dorp niet hoeven te verlaten (**wonen**).
- Bij nieuwbouw aandacht voor groen en water (**wonen**)
- Kantine tennis en voetbal gebruiken als ontmoetingsruimte voor ouderen overdag. (**sociale aspecten**)
- Buurt en plusbus ook over gemeentegrenzen rijden (**sociale aspecten**).
- Kijken naar verschillende zorgvoorzieningen onder één dak (**sociale aspecten**)
- Hospice op dorp (**sociale aspecten**)

#### Zorgen dat mensen met een middeninkomen het dorp niet hoeven te verlaten

In het in voorbereiding zijnde bestemmings- of omgevingsplan De Boogerd, wordt voorzien in nieuwe woningbouw van 73 woningen waaronder 34 betaalbare koopwoningen (prijs onder de € 355.000,-). Dit biedt mogelijkheden voor mensen met een middeninkomen. In Kruisland is de bestaande woningvoorraad relatief duur in vergelijking met de andere kernen, dit geldt overigens ook voor de kern Welberg, hoewel dit tijdens de kernbijeenkomst niet werd benoemd. In onderstaand schema is de gemiddelde WOZ waarde in 2022 per kern, exclusief het buitengebied weergegeven.

Kern	Gemiddelde Woz waarde 2022
Steenbergen centrum	€ 244.000,-
Steenbergen Noord	€ 291.000,-
Steenbergen Zuid	€ 258.000,-
Welberg	€ 334.000,-
Dinteloord	€ 269.000,-
Nieuw-Vossemeer	€ 254.000,-
Kruisland	€ 319.000,-
De Heen	€ 253.000,-

#### Bij nieuwbouw aandacht voor groen en water

Dit heeft bij elk nieuwbouwplan in elke gemeente aandacht. Zie ook paragraaf 5.3.4 duurzaamheid.

#### Kantines tennis en voetbal gebruiken overdag als ontmoetingsruimte voor ouderen.

Dit initiatief vanuit de Kruislandse samenleving wordt meegenomen bij de verdere uitvoering van het vastgoed- en accommodatieplan vastgesteld in juli 2023.

#### Buurt en plusbus ook over gemeentegrenzen laten rijden

De buurtbus wordt gefinancierd door de provincie. Hier hebben we als gemeente geen invloed op.

De Plusbus is aan de gemeentegrenzen gebonden vanwege een concurrentiebeding taxivervoer. We hebben wel opgenomen dat de doelgroep voor incidentele uitjes naar bijvoorbeeld een tuincentrum buiten de gemeente vervoerd kan worden.



Als je in Roosendaal wilt komen kun je naast de reguliere busverbinding, die maar beperkt rijdt gebruik maken van de deeltaxi . De deeltaxi kan gebruikt worden voor een afstand tot 25 km. Voor een grotere afstand kan gebruik worden gemaakt van Valys .

#### Verschillende zorg voorzieningen onder één dak

In het dorpshuis zitten al veel zorg- en welzijnsvoorzieningen onder één dak, zoals prikpost, kinderopvang, huisarts, Wijzijn, huiskamer, eetpunt. Als er nog meer zorg-welzijnsorganisaties geïnteresseerd zijn om zich te vestigen in het dorpshuis, zal gezocht worden naar een maatwerkoplossing.

#### Hospice op dorp

Wanneer een initiatiefnemer zich hiervoor aanmeld zal de gemeente het initiatief faciliteren en positief staan ten opzichte van ontwikkelingen. Randvoorwaarde is wel dat het initiatief past binnen het ruimtelijk beleid vastgelegd in de structuurvisie of in de toekomstige omgevingsvisie.

#### **Samenvatting kern Kruisland**

In Kruisland is extra aandacht voor betaalbare woningbouw belangrijk omdat de bestaande woningvoorraad relatief duur is.

Het idee is geopperd/initiatief is ontstaan om de kantines van de tennis- en voetbalvereniging overdag als ontmoetingsruimte te gebruiken voor ouderen. Dit idee wordt meegenomen bij de uitvoering van het vastgoed en accommodatiebeleid van Juli 2023.

Aan het verzoek om de Plusbus ook naar Roosendaal te laten rijden kan niet tegemoet worden gekomen. De Plusbus is aan de gemeentegrenzen gebonden vanwege een concurrentiebeding taxivervoer. In het huidige beleid is wel opgenomen dat de doelgroep voor incidentele uitjes naar bijvoorbeeld een tuincentrum buiten de gemeente vervoerd kan worden.

Mocht er sprake zijn van een initiatief voor een hospice in Kruisland dan zal de gemeente dit positief benaderen, mits voldaan wordt aan het ruimtelijk beleid.

## 7.4. De Heen

### **Wonen**

- Bestemmingsplan(nen) is/zijn te streng. Hierdoor is het moeilijk om een aanbouw te realiseren (**wonen**).
- In plan Hogendiep voorzien in levensloopbestendige/geschikte woningen (**wonen**).
- Pendelcoördinatie vanuit het dorp/carpoolen te organiseren door bewoners zelf/ Vraag en aanbod steun voor boodschappen doen. Gezamenlijk te regelen door inwoners zelf. Boodschappen voor elkaar meenemen of carpoolen/ Dit centraal regelen en bekendmaken.(**zelfredzaamheid**)
- In de Dorpsweg wordt op dit moment op de trottoirs geparkeerd, waardoor de toegankelijkheid voor mensen met een rolstoel, rollator of kinderwagen beperkt is. Dit heeft als gevolg dat de wegen te smal zijn waardoor hulpdiensten problemen hebben met de toegankelijkheid (**zelfredzaamheid**)
- De huisarts moet weer terug naar De Heen/ Afhaalpunt medicijnen moet weer terug naar De Heen. Nu moet je naar Nieuw-Vossemeer (bezorging alleen op Woensdag)/ Spreekuur Wij zijn Traverse moet weer terug. (**sociale aspecten, zelfredzaamheid**)
- Internet/mobiel bereik is nog steeds niet goed (**sociale aspecten**).
- Mensen wonen permanent op de camping. Nadeel hiervan is dat ze geen huisadres hebben en ambulance etc. op het algemene adres van de camping uitkomen (**sociale aspecten, zelfredzaamheid**)

### Bestemmingsplannen zijn te streng

Naar aanleiding van deze vraag zijn de deelnemers van de participatiebijeenkomst De Heen uitgenodigd voor een aparte verdiepingsbijeenkomst op 28 augustus 2023. Tijdens deze bijeenkomst bleek dat alle personen met verbouwplannen konden worden geholpen. In 2016 is het bestemmingsplan De Heen aangepast en zijn de bouwmogelijkheden verruimd. Het bleek dat ze zich gebaseerd hadden op informatie die zij hadden gekregen voor 2016. Verdere actie is op dit punt daarom niet noodzakelijk.

