

in steenbergen staat u sterk

BBM1300739
gemeente Steenbergen



Inhoudsopgave

1. Achtergronden.....	3
2. De doelstelling (of probleemstelling).....	5
3. De projectopdracht.....	7
4. Projectactiviteiten.....	8
5. Projectgrenzen en producten.....	10
6. Kwaliteit.....	11
7. De projectorganisatie.....	11
8. Planning.....	13
9. Kosten (en baten).....	14
10. Risico's.....	15

1. Achtergronden

Aanleiding

In de structuurvisie, vastgesteld in de raadsvergadering van mei 2013, is opgenomen dat er sprake is van een overaanbod van potentiële bouwlocaties ten opzichte van de geraamde woningbehoefte. De constatering is toen gedaan dat een aantal potentiële bouwlocaties dienen af te vallen en dat hierin keuzes dienen te worden gemaakt. Daarnaast is in de commissievergadering ruimte van april 2013 het jaarlijkse overzicht aangaande de nieuwbouwproductie besproken. In het jaar 2012 bleek slechts sprake te zijn van een toename van 3 woningen in de gemeente. Vanuit de commissie Ruimte is toen het verzoek gekomen om zo spoedig mogelijk tot een herijking van de Woonvisie te komen om zodoende de bouwproductie te bevorderen. Vanuit de wethouder is toegezegd dat er gewerkt zou worden aan herziening van de Woonvisie en dat deze dan in 2013 nog zou worden vastgesteld.

Visie op Wonen en Leven in West-Brabant en Tholen

In opdracht van de gezamenlijke woningbouwcorporaties is een uitgebreid en gedegen onderzoek gedaan naar de toekomstige woningbouwbehoefte in de regio, maar ook per gemeente. Zowel qua aantallen te bouwen woningen in de toekomst als de soort te bouwen woningen wordt een duidelijk en gedegen beeld gegeven. Dit geeft in combinatie met de provinciale behoefteramingen en de extra woningbouwafspraken met de provincie en regio, in het kader van de realisering van het Agro-Foodcluster Nieuw-Prinsenland, een betrouwbaar beeld over de toekomstige woningbehoefte. Het is noodzakelijk dat de gemeenteraad deze woningbehoefte vertaalt naar concrete bouwlocaties.

Nieuwe beleidsonderwerpen Wonen

In gesprek met vertegenwoordigers van de woningstichtingen Stadlander en Dinteloord zijn wij als college tot de conclusie gekomen, dat alleen het vaststellen van een nieuwbouwprogramma weinig toegevoegde waarde heeft. Ten eerste zijn deze gegevens al grotendeels bekend en daarnaast zijn er zaken die belangrijker zijn voor de volkshuisvesting in de toekomst. De belangrijkste 2 onderwerpen waarvoor het wenselijk is om beleid vast te leggen betreft de bestaande woningvoorraad en de huisvesting van mensen die zorg nodig hebben en die geacht worden langer zelfstandig te wonen (De zogenaamde extramuraliseringsopgave).

Daarnaast is het van belang dat het wonen niet alleen op zichzelf wordt bekeken, maar dat er aandacht is voor de directe woonomgeving en de voorzieningen. Hiermee kun je, je als gemeente profileren als aantrekkelijke woongemeente. In het verlengde van de al lopende initiatieven op dit punt zal per kern beoordeeld worden op welke huisvestingsdoelgroep(en) een kern zich het beste kan richten.

Ten slotte vormt de huisvesting van arbeidsmigranten een steeds grotere opgave. Hierover is al beleid vastgesteld. Het is echter wenselijk om dit op te nemen en verder concreet uit te werken in een geactualiseerde Woonvisie.

