



Verslag : Beeldvormende vergadering Woonvisie
Datum : 18 februari 2014
Tijd : 19:30 uur
Lokatie : raadszaal gemeentehuis
Onderwerp : Woonvisie

Aanwezig : Zie presentielijst
Afwezig :

Er wordt een viertal onderwerpen behandeld en kort toegelicht. De presentatie per onderwerp is opgenomen als bijlage bij dit verslag:

1. **Bestaande woningvoorraad**

Vraag: Hoe maak je woningen levensloopbestendig?

Vertegenwoordiger Woningstichting Stadlander

Stadlander is bezig met het project Slimmer en Snel in de gemeente. Het gaat zowel om het levensloopbestendig maken als het energiezuinig maken van huurwoningen en koopwoningen in de bestaande woningvoorraad. Het gaat om woningen van hetzelfde woningtype. Voor de eigenaren van koopwoningen zal ook de financiering worden meegenomen.

Vertegenwoordiger bouwondernemers

De rooilijnen opgenomen in het bestemmingsplan vormen vaak een probleem om levensloopbestendig te kunnen bouwen. Gevraagd wordt om ruimere regelgeving (bestemmingsplannen).

Vertegenwoordiger woningstichting Dinteloord

(1)WMO gelden zouden kunnen worden ingezet om te faciliteren om zelfstandig te kunnen blijven wonen.

(2) De woningstichting heeft in samenspraak met andere belanghebbende partijen de visie ouderen op één lijn opgesteld. De gemeente kan als aanjager dienen voor mantelzorg.

Vraag: Is sloop niet levensloopbestendige woningen en vervangen door nieuwbouw levensloopbestendige woningen een oplossing?

Vertegenwoordiger Bouwondernemers

Voor corporaties is dit een mogelijkheid. Bij particulieren ligt dit anders. Hun woning staat vaak onder water. Dus hoe kun je dit dan financieren?

Vertegenwoordiger Rabobank

De wetgeving is recent aangepast. Restschuld kan worden meegefinancierd, mits natuurlijk de lasten kunnen worden betaald. Een mooi voorbeeld is de samenwerking tussen Rabobank en Stadlander om de financiering voor particuliere eigenaren te regelen in het kader van het project Slimmer en Snel.

Vertegenwoordiger bouwondernemers

Het is verstandig om het energetisch (energiezuinig) maken van woningen onderdeel uit te laten maken van de Woonvisie. Het is meer dan alleen een groene gedachte maar ook een belangrijk onderdeel van de woonlasten.

Vertegenwoordiger Woningstichting Stadlander

Op dit moment stijgen zowel de huurprijzen als de stookkosten. Een lagere energierekening is een belangrijk onderdeel van het betaalbaar houden van woningen in de huursector.

Vertegenwoordiger Huurdersvereniging Steeds Rianter Wonen

De huurdersvereniging is geen voorstander van het opknappen van oudere woningen. Zij zien meer in sloop en nieuwbouw. Een project zoals De Bongerd is een voorbeeldproject zoals het zou moeten. Probleem is wel voor nieuwbouw dat de grondprijzen te hoog zijn.

Vraag aan de gemeente zijn de grondprijzen te hoog?

Ambtelijke vertegenwoordiger gemeente

De bepaling van de grondprijzen vindt plaats op basis van taxaties door een onafhankelijk taxateur.

Vertegenwoordiger Dorpsraad Dinteloord

Betaalbaar kunnen bouwen of verbouwen is ook iets voor de hogere overheid. Zij kunnen duurzaam en levensloopbestendig bouwen bevorderen door bijvoorbeeld aftrek van belastingen.

Inwoner Steenberg

Werkt de gemeente mee aan plannen voor het wijzigen van bestemmingen naar woningbouw?

Ambtelijk vertegenwoordiger gemeente

Dit hangt af van de concrete locatie. Binnen de bebouwde kom ligt dit vaak makkelijker dan in het buitengebied.

Vertegenwoordiger Woningstichting Dinteloord

Op de lange termijn wordt een overschot aan woningen verwacht. Er moet worden nagedacht over hoe hiermee om te gaan.

Conclusie:

Het levensloopbestendig maken van woningen is een belangrijk item voor de toekomst.

Belangrijkste punt voor de particuliere woningvoorraad zijn de financieringsmogelijkheden om een woning levensloopbestendig te kunnen maken.

De levensloopbestendige woningen dienen geschikt te zijn voor senioren maar ook voor gezinnen.

Aandacht voor lange termijn politiek om leegstand te voorkomen.

2. Nieuwbouw

Vraag: Heeft de A4 invloed op de woningmarkt?

Vertegenwoordigster makelaardij

De A4 geeft kansen mits er voldoende voorzieningen zijn om de leefbaarheid te behouden.

