

# Woonvisie

## Gemeente Steenbergen

26 maart 2015



in steenbergen staat u sterk

## Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Achtergronden
3. Analyse
  - 3.1. Bevolkingsopbouw
  - 3.2. Bestaande woningvoorraad
  - 3.3. Woningbehoefte (nieuwbouw)
  - 3.4. Wonen en Zorg
  - 3.5. Woonomgeving en voorzieningen
  - 3.6. Huisvesting buitenlandse werknemers
4. Beleidskeuzes
  - 4.1. Bestaande woningvoorraad
  - 4.2. Nieuwbouw
  - 4.3. Woonomgeving en voorzieningen
  - 4.4. Huisvesting buitenlandse werknemers
5. Conclusies

Bijlage 1: Nota aanpassing grondprijnsbeleid methoden cq werkwijzen ter stimulering woningbouw, 19 juni 2014

Bijlage2:Verslag Beeldvormende vergadering,

# 1. Inleiding

De huidige woonvisie vastgesteld in januari 2006 heeft een looptijd tot en met 2015. De Woonvisie is gelet hierop aan een herziening toe.

In het raadsprogramma 2014-2018 is over het woonbeleid de volgende passage aangenomen:

*“De woningmarkt verloopt stroef. Wij willen gebruik maken van minder voor de hand liggende oplossingen om de woningmarkt te stimuleren. Onderzoek doen naar de mogelijkheden om grond (tijdelijk) in erfpacht te geven. Bekijken of het verlagen van de grondprijs een gunstige uitwerking kan hebben op het aantrekken van de woningmarkt. Zeker om duurzaam en energieneutraal bouwen mogelijk te maken. Dit alles tegen de achtergrond dat we een gezond grondbedrijf hebben. Daarnaast moeten we ook openstaan voor nieuwe exploitatievormen. Hard werken aan nieuwe economische initiatieven en daarmee de behoefte aan woningen in de gemeente stimuleren.*

*Aan de aanbodkant kunnen we werken met nieuwe exploitatievormen. Maar wij willen ook weten hoe onze toekomstige vraag is. Welke mensen willen hier wonen en welke eisen stellen zij daaraan? Die vraag gaan wij beantwoorden. Op grond daarvan kunnen we ons beleid aanpassen. Wij staan positief tegenover nieuwe woonwensen. Bijvoorbeeld het ontwikkelen van zorgwoningen zodat we een bijdrage leveren aan de extramuralisering die al op gang is gekomen. Maar ook meewerken aan het realiseren van kangoeroewoningen zodat generaties op een moderne manier samen kunnen leven. In bestemmingsplannen moet het mogelijk zijn om (tijdelijk) zorgunits te plaatsen bij woningen. Kortom, wij willen de maatregelen nemen om nieuwe woonvormen te faciliteren. Op basis van het onderzoek naar de woningbehoefte moet er een actuele woonvisie komen waarin nieuwe en gevraagde initiatieven een plaats krijgen.”*

Het raadsprogramma dient als basis voor de woonvisie met name waar het betreft de nieuwbouw van woningen. Hieraan toegevoegd is in dit beleidsdocument het belang van de bestaande woningvoorraad, de woonomgeving en de huisvesting van arbeidsmigranten. **De bestaande woningvoorraad wordt vanwege de te verwachten beperkte groei van de nieuwbouw steeds belangrijker. Nieuwbouw heeft invloed op de bestaande bouw en andersom.** Er is gebruik gemaakt van verschillende bronnen en onderzoeken naar de woonbehoefte zoals het WoOn 2012, de meest recente woning- en bevolkingsprognoses van de provincie, de visie Wonen en Leven in West-Brabant en Tholen 2030 en andere bronnen zoals de Basisregistratie personen (BRP). In de woonvisie staat niet in detail aangegeven wat er in de toekomst gaat gebeuren en hoe dit moet gebeuren. De woonvisie is een richting gevend beleidsdocument waarin de nieuwe rol van de gemeente als faciliterende overheid nadrukkelijk naar voren komt.