### Plan Hogendiep

In het plan Hogendiep wordt voorzien in levensloopbestendige woningen. Het exacte aantal zal nog nader worden bepaald.

### Pendelcoördinatie/carpoolen gezamenlijk regelen

Dit is al geregeld via Vraagwijzer als centraal punt. Blijkbaar is dit onvoldoende bekend en daarom wordt gekeken hoe de communicatie te verbeteren (zie 6.5.1.).

### Inrichting dorpsweg

De problemen in de Dorpsweg zijn bekend. Het is al jaren toegestaan om de auto op het trottoir te parkeren. Hierdoor is de toegankelijkheid van het trottoir voor mensen met een rolstoel of rollator niet voldoende gewaarborgd. Het voornemen is aanwezig om de openbare ruimte, inclusief ondergrondse infrastructuur zoals riolering in De Heen te reconstrueren/herinrichten, project "Klimaatbestendig inrichten De Heen". Dit betreft de Dorpsweg, Langeweg en Schutbocht.

Hierbij wordt de gehele riolering aangepakt en zal ook bovengronds de Openbare Ruimte worden aangepakt waarbij rekening wordt gehouden met minder validen. Voor dit geheel is budget gereserveerd in de begroting.

De definitieve herinrichting zal nog middels participatie nader vorm worden gegeven. De toegankelijkheid van de trottoirs aan de Dorpsweg wordt hierin dan meegenomen. De planning is om in de 2<sup>e</sup> helft van 2024 te starten met de herinrichting van de openbare ruimte in De Heen en dit in 2025 af te ronden. Het budget hiervoor is al aanwezig.

#### Huisarts/medicijnophaalpunt/ spreekuur Wij Zijn Traverse

De afgelopen decennia is De Heen veel voorzieningen verloren als gevolg van vergrijzing en schaalvergroting. Hoewel de inwoners van De Heen dit geaccepteerd hebben en met veel plezier op hun dorp wonen, blijft vooral het gemis op het gebied van zorg en welzijn voelbaar. Met name het ontbreken van een huisartsenspreekuur en apotheek in de eigen kern, in combinatie met de beperkte bezorgservice van de apotheek, wringt. Ook het opheffen van het spreekuur van WijZijn Traverse wordt genoemd. Aan de andere kant is juist het gebrek aan bezoekers van het spreekuur de reden dat WijZijn dit spreekuur heeft stopgezet.

Ook hier kunnen de eerdergenoemde 'overlegtafels', zie paragraaf 6.5.2, een belangrijke rol gaan vervullen omdat ook de instellingen op het gebied van zorg en welzijn bij voorkeur een plek krijgen aan deze tafel.

#### Internet/mobiel bereik is nog steeds niet goed

Inmiddels is dit geregeld. Er is slechts één provider die is aangesloten. Voor mensen die een abonnement hebben bij deze provider is het bereik goed. Dit geldt niet voor andere providers. Er zijn geen mogelijkheden om providers te dwingen om ook een antenne in de mast op De Heen te hebben.

#### Mensen wonen permanent op de camping. Nadeel hiervan is dat ze geen huisadres hebben en ambulance etc. op het algemene adres van de camping uitkomen.

Het is niet toegestaan om op de camping te wonen. Daarom kan er niet worden meegewerkt worden aan de wens tot het geven van aparte huisadressen.

### **Samenvatting kern De Heen**

Aandacht voor levensloopbestendige nieuwbouw.

De inrichting van de Dorpsweg moet veranderen vanwege de slechte toegankelijkheid voor mensen met een handicap. In 2024 zal gestart worden met een participatieproject om tot een herinrichting te komen van de openbare ruimte in De Heen, waaronder ook begrepen de inrichting van de Dorpsweg.

In overleg met welzijnsorganisatie, zorgorganisaties, corporaties, verenigingsleven, leefbaarheid De Heen, bestuur Dorpshuis, woningstichting Stadlander kijken wat er voor mogelijkheden zijn om de leefbaarheid op De Heen te verbeteren. De vorm waarin zal nog worden uitgewerkt. De gemeente zal voornamelijk een coördinerende rol op zich nemen.

### 7.5. Welberg

- Gemeente moet sturen via het nieuwbouwbeleid en het voorzieningenbeleid dat ouderen niet wegtrekken uit de Welberg. (**wonen**)
- Kijken naar wat er mogelijk is op Stella Maris en aangrenzende gronden als in de toekomst arbeidsmigranten niet meer gehuisvest worden (**wonen**).
  - .
- Seniorensport organiseren op sportveld (**zelfredzaamheid, sociale aspecten**)
- Naar de toekomst toe kijken wat de kerk kan bieden aan mogelijkheden voor ontmoeting, dokter en dergelijke (**sociale aspecten**).

#### Via nieuwbouw en voorzieningen beleid zorgen dat ouderen niet wegtrekken uit de kern

Het uitgangspunt voor heel de gemeente en niet alleen voor Welberg zal zijn om ernaar te streven dat ouderen in de eigen kern kunnen blijven wonen. Waar het betreft maatschappelijke voorzieningen is de beleidsnota Vastgoed- en accommodatiebeleid recent vastgesteld, d.d. 4 juli 2023. Er wordt onderzocht of deze wens wordt meegenomen en zo ja hoe er dan invulling aan wordt gegeven.

#### Toekomst Stella Maris

Voorlopig is de locatie nog belangrijk voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarom wordt dit nu niet verder uitgewerkt in de Woonzorgvisie.

#### Senioren sport organiseren op sportveld

Dit verzoek wordt verdere meegenomen bij de uitwerking van het vastgoed en accommodatiebeleid, zie 6.4.5 en 6.3.10. In overleg natuurlijk met het bestuur van de voetbalvereniging.

#### Naar de toekomst kijken wat de kerk kan bieden voor ontmoeting, dokter en dergelijke

Hoewel het idee wordt ondersteund wordt er op dit moment geen verdere actie ondernomen. Het is privébezit. De bestemming van de kerk is zodanig ruim dat de gevraagde voorzieningen zoals dokter of ontmoetingsruimte kunnen worden gerealiseerd zonder dat hiervoor een wijziging of afwijking van de bestemming nodig is.

### **Samenvatting kern Welberg**

Het streven is erop gericht dat ouderen in de kern Welberg kunnen blijven wonen. Voorzieningen spelen hierbij een belangrijke rol. Bij de verdere uitwerking van het vastgoed- en accommodatiebeleid wordt dit meegenomen.

Daarnaast ook meer aandacht voor betaalbaarheid van het wonen, zie tekst kern Kruisland 4.6.3.

Bij de uitwerking van het vastgoed en accommodatie beleid wordt de wens om senioren sport te organiseren op het sportveld meegenomen.