Vertegenwoordiger bouwondernemers

De A4 zal weinig invloed hebben. Er zijn nu ook weinig verhuisbewegingen. Alleen als de werkgelegenheid gaat groeien kan dit een positief effect hebben.

Vraag: Voor wie gaan we nieuw bouwen?

Vertegenwoordigster makelaardij

Er is een markt voor 55 plussers die een mooie woning willen hebben en een kleinere tuin. Men wil geen appartementen.

Vertegenwoordiger Woningstichting Dinteloord

Er dient geen nieuwbouw voor starters plaats te vinden. Starters kunnen terecht in de bestaande woningvoorraad. De vergrijzing gaat hard, hier dient de nieuwbouw zich op te richten.

Vertegenwoordigster makelaardij:

Starters vragen wel naar nieuwbouw. Hier is een duidelijke markt voor.

Vertegenwoordiger bouwondernemers

Wij bouwen veel voor starters. Er is veel vraag naar. De starterswoningen in de bestaande woningvoorraad zijn van onvoldoende kwaliteit en vaak duurder dan de nieuwbouw woningen. Als de gemeente Steenberg en deze woningen niet bouwt gaan de starters naar andere gemeenten. Het slijten van de oudere, minder kwalitatieve woningen aan de jeugd zal dus niet gaan lukken.

Vertegenwoordiger Woningstichting Dinteloord:

Er zal niet veel concurrentie zijn. Heel de regio kampt met krimp.

Vraag: Concentreren of spreiden van nieuwbouw?

Vertegenwoordiger huurdersvereniging Steeds Rianter Wonen:

De woningstichting stoot zijn huurwoningen af in De Heen. Starters willen er ook niet wonen. Kleine kernen zijn niet meer levensvatbaar.

Vertegenwoordiger bouwondernemers:

Kleine kernen zijn wel degelijk levensvatbaar. Het gaat om de kwaliteit die je kunt bieden.

Inwoner Steenberg

De prijzen zijn te hoog waardoor nieuwbouw stagneert.

Vertegenwoordiger bouwondernemers:

De prijs laten zakken is geen oplossing. Er dient gekeken te worden naar bijvoorbeeld erfpacht of andere financieringsvormen.

Vertegenwoordiger Rabobank

Bestaande woningen worden ook weinig verkocht, ook al is de prijs gedaald.

Vertegenwoordiger Woningstichting Dinteloord

Er is in heel de regio te veel bouwgrond. Gepleit wordt voor een regionale aanpak om tot herprogramming te komen.

Conclusie:

Ten aanzien van de nieuwbouw lopen de meningen uiteen en is er geen sprake van een eenduidige denkrichting.

Heeft de A4 nu wel of geen positieve invloed op de woningmarkt? Dient er nog voor de doelgroep starters gebouwd te worden of alleen nog maar levensloopbestendig? Is er nog een markt voor nieuwbouw in de kleinere kernen?

3. Woonomgeving en voorzieningen

Zijn voorzieningen echt de reden, waarom mensen naar kleine kernen zouden komen?

Bewoner Nieuw-Vossemeer

In Nieuw-Vossemeer is het voorzieningenniveau nog redelijk op peil. Het openbaar vervoer is belangrijk en zou moeten verbeteren. De bushalte ligt buiten de kern, deze zou in de kern moeten liggen en de openbaar vervoerverbinding met Bergen op Zoom is slecht. Mensen zijn vaak aan de kern gebonden. Iedereen kent elkaar en er is een bloeiend verenigingsleven.

Vertegenwoordigster Dorpsraad Kruisland

Kruisland is net groot genoeg om een redelijk voorzieningenniveau te handhaven. Bewoners moeten wel zelf hun best doen om de voorzieningen in stand te houden. De gemeente is niet verantwoordelijk voor het in stand houden van de nieuwe MFA of de supermarkt. Er is in Kruisland sprake van een rijk verenigingsleven.

Vertegenwoordiger dorpsraad Dinteloord

Dinteloord heeft voldoende voorzieningen en een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

Vraag: Kunnen de woningstichtingen iets betekenen voor de leefbaarheid?

Vertegenwoordiger woningstichting Stadlander

Tot voor kort behoorde dit wel tot de taak van de woningstichtingen. Maar sinds kort is het speelveld van de woningstichtingen door minister Blok beperkt.

Vertegenwoordiger woningstichting Dinteloord

De woningstichting wijst op de Swot-analyse van de verschillende kernen in de gemeente, die door de gezamenlijke woningbouwcorporaties is gemaakt. Per kern worden de zwakke en sterke punten weergegeven. De gemeente krijgt het advies om op dezelfde wijze te werk te gaan.

Vertegenwoordiger bouwondernemer

Voorzieningen zijn niet alles bepalend. Ook voor een kern als De Heen waar het voorzieningenniveau onder druk staat wil nog wel een doelgroep wonen die voldoende mobiel is.

Vertegenwoordiger huurdersvereniging

In Lepelstraat brengt de supermarkt niets op.