## 2. ACHTERGRONDEN

Er hebben zich in de afgelopen jaren een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan die van belang zijn voor de inhoud van de woonvisie:

- De marktomstandigheden zijn veranderd. Tot 2008 stegen de huizenprijzen en was er een grote afzetmarkt voor nieuwbouwwoningen. In 2008 ontstond de crisis en zijn de prijzen van woningen gedaald en stagneerde de verkoop van woningen. Eind 2013 begin 2014 stabiliseerde de woningbouwmarktprijzen en werden er weer meer woningen verkocht. Duidelijk is dat de woningmarkt is veranderend van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt en dat het lichte herstel geen aanzet is tot een grote groei in aanbod en prijzen van woningen zoals in de 10-15 jaar voorafgaand aan de crisis. De koper heeft aanzienlijk meer invloed en macht dan voor 2008 toen elke woning die gebouwd of aangeboden werd, werd verkocht. Hierdoor is het dus van groter belang geworden om kwaliteit te bieden. Niet alleen de kwaliteit van de woning maar ook die van de woonomgeving is van belang. In deze woonvisie wordt dan ook een verbinding gemaakt tussen de woning en de woonomgeving.
- 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 meer aandacht komt voor de kwaliteit van 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.
- Het rijk heeft de landelijke wetgeving (AWBZ, vanaf 2015 de Wlz) ten aanzien van wonen en zorg gewijzigd. Concreet houdt dit in dat ouderen geacht worden langer zelfstandig te wonen en minder snel in aanmerking zullen komen voor een plaats in een verzorgings- of verpleegtehuis. Dit heeft tot gevolg dat ondanks een aanzienlijke toename van het aantal ouderen er naar verwachting slechts een beperkte groei zal plaatsvinden van het aantal intramurale plaatsen (intramuraal wil zeggen dat mensen niet zelfstandig wonen, maar bijvoorbeeld in een verpleegtehuis). Een groter aantal mensen zal hierdoor tot op hoge leeftijd in hun eigen woning blijven wonen. Waardoor er sprake zal zijn van een extra behoefte aan reguliere aangepaste woningen die geschikt zijn om tot op hoge leeftijd in te kunnen wonen. Daarbovenop komt nog dat in de gemeente Steenbergen de vergrijzing ten opzichte van het landelijke en ook Brabantse gemiddelde sterker is. Goede huisvesting van ouderen, nadrukkelijk ook in de bestaande woningvoorraad is dus in de toekomst van groot belang.
- De Woningwet is per 1-1-2015 herzien (de zogenaamde novelle). In deze herziening is bepaald dat de woningstichtingen zich dienen te richten op hun kerntaak. Het bouwen van betaalbare huurwoningen en dat andere activiteiten, bijvoorbeeld het bouwen van koopwoningen en het investeren in de bouw van maatschappelijk vastgoed tot het verleden behoren. Tevens is bepaald dat de rol van de huurdersverenigingen, belangrijker wordt. Bij het maken van de prestatie-afspraken tussen de gemeente en de woningstichtingen dienen zij betrokken te worden. Als gevolg van de novelle is het vrijblijvende karakter tot het al dan niet maken van prestatie-afspraken komen te vervallen. De woonvisie dient als richtinggevend kader voor de uiteindelijk te maken prestatie-afspraken. Daarnaast heeft de rijksoverheid per 1-1-2014 bepaald dat de corporaties jaarlijks een bijdrage, de zogenaamde verhuurderheffing moeten afstaan aan het rijk. O.a. dit besluit heeft ervoor gezorgd dat de financiële armslag van de woningstichtingen beperkter is geworden.
- De introductie van de duurzaamheidsladder in het Besluit ruimtelijke ordening op 1 oktober 2012 heeft als doel om het zuinig ruimtegebruik te stimuleren, onder meer door een