Samenvattende conclusies over de inhoud van een Woonvisie

In de woonvisie dient aandacht te zijn gemeentebreed en per kern voor de:

- Bestaande woningvoorraad
- Wonen en Zorg
- Huisvesting buitenlandse werknemers
- Nieuwbouw
- Woonomgeving en voorzieningen

Termijnen:

Gelet op de bredere insteek is het niet mogelijk om nog in het jaar 2013 tot vaststelling van een nieuwe woonvisie te komen. Zie planning. Daarnaast blijkt juist dat de toevoegingen aan de woningvoorraad in de gemeente in de laatste 5 jaar met uitzondering van het jaar 2012 juist bovengemiddeld is geweest:

In 2008 109 woningen

In 2009 140 woningen

In 2010 80 woningen

In 2011 121 woningen

In 2012 3 woningen

2. De doelstelling (of probleemstelling)

Een nieuwe actuele integrale woonvisie maken voor de gemeente Steenbergen.

Analyse:

Er is sprake van een toenemende vergrijzing binnen de gemeente. Deze vergrijzing zal zich in de komende jaren verder doorzetten. Een groot aantal van deze oudere mensen woont nu in woningen die minder geschikt zijn voor ouderen. Het is, gelet op de beperkte verwachte bevolkingsgroei en mogelijk op de langere termijn zelfs krimp, niet mogelijk en wenselijk om voor al deze ouderen nieuwe woningen te bouwen. Gelet hierop is het zaak dat er beleidsmatige uitgangspunten worden vastgelegd ten aanzien van de wijze waarop wordt omgegaan met de bestaande woningvoorraad. Er blijft echter de komende jaren nog wel een noodzaak tot nieuwbouw aanwezig. Zaak is om deze nieuwbouw zoveel mogelijk af te stemmen op de veranderende bevolkingssamenstelling in de toekomst.

In de toekomst wordt een groei verwacht van het aantal arbeidsmigranten. De verwachting is (gebaseerd op een onderzoek d.d. 26-06-2009 van de hogere agrarische School) dat vooral als gevolg van het Agro Food-cluster, er sprake zal zijn van een toename van het aantal arbeidsmigranten. In regionaal verband zullen nadere afspraken worden gemaakt over de huisvesting van arbeidsmigranten. Belangrijk hierbij is een onderscheid te maken tussen arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven en arbeidsmigranten die hier gedurende langere termijn en zelfs permanent gaan verblijven. Arbeidsmigranten die in de gemeente een langere termijn of permanent verblijven dienen te worden gehuisvest in de reguliere woningvoorraad. Arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven dienen op andere wijze te worden gehuisvest. Denk bijvoorbeeld aan pensions of aan huisvesting bij de agrariër zelf (op het agrarische bouwblok). De te verwachten groei van het aantal die uiteindelijk hier voor langere tijd of permanent verblijven zal een remmende invloed hebben op de vergrijzing. Hiermee zal ook rekening dienen te worden gehouden bij de vormgeving van het beleid.

Als gevolg van het veranderende kabinetsbeleid over wonen en zorg zullen mensen in de toekomst langer zelfstandig blijven wonen en minder gebruik maken van verzorgings- en verpleegtehuizen. De grootste zorgleverancier binnen onze gemeente (Tante Louise) heeft hiertoe een lange termijn huisvestingsplan opgesteld. Zaak is de gevolgen van dit plan voor de omvang en kwaliteit van de reguliere woningvoorraad te vertalen in een beleidsopgave voor wonen en zorg. Daarnaast speelt in het verlengde hiervan ook een belangrijke rol dat er steeds meer de nadruk wordt gelegd op de eigen verantwoordelijkheid. In het kader van het vastgelegde beleidsplan WMO (Wet maatschappelijke ondersteuning) wordt hier dan ook steeds meer de nadruk op gelegd.