## 7.6. Nieuw-Vossemeer

- Toewijzingsbeleid (sociale) huurwoningen Stadlander zou gewijzigd moeten worden, door levensloopbestendige woningen alleen toe te wijzen aan ouderen (**wonen**).
- Stadlander zou kernbinding voor sociale huur moeten instellen. Zodat mensen uit Nieuw-Vossemeer zelf voorrang krijgen bij het toewijzen van een huurwoning (**wonen**).
- Mogelijkheden om woningen te bouwen in het buitengebied verruimen (**wonen**)
- Extramuraal zorg die werd geleverd vanuit de Vossemeren is verdwenen. Het dorp wil dit weer terug/Wens om nachtzuster onder te brengen in de Vossemeren (**zelfredzaamheid**)
- Stoepen, vooral in het centrum, maar ook bijvoorbeeld op de Hogendijk zijn te smal. Er zijn paaltjes neergezet die de toegankelijkheid nog verder beperken. Er wordt bovendien vaak geparkeerd op de stoep. Dit zorgt ervoor dat toegankelijkheid van de openbare ruimte voor mensen met een rolstoel beperkt is/ Verzoek om meer bankjes in de openbare ruimte te realiseren (**zelfredzaamheid**).
- In het buitengebied wordt geen Bode en Steenbergse krant bezorgd (**zelfredzaamheid, sociale aspecten**)
- Leer huishoudelijke medewerkers ook bepaalde eenvoudige zorgtaken te doen (**zelfredzaamheid**).
- 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 (**sociale aspecten**)

### Toewijzingsbeleid (sociale) huurwoningen Stadlander zou gewijzigd moeten worden, door levensloopbestendige woningen alleen toe te wijzen aan ouderen

Ongeveer 50% van de sociale huurwoningen in bezit van Stadlander in Nieuw-Vossemeer zijn specifiek gelabeld voor toewijzing aan ouderen (voor verdere toelichting zie paragraaf 6.2.4.).

### Stadlander zou kernbinding voor sociale huur moeten instellen

Kernbinding kan alleen worden toegepast als er een huisvestingsverordening is vastgesteld. Zo niet dan geldt de grondwettelijk vastgelegde vrijheid van vestiging. In hoofdstuk 9, Schaarste op de woningmarkt, wordt hier verder inhoudelijk op ingegaan.

### Verruimen mogelijkheden om te bouwen in buitengebied

Per 1 januari 2024 treedt de nieuwe provinciale verordening in werking. Deze is al vastgesteld. Er zijn geen ingrijpende wijzigingen voor het bouwen van woningen in het buitengebied in opgenomen. Mochten er wel wijzigingen komen in de toekomst dan ontstaat er een heroverwegingsmoment van het gemeentelijk beleid.

### Verzorgingstehuis De Vossemeren

Aan het verzoek om weer extramuraal zorg te leveren vanuit de Vossemeren kan door tanteLouise niet worden tegemoetgekomen, omdat tanteLouise zich puur richt op het leveren van intramuraal zorg.

### Verbeteren toegankelijkheid openbare ruimte

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.

### Bezorging kranten in buitengebied

De Steenbergse Bode en de huis-aan-huis-editie van de Steenbergse Courant wordt niet alleen in Nieuw-Vossemeer niet in het buitengebied bezorgd, maar in geen enkele kern. Dit is al jaren het geval. Die keuze is indertijd gemaakt op basis van organisatie (er zijn simpelweg geen bezorgers en dat tekort wordt steeds nijpender) en kosten (verzending via Post NL is duur). Alleen de abonnees krijgen de krant in het buitengebied en dat gebeurt per post. Aangezien uitgeverijen van kranten commerciële organisaties zijn, kan met deze wens verder weinig gedaan worden.

### Leer huishoudelijke medewerkers eenvoudige zorgtaken laten verrichten.

In de eerstvolgende aanbesteding (2024-2025) van huishoudelijke ondersteuning voor de komende jaren zal onderzocht worden in welke mate huishoudelijke medewerkers extra eenvoudige zorgtaken kunnen uitvoeren. Hierbij moet opgemerkt worden dat verzorging thuis geen taak van de gemeenten is, maar op basis van de zorgverzekeringswet uitgevoerd wordt.

### 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.

De kern Nieuw-Vossemeer heeft behoefte voor inwoners. In overleg met tanteLouise en andere belanghebbenden wordt verkend of het plein bij het verpleegtehuis de Vossemeren ook gebruikt kan worden voor andere activiteiten.

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

### **Samenvatting kern Nieuw-Vossemeer**

Er wordt geen kernbinding ingesteld. Voor nadere toelichting zie hoofdstuk 9, schaarste op de woningmarkt.

Aan het verzoek om weer extramurale zorg te leveren kan door tanteLouise niet worden tegemoetgekomen vanuit de Vossemeren, omdat tanteLouise zich puur richt op het leveren van intramurale zorg.

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.

In de eerstvolgende aanbesteding (2024-2025) van huishoudelijke ondersteuning voor de komende jaren zal onderzocht worden in welke mate huishoudelijke medewerkers extra eenvoudige zorgtaken kunnen uitvoeren.

De kern Nieuw-Vossemeer heeft behoefte aan een ontmoetingsruimte voor inwoners. In overleg met tanteLouise en andere belanghebbenden wordt verkend of het plein bij het verpleegtehuis de Vossemeren ook gebruikt kan worden voor andere activiteiten.