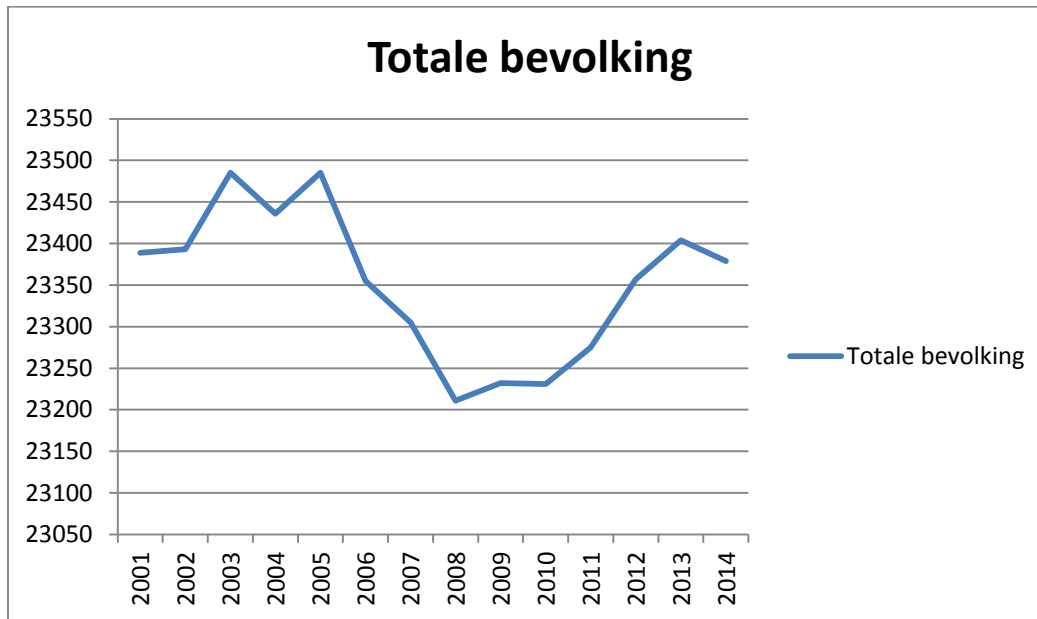
optimale benutting van de bestaande ruimte in stedelijk gebied, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het tegengaan van overprogrammering. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dus ook een nieuwe woningbouwontwikkeling dient gemotiveerd te worden op basis van zuinig en efficiënt ruimtegebruik en het tegengaan van overprogrammering. Hierbij dient niet alleen gekeken te worden naar de eigen gemeente, maar ook naar het aanbod in de regio. Tweejaarlijks worden hiertoe o.a. ten aanzien van de nieuwbouwproductie voor woningen, op basis van de Verordening ruimte van de provincie op regionaal niveau afspraken gemaakt in het Regionale Ruimtelijk Overleg (RRO)

- Een andere belangrijke ontwikkeling van de afgelopen jaren betreft de toename van het aantal buitenlandse werknemers uit Oost-Europese landen. Als gevolg van de komst van het Agro Food Cluster Nieuw-Prinsenland wordt een nog grotere toename van buitenlandse werknemers verwacht. Het is noodzakelijk dat de buitenlandse werknemers op een goede, passende wijze worden gehuisvest. In februari 2010 is de nota huisvesting Arbeidsmigranten vastgesteld door de gemeenteraad.

### 3. ANALYSE

#### 3.1. Bevolkingsopbouw

Per 1-1-2014 bedraagt de totale omvang van de bevolking 23379 personen. Er is ten opzichte van het jaar 2012 sprake van een lichte daling van het inwoneraantal van 25 personen. Dit is in afwijking van de trend van groei van de bevolking van de laatste jaren. 2009 t/m/ 2012. Vanaf 2004-2008 was er ook sprake van een daling van het inwoneraantal. In bijgevoegd schema ziet u de ontwikkelingen van de omvang van de bevolking van de afgelopen jaren. (Bron: gemeentelijke Basisregistratie personen)