In de Heen mogen de mensen zelf een visie ontwikkelen. Er is nu ook niemand uit De Heen aanwezig. Er staan in De Heen veel woningen te koop die niet verkocht worden.

Vertegenwoordiger Dorpsraad Dinteloord

Handhaaf een leuke woonomgeving en zet geen windmolens in de polder.

Conclusie:

Ondanks het wegvallen van de voorzieningen kunnen kernen aantrekkelijk blijven.

Goed openbaar vervoer en sociale cohesie zijn van belang voor de leefbaarheid van de kleine kernen. Het is verstandig om een sterke zwakte analyse per kern te maken.

4. Huisvesting arbeidsmigranten

Vraag wie is verantwoordelijk voor de huisvesting van arbeidsmigranten?

Vertegenwoordigster ZLTO

Niet alleen in de glastuinbouw maar ook in de distributie werken er veel arbeidsmigranten. Op de vraag wie er verantwoordelijk is voor de huisvesting is geen eenduidig antwoord te geven. Het gebeurt nu al op de erven van agrariërs volgens de gestelde regels. Er is een duidelijke behoefte om arbeidsmigranten op een goede wijze huisvesting te bieden.

Vertegenwoordiger Woningstichting Dinteloord

Wanneer arbeidsmigranten hier permanent verblijven kunnen ze terecht in de reguliere woningvoorraad, dus ook in de woningen van de woningstichtingen. Het merendeel van de arbeidsmigranten verblijft hier echter tijdelijk. Het is moeilijk voor een woningstichting om hierin te investeren.

Inwoner Dinteloord

Er wordt gewezen op het feit dat er in 2010 een beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten is vastgesteld en dat deze goed functioneert. Andere gemeenten roepen vaak dat ze niets willen doen. De gemeente Steenbergen heeft dit goed geregeld.

Vertegenwoordiger Huurdersvereniging Woningstichting Dinteloord

Het is wel wenselijk om meer aandacht te hebben voor de participatie, integratie van buitenlandse werknemers.

Vertegenwoordigster ZLTO

De gemeente mag trots zijn op de accommodatie Stella Maris

In het Westland, glastuinbouwgebied bij Steenbergen, werken momenteel nog de meeste arbeidsmigranten. Als het Agro Foodcluster bij Dinteloord doorgroeit zullen ook hier meer buitenlandse werknemers gaan werken.

Vertegenwoordiger dorpsraad Dinteloord

In Dinteloord wordt momenteel ook gekeken naar een geschikte locatie voor een job lodge. De dorpsraad ondersteunt dit, mits er goed toezicht en controle op is, zoals bij Stella Maris.

Wel is het wenselijk dat de arbeidsmigranten meer betrokken raken bij de gemeenschap.

Vertegenwoordiger Rabobank

Het is moeilijk voor arbeidsmigranten die hier permanent willen verblijven om een woning te kopen. Als er sprake is van een baangarantie kunnen zij wel een woning kopen.

Conclusie:

Het in 2010 ingezette beleid voorzetten en voortgaan op de ingezette weg.

Het aantal buitenlandse werknemers dat gehuisvest dient te worden zal toenemen.

Integratie is een belangrijk verbeterpunt.

5. Vragen vanuit de raad

Vraag: Raadslid fractie VVD

Hoe staat het met de hulpdienstverlening brandweer/politie ambulance?

Verschillende reacties

Deze wordt over het algemeen als goed ervaren. Wel wordt de geringe aanwezigheid van de politie als negatief ervaren.

Vraag raadslid fractie VVD

Hoe maak je Steenbergen als gemeente aantrekkelijker voor mensen van buiten om hier te wonen? Hoe kun je de gemeente beter promoten?

Vertegenwoordigster makelaardij

Door aandacht te hebben voor de ligging aan het water. De kern De Heen is hiervan een goed voorbeeld.

Vertegenwoordigster ZLTO

Er wordt gewezen op de samenwerking in het project Brabantse Wal en dan meer specifiek op het linieproject. Dit project kan een belangrijke stimulans betekenen om Steenbergen aantrekkelijker te maken.

Vertegenwoordiger Dorpsraad Dinteloord

De Brabantse Wal stopt bij de Vliet.

Vertegenwoordiger Huurdersvereniging Steeds Rianter Wonen

Je zou een film kunnen maken zoals destijds Merijntje Gijzen.

6. Punten die nog niet naar voren zijn gebracht

Vertegenwoordigster Dorpsraad Kruisland

De Dorpsraad Kruisland vraagt specifiek aandacht voor woon/zorgvoorzieningen voor ouderen in Kruisland. Hoe hiermee om te gaan?

Vertegenwoordiger Woningstichting Dinteloord

Wijst de gemeente op de oversampling 2012. Hier staan nuttige gegevens in waar de gemeente goed gebruik van kan maken bij het opstellen van de Woonvisie.