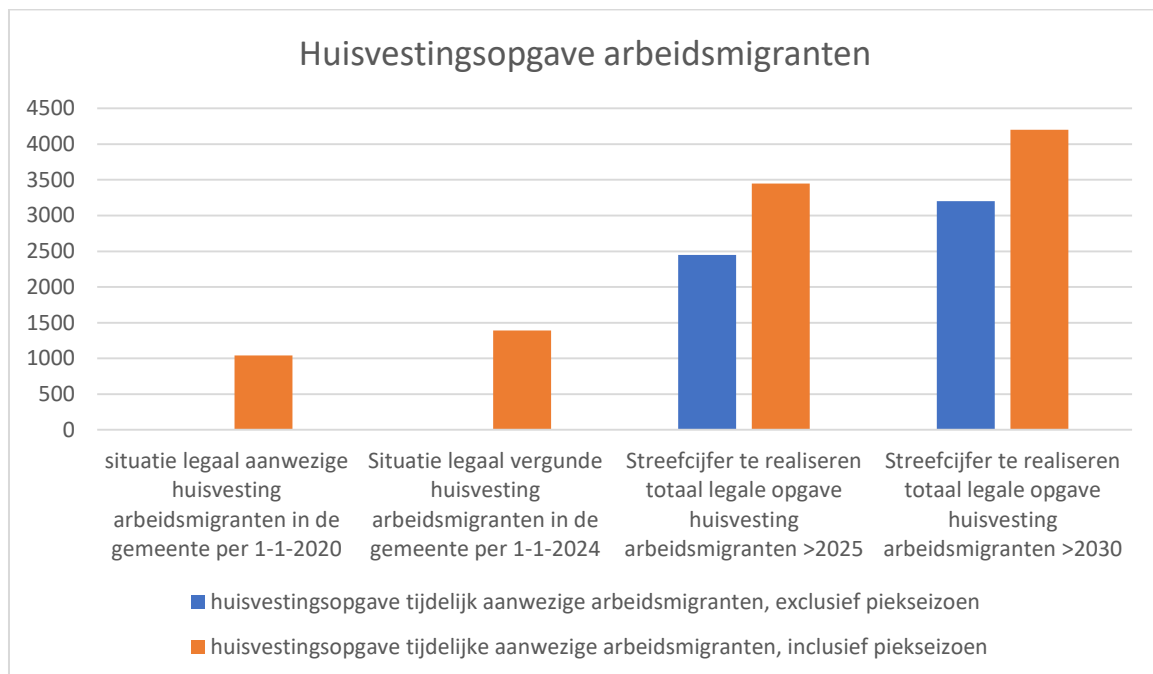
De wens vanuit het dorp om de Vossemeren zelf weer meer een functie te geven als ontmoetingsruimte wordt nu niet meegenomen. We willen dit in samenhang bekijken met de studie naar de toekomst van het dorpshuis.



## 8. Bijzondere doelgroepen

### 8.1. Arbeidsmigranten

De druk op de woningmarkt neemt ook toe door de steeds groter wordende groep arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de Nederlandse economie. In de gemeente Steenberg is dit een grote groep. In januari 2020 is de beleidsnota Arbeidsmigratie vastgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat arbeidsmigranten<sup>42</sup> die hier tijdelijk verblijven niet gaan wonen in de reguliere woonwijken maar in pensions, hotels in het centrum van een kern of het buitengebied. Het tweede uitgangspunt is dat arbeidsmigranten die zich hier tijdelijk vestigen, binnen de gemeente ook daadwerkelijk werkzaam zijn in de gemeente. Aan de hand van dit uitgangspunt is de inschatting zoals opgenomen in de beleidsnota Arbeidsmigratie van januari 2020 opgenomen. Arbeidsmigranten die hier uiteindelijk permanent gaan verblijven naar schatting ongeveer 20% van de arbeidsmigranten dienen een woning te zoeken in de reguliere woningvoorraad. De 20% betreft een landelijke inschatting. Dit kan lokaal anders zijn, maar dit aantal wordt aangehouden om een beeld te hebben van de te verwachten extra toename van de reguliere huisvestingsopgave in de gemeente voor deze doelgroep.



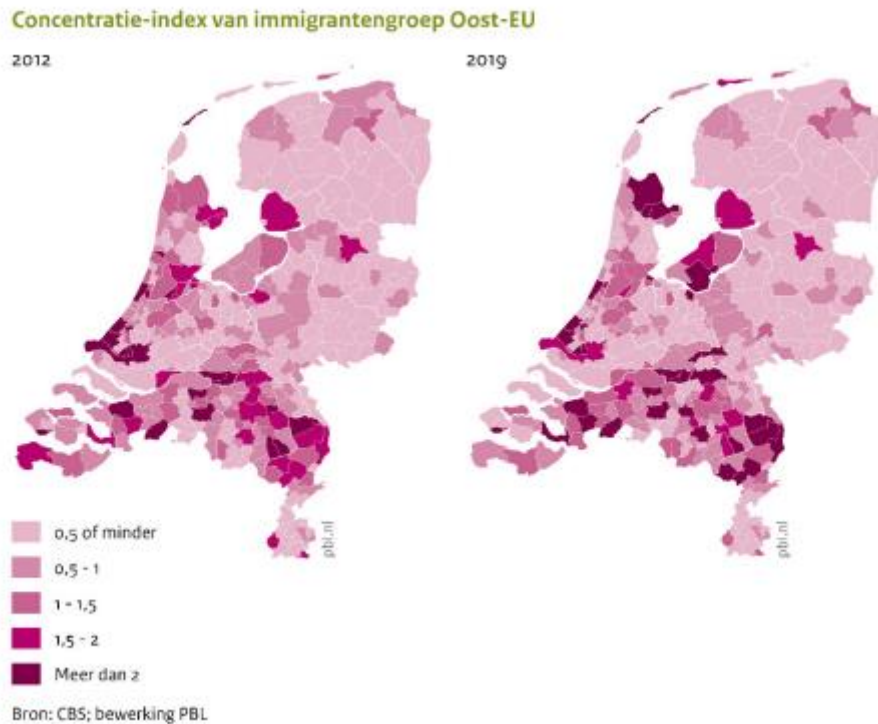
Voor onze gemeente gaat het vooral om de huisvesting van Oost-Europese arbeidsmigranten die vooral werkzaam zijn in de land- en tuinbouw. De opgave is voor de gemeente Steenberg ook landelijk gezien hoog. In de kaarten op de volgende pagina staat dit duidelijk weergeven.

Na de periode 2030 wordt nog een extra opgave voor de huisvesting van arbeidsmigranten en expats<sup>43</sup> verwacht. Dit hangt samen met de ontwikkeling van een gepland nieuw regionaal

<sup>42</sup> Arbeidsmigranten zijn personen die tijdelijk in Nederland komen werken. Vaak worden zij hierheen gehaald door een uitzendorganisatie of andere werkgever in bijvoorbeeld de tuinbouw-, distributie- of de bouwsector. Tijdens hun verblijf in Nederland hebben arbeidsmigranten huisvesting nodig.

<sup>43</sup> Een expat (afgeleid van het Engelse 'expatriate') is iemand die voor werk tijdelijk in het buitenland woont. Een kenmerk van expats is dat ze vaak niet integreren in het land waar ze werken en dat dit meestal ook niet van hen verwacht wordt omdat het verblijf tijdelijk is. De gemiddelde verblijfsduur is 3 tot 5 jaar maar korter of langer is natuurlijk ook mogelijk.

bedrijventerrein en de mogelijke uitbreiding van het AFC Nieuw-Prinsenland. Hoe groot de extra opgave is moet nog worden onderzocht en hangt ook af van de uiteindelijke besluitvorming van de gemeenteraad over het geplande nieuwe regionale bedrijventerrein en de besluitvorming over het wel of niet uitbreiden van het AFC Nieuw-Prinsenland. Het belangrijkste verschil tussen expats en arbeidsmigranten is dat expats vaak zelf in hun huisvesting voorzien en over het algemeen een hoger inkomen hebben. Bij de vaststelling van de omgevingsvisie zal worden bepaald welke ruimte er wordt gegeven aan nieuwe economische activiteiten en hiermee samenhangend de extra huisvestingsopgave voor expats en/of arbeidsmigranten.