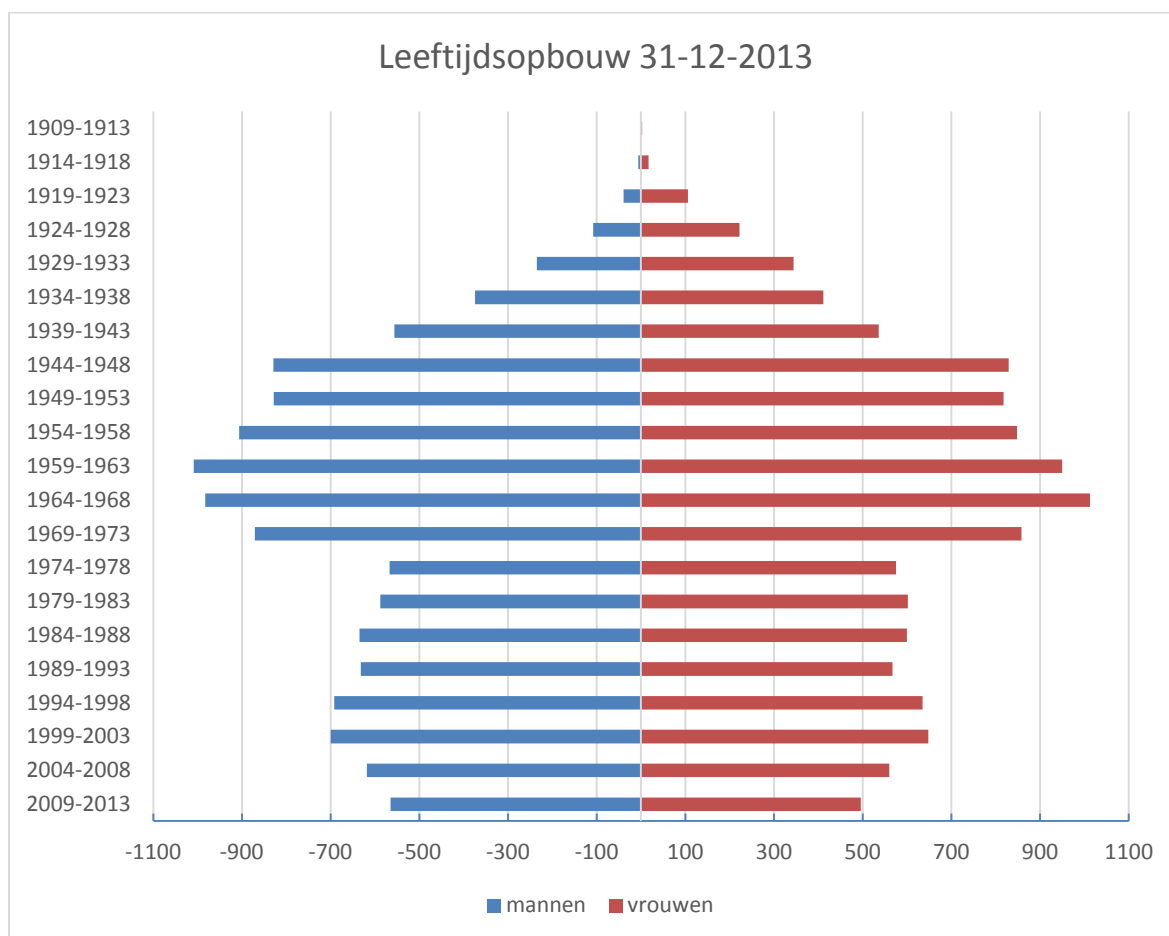


In het onderstaande schema is er apart onderscheid gemaakt in de omvang en groei van de bevolking per kern (Bron: gemeentelijke Basisregistratie personen).

| Bevolkingsgroei/krimp per kern |                       |            |                 |           |           |
|--------------------------------|-----------------------|------------|-----------------|-----------|-----------|
|                                | Steenbergen + Welberg | Dinteloord | Nieuw-Vossemeer | Kruisland | De Heen   |
| 1-1-2001                       | 12.344                | 5789       | 2377            | 2260      | 588       |
| 1-1-2008                       | 12.294                | 5622       | 2362            | 2343      | 582       |
| 1-1-2014                       | 12.555                | 5601       | 2307            | 2372      | 544       |
| Toe/afname                     | + /+ 211              | - /- 188   | - /- 70         | + /+ 112  | - /- 44   |
| procentueel                    | + /+ 1,7%             | - /- 3,2%  | - /- 2,9%       | + /+ 5%   | - /- 7,5% |

Aan de hand van deze cijfers blijkt dat de beperkte afname van de bevolking sinds 1-1-2001 niet gelijkmatig heeft plaatsgevonden over de verschillende kernen. In het bijzonder vallen op de relatief grote afname van de bevolking in De Heen en in minder mate Nieuw-Vossemeer en Dinteloord en de juist grote stijging in Kruisland. In het westelijk gedeelte van de gemeente is er sprake geweest van een kripsituatie.

Per 1-1-2014 ziet de leeftijdsopbouw in de gemeente als geheel er als volgt uit. Opvallend is de zogenaamde urnvorm van de staafgrafiek van de leeftijd van de bevolking. Deze vorm is kenmerkend voor een vergrijzende gemeente. (Bron: gemeentelijke Basisregistratie personen)