Om de gemeente Steenbergen zo aantrekkelijk mogelijk te maken als woongemeente, is het van belang om niet alleen naar het wonen te kijken en de trends zoals die hiervoor genoemd zijn maar ook naar de woonomgeving en de voorzieningen die er zijn in de gemeente en per kern. Bij de keuze voor een woonplaats vormen aanwezige voorzieningen en de woonomgeving een belangrijk aspect. Hoe om te gaan met de verschillende kernen en het voorzieningenniveau is al een lopend proces wat enige jaren geleden al in gang is gezet. Denk hierbij aan de vaststelling van de dorpsontwikkelingsplannen, het plan Stadhaven en de uitwerking van de toekomstvisie De Heen. In de Woonvisie zal dit niet verder worden uitgewerkt maar er zal wel worden gekeken aan de hand van sterke en zwakke punten per kern op welke huisvestingsdoelgroep(en) een kern zich het beste kan richten.

3. De projectopdracht

Binnen de gemeentelijke organisatie zijn er verschillende afdelingen en medewerkers die direct of indirect met wonen te maken hebben. Het is wenselijk om de verschillende beleidsaspecten die te maken hebben met wonen intern op elkaar af te stemmen. De meest betrokken afdelingen zijn de afdeling ruimtelijke ontwikkeling (wonen), de afdeling maatschappelijke ontwikkelingen (zorg en (maatschappelijke) voorzieningen).

Ook buiten de gemeente zijn er verschillende organisaties actief op het gebied van wonen, denk aan de woningstichtingen, Tante Louise-Vivensis, projectontwikkelaars, makelaars, bewonersorganisaties, huurdersverenigingen, dorpsraden. Zaak is om voor het opstellen van de integrale woonvisie een zo groot mogelijk draagvlak te vinden. Hiertoe is het wenselijk om een interactief beleidstraject te volgen met belanghebbenden.

4. Projectactiviteiten

In dit hoofdstuk zijn de subdoelstellingen aangehaald (vetgedrukt). De daarop gerichte projectactiviteiten die hiernaar refereren zijn puntsgewijs aangeduid.

- a. **de bestaande woningvoorraad geschikt en aantrekkelijk maken voor de toekomst om leegstand te voorkomen en terug te dringen.**
 - Te verwachten te korten en overschotten naar typologieën woningen inzichtelijk maken.
 - Inventariseren al lopende initiatieven, zoals het project van woningstichting Stadlander Slim & Snel, en bekijken in hoeverre de ervaringen van dergelijke projecten kunnen worden gebruikt voor toekomstige plannen.
 - Op buurt en kern niveau keuzes maken betreffende de noodzakelijke aanpassing van de bestaande woningvoorraad, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de korte termijn, een maximale tijd van 5 jaar waarin daadwerkelijke concrete initiatieven worden vermeld en meer algemene beleidsuitgangspunten voor de langere termijn van 5>10 jaar.
- b. **huisvesten arbeidsmigranten**
 - De regionaal gemaakte afspraken en doelstellingen op het gebied van de huisvesting van arbeidsmigranten in combinatie met de eigen gemaakte inventarisatie verder uitwerken in een concrete huisvestingsopdracht met daarbij het onderscheid tussen arbeidsmigranten die kortere tijd (< 3 jaar) in de gemeente verblijven en langere tijd (>3 jaar).
 - Afspraken maken op regionaal niveau voor de extra te verwachten huisvestingsbehoefte voor arbeidsmigranten werkzaam op het agro-foodcluster Nieuw-Prinsenland.
 - Medewerking verlenen aan nader te bepalen concrete initiatieven ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.
- c. **wonen en zorg**
 - Inzichtelijk maken gevolgen extra huisvestingsbehoefte naar combinaties van wonen en zorg in verband met de extramuraliseringsopgave, in combinatie met de te verwachten afname van de intramurale capaciteit.
 - Keuzes maken betreffende concrete woonzorginitiatieven per kern (voorbeeld lopend project De Vossemeren in Nieuw-Vossemeer) met daarbij een onderscheid tussen de kortere termijn binnen 5 jaar en de langere termijn 5>10 jaar.
- d. **nieuwbouw**
 - In kaart brengen van de omvang van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente. Met een onderscheid tussen de eerste 5 jaarsperiode met daarin opgenomen concrete harde locaties en de termijn daarna met globale indicatieve bouwlocaties.
 - Keuzes maken in de te ontwikkelen locaties en de niet te ontwikkelen locaties, gelet op het in de structuurvisie geconstateerde overaanbod aan bouwlocaties.