*Bron: Planbureau voor de leefomgeving, vestigingspatronen van recente migratie achtergrondstudie 30 juni 2021*

Voor huisartsenzorg aan arbeidsmigranten is een aparte regeling opgesteld. Bij aankomst in Steenberg, is er een overdracht naar Arene<sup>44</sup>. Bij Arene kunnen mensen terecht voor het totale pakket aan huisartsgeneeskundige zorg, huisarts, praktijkassistente, praktijkondersteuners en GGZ. Wat beter en sneller online kan, regelen ze ook online. Bij spoed, fysieke behandeling of palliatieve zorg<sup>45</sup>, regelt Arene een huisarts in de buurt.

Zo besparen ze tijd en geregeld, doordat een cliënt minder vaak naar een praktijk hoeft. Ze maken gebruik van intelligente innovatieve ( thuis ) tools en apps. Dit valt onder de basisverzekering van de cliënt. En alles uiteraard in de taal van de cliënt.

<sup>44</sup> Arene is een online huisartsenpraktijk bedoeld voor mensen die geen eigen huisarts hebben, dus niet ingeschreven staan bij een huisarts of huisartsenpraktijk, waaronder arbeidsmigranten.

<sup>45</sup> Palliatieve zorg is zorg die gegeven wordt aan cliënten wanneer er geen genezing van een ziekte meer mogelijk is.

## Samenvatting arbeidsmigranten

De opgave voor huisvesting van arbeidsmigranten is hoog in onze gemeente. In de raadsvergadering van 30 januari 2020 is het beleid Arbeidsmigratie, inclusief de daarbij verwachte huisvestingsopgave vastgesteld. Dit vastgestelde beleid blijft gewoon gehandhaafd, er zijn geen redenen om het beleid bij te stellen.

Bij de vaststelling van de omgevingsvisie zal bepaald worden welke ruimte er wordt geboden voor nieuwe economische ontwikkelingen en daarmee samenhangend ook extra ruimte voor een te verwachten grotere vraag naar huisvesting van expats en/of arbeidsmigranten.

### 8.2. Dak- en thuislozen en uitstroom uit intramurale situaties

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. Voor de gemeente Steenberg en geldt dat er jaarlijkse de opgave is om gemiddeld 22 mensen te huisvesten die uitstromen vanuit de maatschappelijke opvang of een locatie voor beschermd wonen.

### 8.3. Sociaal urgenten en dreigend daklozen

Vanuit Vraagwijzer wordt er proactief gewerkt om escalerende situaties tijdig in beeld te krijgen en daarmee dakloosheid te voorkomen. Daarnaast kennen we de mogelijkheid om een urgentieverklaring af te geven als er ingrijpende sociale problemen spelen bij mensen. Op jaarbasis komt dit incidenteel voor en gaan we voor de periode tot en met 2030 uit van 3 toewijzingen per jaar.

### 8.4. Medisch urgenten

Mensen met een lichamelijke handicap of anderen met een lichamelijk gebrek komen met voorrang in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dit wordt getoets door een regionale adviescommissie.

In de periode 2020 – 2022 hebben we gemiddeld te maken met 12-14 toewijzingen op jaarbasis. Voor de periode tot en met 2025 gaan we uit van de 14 toewijzingen voor medisch urgenten. Voor de periode 2025 tot en met 2030 gaan we vanwege de toename van het aantal ouderen uit van 18 toewijzingen per jaar.

We hebben afspraken met woningstichting Stadlander en woningstichting Woonkwartier over deze urgentieverlening.

### 8.5. Statushouders/Oekraïense vluchtelingen

De huisvestingsopgave van statushouders is moeilijk te voorspellen net als die van de Oekraïense vluchtelingen. Toch is de opgave vergelijkbaar met elkaar. Halfjaarlijks wordt door de provincie de huisvestingsopgave van statushouders bekend gemaakt. Tot en met 2022 zijn we er jaarlijks in geslaagd om deze doelgroep te huisvesten. Zij worden vooral gehuisvest in de sociale huursector. Het uitgangspunt blijft om te voldoen aan de halfjaarlijkse provinciale huisvestingsopgave voor statushouders. Bij de verdeling van de te huisvesten statushouders gaan we uit van een zo gelijkmatig mogelijk verdeling over de kernen, wijken en straten. Door de toegenomen omvang van de te huisvesten doelgroep wordt het wel moeilijker om aan dit uitgangspunt te kunnen voldoen. In onderstaande tabel staat weergegeven wat de ontwikkelingen vanaf 2018 zijn.

Taakstelling Statushouders voor de gemeente Steenberg	
2018, 2 <sup>e</sup> helft	16
2019 eerste helft	9
2019 tweede helft	9
2020 eerste helft	8
2020 tweede helft	10
2021 eerste helft	19
2021 tweede helft	14
2022 eerste helft	14
2022 tweede helft	19
2023 eerste helft	30
2023 tweede helft	38
2024 eerste helft	26 + 17 (=niet gehaalde taakstelling 2023)

Het is onduidelijk en onzeker hoe de vluchtelingenstroom zich verder gaat ontwikkelen en daarmee ook de huisvestingstaakstelling van statushouders. Daar bovenop komen nog de Oekraïense vluchtelingen. Deze zijn nu of inwonend bij particulieren of zijn gehuisvest in niet zelfstandige woningen.

De voortdurende oorlog in Oekraïne zorgt voor een aanhoudende instroom van ontheemden uit Oekraïne naar Nederland. De verwachting is dat dit op korte termijn niet zal veranderen. De EU-lidstaten hebben met elkaar besloten om de huidige Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) met een jaar te verlengen, tot en met 4 maart 2025. Hierdoor kunnen vluchtelingen uit Oekraïne een jaar langer in Steenberg verblijven. Op basis van de bijgestelde prognose wordt rekening gehouden met ongeveer 104.465 ontheemden in Nederland begin februari 2024. Gemeenten wordt dan ook gevraagd, wederom een inspanningsverplichting, om het aantal opvangplekken in de gemeentelijk opvang voor ontheemden uit Oekraïne verder op te schalen naar 97.000 per 1 februari 2024.

In 2023 zijn 36 Oekraïense vluchtelingen verdeeld over 16 huishoudens in de sociale huurwoningvoorraad gehuisvest (8 woningen). Zij woonde tot voor kort aan de Vestinghlaan in een onzelfstandig complex. De verwachting is dat een gedeelte van de Oekraïense vluchtelingen los nog van de verdere onzekerheid omtrent de omvang van het aantal vluchtelingen zich hier permanent zal vestigen. De huidige onzelfstandige huisvesting, in Dinteloord bij de Dobbelsteen is hiervoor niet geschikt. Dit zelfde geldt voor de huisvesting bij particulieren. Er is nog steeds een groep vluchtelingen die nog inwonend zijn bij particulieren. Op termijn hebben deze vluchtelingen net als de statushouders recht op een zelfstandige woning. Althans dat lijkt het meest logisch. Dit is in tegenstelling tot de huisvesting van statushouders geen plicht die aan de gemeente is opgelegd.

Alles bij elkaar houden we rekening de komende jaren vanaf 2024 met minimaal 25 en maximaal 80 te huisvesten statushouders per jaar. Met de onzekerheid dat het niet duidelijk is of de vluchtelingenstroom wel of niet zal toenemen. Voor de Oekraïense vluchtelingen geldt dezelfde onzekerheid. De verwachting is wel dat het om kleinere aantallen gaat dan bij de statushouders. We gaan er vanuit dat er in de periode 2024 t/m 2026 ongeveer 35 Oekraïense vluchtelingen extra gehuisvest dienen te worden al dan niet in de reguliere woningvoorraad.

## **Samenvatting Statushouders/Oekraïense vluchtelingen**

De huisvestingsopgave voor statushouders en Oekraïense vluchtelingen is in 2023 flink toegenomen. Voor 2024 wordt wederom een groei verwacht. Hoe groot de omvang van de taakstelling in de komende jaren zal zijn is en blijft onzeker.

Het uitgangspunt van beleid is en blijft het voldoen aan de opgelegde taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Ook de Oekraïense vluchtelingen willen we blijven huisvesten.

Tevens wordt er ook nog steeds conform het vastgestelde beleid uitgegaan van een zo gelijkmatig mogelijke spreiding van de te huisvesten statushouders over de kernen, wijken en straten. Hierbij aangetekend dat het bij een grote groei steeds lastiger wordt om aan het uitgangspunt van gelijkmatige verdeling te voldoen.

### **8.6. Woonwagengewoners**

De gemeenteraad heeft op 15 december 2022 een nieuw beleidskader Woonwagengebeleid vastgesteld. Het bestaande woonwagengebeleid 2019 is in dezelfde vergadering ingetrokken. Dit beleid is nog actueel. Wijziging is dus niet noodzakelijk.

Tot op heden heeft de gemeente naast haar publiekrechtelijke rol gedwongen ook een privaatrechtelijke rol ten aanzien van de huisvesting van de doelgroep woonwagengewoners: 'de gemeente in haar rol als verhuurder van standplaatsen'. Uit het beleidskader 'Gemeentelijk woonwagenge- en standplaatsengebeleid' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 12 juli 2018 valt het volgende te concluderen:

1. De gemeente zorgt voor een stuk grond waar de bestemming 'woonwagengewoning' op zit;
2. De woningcorporaties zorgen voor de aanleg van de standplaatsen, het verstrekken van huurwoonwagens en de exploitatie ervan.

Hierbij dient de kanttekening te worden gemaakt dat de woningcorporaties alleen hoeven te zorgen voor diegenen die tot haar doelgroep behoren, dus mensen beneden de sociale inkomensgrens.

De gemeente Steenbergen streeft naar een situatie waarin invulling wordt gegeven aan het landelijke beleidskader 'Gemeentelijk woonwagenge- en standplaatsengebeleid' van het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. Concreet houdt dit in dat gewerkt wordt aan schone, hele en veilige woonwagenge locaties waarop bewoners in familieverband kunnen wonen. Met het oog op de kerntaken van de gemeente, stoot zij het eigendom van de woonwagenge standplaatsen af. Bewoners kunnen tegen een marktconforme prijs eigenaar worden van hun standplaats. (Blijvende) (sociale) huurstandplaatsen worden de verantwoordelijkheid van de woningbouwcorporatie(s).

De vastgestelde beleidsuitgangspunten zijn:

- A. De gemeente Steenbergen zorgt voor een adequaat aantal woonwagenge standplaatsen in relatie tot de vraag daarnaar;
- B. De gemeente Steenbergen beëindigt de verhuur van woonwagenge standplaatsen;

C. De gemeente Steenbergen biedt de mogelijkheid om in familieverband op de woonwagenlocaties te wonen;

D. De gemeente Steenbergen beschouwt de woonwagenlocaties in de gemeente Steenbergen als reguliere woonwijken;

E. De fysieke omstandigheden op de woonwagenlocaties zijn conform geldend beleid en regelgeving;

### **Uitwerking/toelichting uitgangspunten**

A. De gemeente Steenbergen zorgt voor een adequaat aantal woonwagenstandplaatsen in relatie tot de vraag daarnaar;

- De gemeente Steenbergen zorgt voor tenminste het op peil houden van het aantal standplaatsen in de gemeente Steenbergen<sup>46</sup> (peildatum 2017 (=26)) zolang daar vraag naar is;
- Waar het 'sociale' huurstandplaatsen betreft, ligt het primaat van aanleg en exploitatie bij de woningcorporatie(s);

B. De gemeente Steenbergen biedt de mogelijkheid om in familieverband op de woonwagenlocaties te wonen;

- De in Steenbergen gelegen woonwagenstandplaatsen zijn in beginsel bedoeld voor gebruik door bewoners wiens familie op een Steenbergse locatie woont;
- Er wordt door de verhuurder van woonwagenstandplaatsen een wachtlijst opgesteld en gehanteerd;

C. De gemeente Steenbergen beschouwt de woonwagenlocaties in de gemeente Steenbergen als reguliere woonwijken;

- De gemeente Steenbergen zorgt voor schone, hele en veilige woonwagenlocaties nu en in de toekomst;
- De gemeente Steenbergen neemt de openbare ruimte op de woonwagenlocaties op in de reguliere beheer- en onderhoudsprogramma's;

D. De gemeente Steenbergen beëindigt de verhuur van woonwagenstandplaatsen;

- Verkoop van een standplaats door de gemeente gebeurt tegen minimaal de ten tijde van de verkoop actuele taxatiewaarde van de betreffende standplaats (k.k.);
- Standplaatsen kunnen direct worden of via een regeling 'koop op afbetaling' worden gekocht;
- Op de verkoop en verhuur van de woonwagenstandplaatsen zijn het landelijk Bibob beleid en de lokale Bibob beleidsregels (2016) van toepassing;
- Toekomstige (door)verkoop van standplaatsen mag alleen aan woonwagenbewoners die ofwel zittende huurder zijn of voldoen aan het afstammingsbeginsel;

---

<sup>46</sup> In de praktijk heeft dit beleidsuitgangspunt er bij de verdere uitwerking er toe geleid dat er nu voorbereiding worden getroffen voor het uitbreiden van 3 woonwagenstandplaatsen in Nieuw-Vossemeer en 2 in Dinteloord. De gemeente bepaalt echter niet alleen of deze gewenste uitbreiding wordt gerealiseerd. Omdat het bestemmingsplan/omgevingsplan moet worden gewijzigd heeft de provincie er ook invloed op. En de woningbouwcorporaties hebben hier in geval van toekomstige huurstandplaatsen als mogelijk toekomstig eigenaar ook nog invloed op.