e. woonomgeving en voorzieningen

- Sterke en zwakke punten per kern inzichtelijk maken.
- Resultaten onderzoek kwaliteit woonomgeving/ openbare ruimte (onderzoek Rigo Leefbaarheid in West-Brabant en Tholen, 2011 in opdracht van woningbouwcorporatie Stadlander) gebruiken om nadere concrete initiatieven vast te leggen in combinatie met punt a, geschikt maken, aantrekkelijk maken bestaande woningvoorraad. Onderscheid tussen kortere termijn tot 5 jaar en langere termijn 5>10 jaar.

.

5. Projectgrenzen en producten

Een project heeft een kop en een staart. Na de voorbereidende werkzaamheden, waaruit het schrijven van dit plan van aanpak mede bestaat, zal het project formeel starten nadat het is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Middels een raadsmededeling zal de gemeenteraad worden ingelicht. Het project woonvisie eindigt nadat de gemeenteraad hierover een besluit heeft genomen. Het is echter wel van belang om de verdere ontwikkeling jaarlijks te monitoren om te bezien of de nog vast te stellen beleidsdoelen ook daadwerkelijk worden bereikt.

De woonvisie wordt aanzienlijk ruimer van opzet dan de laatst vastgestelde woonvisie van 2006. In 2006 lag de nadruk vooral op de nieuwbouw. Gelet op de toenemende vergrijzing en de afnemende groei van de bevolking is het noodzakelijk om meer aandacht te hebben voor de bestaande woningvoorraad en de kwaliteit van de leefomgeving en de daarbij behorende voorzieningen. Dit vergt een meer integrale aanpak zowel binnen de gemeentelijke organisatie als daarbuiten. De inbreng van andere partijen dan alleen de gemeente is daarom van cruciaal belang om de daadwerkelijke concrete uitvoering van de Woonvisie nieuwe stijl tot een succes te maken.

Het eindproduct is een woonvisie met daarin opgenomen algemene beleidsdoelen voor de komende 10 jaar en een specifiek concreet uitvoeringsprogramma voor de komende 5 jaar.

6. Kwaliteit

Ter waarborging van de kwaliteit van de Woonvisie is ten eerste een goede inventarisatie nodig van bestaande gegevens en beleidsdocumenten. Hieronder begrepen:

- Visie wonen en leven in West-Brabant en Tholen 2030 met het daarbij behorende woningmarktonderzoek van de gezamenlijke woningbouwcorporatie (2013).
- Structuurvisie gemeente Steenbergen (2012)
- Jaarlijkse gemeentelijke inventarisatie ontwikkeling woningbouw en ontwikkeling bevolking. (doorlopend)
- De bevolkings- en woningbehoefteprognoses provincie Noord-Brabant, actualisering (2011)
- Huisvesting Arbeidsmigranten Agro & Food Cluster West-Brabant, rapportage HAS kennis transfer (2009)
- Gemeentelijk huisvestingsbeleid arbeidsmigranten (2010)
- Quick-scan huisvesting arbeidsmigranten regio West-Brabant (2013)
- Strategisch huisvestingsplan 2012-2020 Tante Louise-vivensis (2011)
- Beleidsplan WMO gemeente Steenbergen (2012)
- Leefbaarheid in West-Brabant en Tholen, woningstichting Stadlander (2011)
- Oversampling WoOn 2012
- Duurzaamheidsnota Steenbergen 2012-2020 (2012)

Er zijn dus ruim voldoende onderzoeksgegevens en bestaande beleidsdocumenten aanwezig om tot een gedegen beleidsdocument te komen. waarin beleidsuitspraken kunnen worden gedaan voor de korte en lange termijn.