- Bewoners die naar aanleiding van het woonwagenbeleid 2019 hebben aangegeven hun standplaats te willen kopen (in de eerste ronde), blijven vallen onder de verkoopvoorwaarden van dat beleid;
- De standplaatsen worden nu of later aan de zittende huurders of aan personen op de wachtlijst voor eigen bewoning te koop aangeboden; een huishouden mag niet meer dan één standplaats in bezit en gebruik hebben.

E.De fysieke omstandigheden op de woonwagenlocaties zijn conform geldend beleid en regelgeving;

- Er wordt zowel fysiek als juridisch aangeduid waar de eigendoms- en aansprakelijkheidsgrenzen op de locaties lopen;
- Alle woonwagenlocaties voldoen aan de regels brandveiligheid Bouwbesluit. Alle woonwagens en opstallen op de locaties zijn vergund;
- Bewoners betalen voor alle gemeentegrond die ze gebruiken;
- Grond zonder kabels en leidingen, grenzend aan een standplaats en niet gelegen op openbaar gebied, kan worden verkocht;

### **Samenvatting woonwagenbewoners**

Er is geen noodzaak tot bijstelling van het in op 15 december 2022 vastgestelde beleid.

Het aantal standplaatsen zal daar waar nodig worden uitgebreid.

Woonwagenbewoners met voldoende inkomen kunnen hun eigen standplaats kopen.

De overige bewoners kunnen hun standplaats blijven huren. Het uitgangspunt is dat de huurwoonwagens- en standplaatsen worden overgedragen aan de woningcorporatie(s).

## Hoofdstuk 9: Schaarste op de woningmarkt

### 9.1. Juridisch kader beperking vrijheid van vestiging

In artikel 83 van de grondwet en artikel 49 van het verdrag betreffende de werking van de Europese unie (VWEU) is de vrijheid van vestiging vastgelegd. Kort samengevat houdt dit in dat elke inwoner van de Europese unie zich mag vestigen en mag werken in elk lidstaat van de Europese unie die men wil.

De Huisvestingwet 2014 geeft gemeente onder stringente voorwaarden mogelijkheden op om de vrijheid van vestiging te beperken.

De Huisvestingswet 2014 moet zorgen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. De wet werkt als een gereedschapskist met instrumenten die de overheid kan inzetten om ervoor te zorgen dat iedereen een eerlijker kans krijgt op een betaalbare woning.

### Lokale maatregelen

Gemeenten maken op basis van de Huisvestingswet een eigen gemeentelijke huisvestingsverordening. Daarin staan de nieuwe lokale voorschriften. Deze kunnen bestaan uit:

- Regels over de toewijzing van huurwoningen en de urgentievolgorde voor woningzoekenden (huisvestingsverordening).
- Een vergunning invoeren om woningen te wijzigen: bijvoorbeeld het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte (huisvestingsverordening).
- Maatregelen om toeristische verhuur te voorkomen of beperken.
- De instelling van de opkoopbescherming om tegen te gaan dat woningen opgekocht worden.

### Wijziging van de huisvestingswet per 1-1-2022

Per 1-1-2022 is de huisvestingswet 2014 gewijzigd. Gemeenten hebben nu meer mogelijkheden om bepaalde inkomensgroepen te helpen bij het vinden van een betaalbare woning. Ook moeten gemeenten de ruimte krijgen om woningen beschikbaar te stellen voor eigen inwoners en mensen met een cruciaal beroep, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten.

- Huursector: voorrang vitale beroepen en mensen met binding aan de gemeente

Volgens de nieuwe Huisvestingswet mogen gemeenten voor de 50% van de beschikbare huurwoningen bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. Ook mogen gemeenten specifieke beroepen zoals leraren, verpleegkundigen en hulpverleners aanmerken als cruciaal, zodat zij die beroepen kunnen helpen bij het vinden van een woning.

- Nieuwbouw

Kopers van een nieuwbouwwoning met een verkoopprijs tot €355.000 moeten in sommige gemeenten een huisvestingsvergunning aanvragen. Bij nieuwbouw geldt verder dat, indien er meerdere gegadigden zijn voor de woning, gemeenten kopers met binding aan de gemeente en/of een vitaal beroep voorrang kunnen geven.

- Verruiming regeling opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening.



De opkoopbescherming maakt het mogelijk dat een gemeente in aangewezen gebieden een verbod kan instellen op het in gebruik geven (het verhuren) van nieuw aangekochte woningen in het goedkope en middeldure segment zonder vergunning van burgemeester en wethouders, gedurende een periode van 4 jaar na de leveringsdatum. Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. Dit geldt overigens ook voor de andere genoemde mogelijk in te stellen beperkingen van de vrijheid van vestiging.

## 9.2. Resultaten uitgevoerd schaarste onderzoek

In het rapport is aandacht besteed aan de schaarste aan betaalbare woonruimte in Steenbergen op gemeenteniveau. De conclusies van het schaarsteonderzoek is dat er sprake is van woningschaarste op de woningmarkt in de gemeente in het sociale huursegment en het betaalbare koopsegment tot € 300.000,-. Overigens is dit geen bijzondere conclusie. Bij navraag bij de opstellers van het onderzoek gaven zij aan dat er in vrijwel elke gemeente in Nederland sprake is van schaarste in het aanbod van betaalbare koop- en huurwoningen. Het is geen Steenbergs probleem het is een landelijk probleem.

Bij de conclusies in het rapport over de woningschaarste is een opsplitsing gemaakt naar een aantal componenten:

### **Passende woningvoorraad**

- De groep lage inkomens is in de gemeente Steenbergen relatief groot ten opzichte van de rest van de regio en provincie;
- Er zijn onvoldoende woningen voor huishoudens met een laag inkomen;
- De passende woningvoorraad voor mensen met een laag inkomen is circa 71% van de omvang van de lage inkomensgroep.

### **Woz waarde koopwoningen**

- De gemiddelde WOZ- waarde van koopwoningen in de gemeente ligt lager dan gemiddeld in de regio;
- We zien wel een toename van de WOZ waarde. De bereikbare koopwoningvoorraad voor lage en middeninkomens is gedaald van 67% in 2028 naar 35% in 2022.