Ten tweede is het ook noodzakelijk om in het proces tot het komen van de Woonvisie voldoende overleg en inbreng van maatschappelijke partners te waarborgen. Om zowel het draagvlak te vergroten als de uitvoering van het beleid tot een succes te maken. De belangrijkste partners in deze zijn de woningbouwstichting Stadlander, de woningstichting Dinteloord, Tante Louise Vivensis, adviesraad WMO en de dorpsraden.

7. De projectorganisatie

Algemeen:

Duidelijkheid voorop. Daarom is het van belang om vanaf het begin een duidelijke rolverdeling neer te zetten. Er zal sprake zijn van een verantwoordelijke projectgroep met een aantal vaste leden, zowel intern als extern en afhankelijk van de te behandelen onderwerpen vertegenwoordigers van instellingen, bedrijven of belangenorganisaties en andere vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie. Los van de projectgroep vindt er in lossere structuren op ambtelijk niveau overleg plaats met verschillende partijen. De resultaten van die overleggen worden ingebracht in de projectgroep. Als vaste leden extern zijn vertegenwoordigers aangewezen van de woningstichtingen. Dit vanwege hun grote woningbezit in de

gemeente. Mochten de woningbouwcorporaties om welke reden dan ook alsnog niet de rol als vast lid van de projectgroep op zich willen nemen, dan zal de vaste kern van de projectgroep alleen uit gemeentelijke personen bestaan en zullen de corporaties als wisselende deelnemers participeren in het proces.

BESTUURLIJK PROJECTHOUDER: Wethouder Volkshuisvesting C. Van Geel...

PROJECTLEIDING/-SECRETARIAAT

Beleidsmedewerker Ruimtelijke ontwikkeling.

M. Meulblok

PROJECTGROEP:

Beleidsmedewerker maatschappelijke ontwikkeling W. Veeke

Wisselende deelnemer(s) vanuit ambtelijke organisatie

Woningstichting Stadlander

Vestigingsmanager Steenbergen

Directeur

W. Dircken

T. Ringersma

Woningstichting Dinteloord

Directeur

A.J. Smulders

Wisselende externe deelnemer(s)

8. Planning

		2013		2014				2015			
	kwartaal	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
projectfase											
initiatief	Oriëntatie op de opdracht	X									
definitie	pva vaststellen raad informeren		X								
Onderzoek en ontwerp	Inventarisatie. Beleid en onderzoek			X							
voorbereiding	Interactief beleidsproces				X	X	X				
realisatie	Vaststellen woonvisie							X			
beheer	Uitvoering en evaluatie								X	X	X

9. Kosten (en baten)

De verwachting is dat op basis van de al aanwezige beleidsdocumenten en onderzoeken er geen nader onderzoek noodzakelijk is om de woonvisie vast te stellen. Er behoeft dan ook geen extra budget beschikbaar te worden beschikbaar gesteld.

urenstaat	uren	afdeling	
projectleiding	130	RO	M.Meulblok
	75	MO	W. Veeke
	20	RO	
	20	MO	
totaal	245		

10. Risico's

Dit hoofdstuk vormt niet toevallig het slot van dit plan van aanpak. Gericht inzoomen op de risico's is belangrijk. Het biedt enerzijds een breed beeld en uitzicht over het hele veld. Daarnaast is de bewustheid van de risico's een begin van de beperking van risico's.

De financiële, juridische en organisatorische risico's zijn beperkt. Het risico zit hem in het bijzonder op het bestuurlijke/politiek maatschappelijke vlak. Er zal sprake zijn van een interactief beleidsproces waaraan verschillende partijen deelnemen. Het risico is aanwezig dat deelnemers te hoge verwachtingen hebben of dat er sprake is van uiteindelijk onoverbrugbare belangentegenstellingen tussen deelnemers. Het risico is dus aanwezig dat het gewenste brede draagvlak uiteindelijk toch niet haalbaar blijkt te zijn.

Door het proces om te komen tot een woonvisie interactief te laten plaatsvinden wordt getracht dit risico te verkleinen.