### **Dynamiek koopwoningmarkt**

- 12% van de aangeboden of verkochte koopwoningen had in 2022 een vraagprijs tot € 245.000,-. 45% had een vraagprijs boven de € 355.000,-
- In vergelijking met de regio en de provincie is de marktdynamiek op de koopwoningmarkt relatief hoog. Er worden relatief veel betaalbare woningen tot € 300.000,- aangeboden.
- De gemiddelde transactieprijs is in 2022 met 54% gestegen. Dit zet de betaalbaarheid van de koopwoningvoorraad sterk onder druk. In 2022 was de gemiddelde transactieprijs € 356,200,-

### **Dynamiek sociale huurwoningvoorraad**

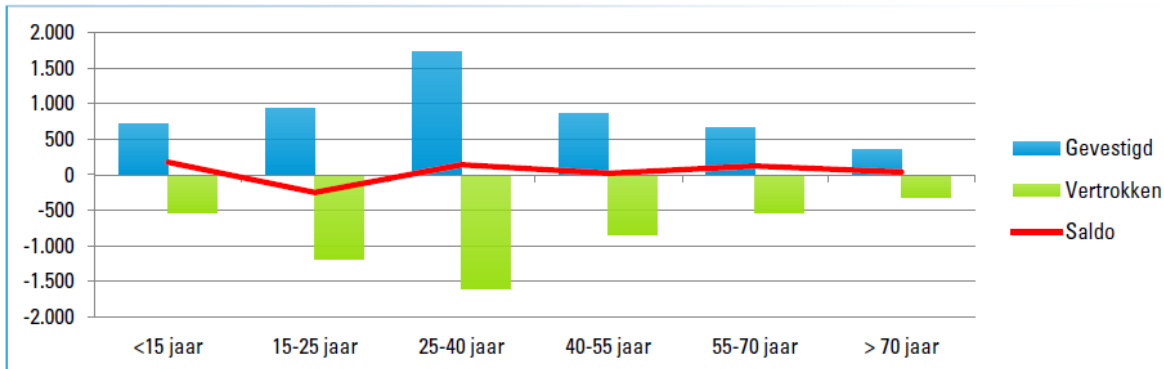
- Het aantal reacties is de afgelopen jaren slechts licht toegenomen.
- De zoektijd is fors toegenomen, maar wel relatief laag in vergelijking met veel andere gemeenten in Nederland.

- Het aantal actief woningzoekenden is met 30% toegenomen in 3 jaar. Dit betekent dat de krapte in de sociale huurwoningvoorraad toeneemt.

### Verhuisdynamiek

- De gemeente Steenbergen kent de afgelopen jaren een positief binnenlands migratiesaldo. Dit kan de concurrentie en dus de schaarste op de woningmarkt vergroten. Dit positief migratiesaldo doet zich vooral voor in doelgroep 25>40 jaar.

**Figuur 5: Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsklassen, 2017-2021**



Bron: CBS (2022, cijfers 2017-2021). Bewerking Stec Groep (2022).

### Verwachte ontwikkeling

- Het aantal huishoudens neemt naar verwachting licht toe tot 2033. Dit zet daarna volgens de prognose om in een lichte daling.
- De vergrijzing neemt toe in de gemeente Steenbergen. Dit zorgt voor een toename in huishoudens met een laag inkomen. Deze doelgroep heeft wel vaker de beschikking over een koopwoning of eigen vermogen. Deze factoren zorgen ervoor dat de druk op het sociale huursegment niet in dezelfde mate hoeft toe te nemen.

De toekomstige schaarste is afhankelijk van het woningbouwprogramma, zowel in aantallen als naar prijsklasse van woningen. Sturing via de nieuwbouw is dus een belangrijk instrument om schaarste te beperken.

Het gehouden schaarsteonderzoek geeft nog geen uitsluitel of het mogelijk en wenselijk is om een huisvestingsverordening in te stellen. Om een huisvestingsverordening in te kunnen zetten, zijn er nog vervolgstappen noodzakelijk voor een volledige onderbouwing. Daarnaast is het aantonen van schaarste nog niet genoeg voor invoering van instrumenten. Instrumenten (zoals opkoopbescherming en zelfbewonersplicht) moeten getoetst worden op hun effectiviteit.

#### 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 vergunningenstelsel.
- 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.

#### **Andere feiten:**

De invoering van de zelfbewoningsplicht is niet van toepassing voor de eigenaren die al een woning in bezit hebben voor de invoering van een nieuw regime, en is tevens niet van toepassing op woningen die al minimaal een halfjaar in verhuurde staat waren voorafgaand aan de levering van de woning aan de nieuwe eigenaar.

Daarnaast is op grond van het beleid arbeidsmigratie in de bestemmingsplannen opgenomen dat kamerbewoning niet is toegestaan in de reguliere woonwijken. Als alternatief voor kamerbewoning werken we aan nieuwe (grootschalige) huisvestinglocaties voor internationale medewerkers.

Op de volgende manieren geven en zullen we ook in de toekomst sturing geven aan een gedeelte van onze woningmarkt:

- In het nieuwbouwprogramma woonproducten ontwikkelen die optimaal aansluiten op de huidige marktdruk vraag: sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koop. Kortom vraaggericht sturen in het nieuwbouwprogramma (zie Hoofdstuk 5. paragraaf 1)
- Bij verkoop van bouwgrond door de gemeente Steenberg is het wel gangbaar om een antispeculatiebeding op te nemen. Door verkoop van de grond voordat sprake is van (oplevering van) de beoogde bouwontwikkeling kan dan enkel met instemming van het college. Dat geldt ook bij particuliere bouwkeuzes.
- Wanneer Stadlander of Woonkwartier een huurwoning verkoopt wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen in de koopovereenkomst en leveringsakte. In de akte staat dan dat de koper drie jaar lang de woning zelf moet bewonen of niet door mag verkopen.

- Bij nieuwbouw via anterieure overeenkomsten wordt een zelfbewoningsplicht opgelegd. Dit is vrij eenvoudig en voor de nieuwbouwoorraad effectief.

### 9.3. Wet versterking regie volkshuisvesting en plicht tot vaststellen huisvestingsverordening.

Als de wet versterking regie volkshuisvesting wordt vastgesteld, zie toelichting hoofdstuk 4, worden gemeenten ook verplicht om een urgentieregeling op te nemen in een huisvestingsverordening, met daarin opgenomen een aantal verplichte urgentie categorieën. Dit moet zorgen voor een gelijkere lastenverdeling voor gemeenten, moet verdringing van reguliere woningzoekenden tegengaan en ervoor zorgen dat rechtsongelijkheid tussen gemeenten wordt tegengegaan. In de toekomst moet er dus voor nog nader te bepalen bijzondere doelgroepen waarschijnlijk wel een verordening worden vastgesteld. Deze toekomstige verplichting is niet aanwezig voor de reguliere woningzoekenden waar we het hier over hebben en geldt dus alleen voor bijzondere categorieën urgent woningzoekenden.

#### **Samenvatting schaarste op de woningmarkt**

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 om op te sturen in plaats van het invoeren van een huisvestingsverordening.