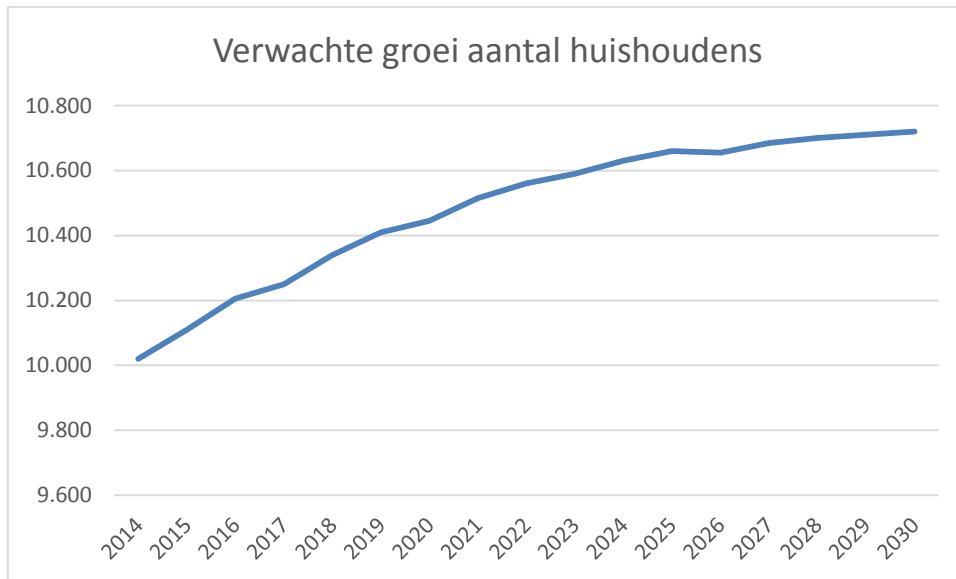
Bovenstaande algemene gegevens voor heel de gemeente zijn in onderstaand schema weer opgesplitst per kern naar de verschillende leeftijdsgroepen en laten procentueel gezien het volgende beeld zien: (Bron: gemeentelijke Basisregistratie personen).

| Leeftijdsopbouw per kern procentueel per 1-1-2014 |                                 |            |                     |           |         |         |
|---|---------------------------------|------------|---------------------|-----------|---------|---------|
|   | Steenbergen<br>incl.<br>Welberg | Dinteloord | Nieuw-<br>Vossemeer | Kruisland | De Heen | Welberg |
| 0>20 jaar   | 20,5%                           | 21,5%      | 21%                 | 22,5%     | 19,5%   | 20,5%   |
| 20>30 jaar  | 11,5%                           | 8,5%       | 10,5%               | 9,5 %     | 10 %    | 16,5%   |
| 30>50 jaar  | 25 %                            | 27,5%      | 25,5%               | 27 %      | 24,5%   | 29 %    |
| 50>65 jaar  | 23 %                            | 23 %       | 22 %                | 22 %      | 30 %    | 22 %    |
| 65>80 jaar  | 15 %                            | 15,5%      | 16%                 | 15%       | 12 %    | 10,5%   |
| 80+> jaar   | 5 %                             | 4 %        | 5%                  | 4 %       | 4%      | 1,5 %   |
|   |                                 |            |                     |           |         |         |

Een aantal zaken per kern vallen op in Dinteloord is de groep tussen de 20>30 jaar, de starters op de woningmarkt, relatief gezien het kleinst. Dit kan alleen verklaard worden uit het feit dat er relatief veel jongeren wegtrekken uit Dinteloord. De Heen heeft een duidelijke oververtegenwoordiging van mensen in de leeftijdsgroep 50>65 jaar. Terwijl het aantal mensen ouder dan 65 juist relatief klein is. De conclusie voor De Heen is dus dat vooral de ouderen wegtrekken en in mindere mate de jongeren. Voor Welberg valt het grote aandeel in de leeftijdsgroep 20>30 jaar op. Dit kan verklaard

worden uit het grote aantal arbeidsmigranten wat gehuisvest wordt in het complex Stella Maris. Ook hier valt het geringe percentage ouderen op, nog een lager percentage dan op De Heen. Ook voor deze kern kan dus de conclusie worden getrokken dat vooral de ouderen wegtrekken.

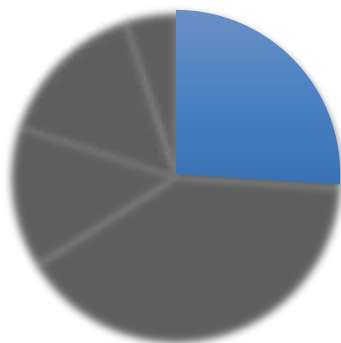
Op basis van de provinciale behoefteprognoses van oktober 2014 wordt verwacht dat de bevolking vanaf 2025 zal afnemen en dat er vanaf dat moment sprake zal zijn van een krimpende bevolking. Belangrijker dan de krimpende bevolking is de omvang van het aantal huishoudens. Er wordt uit gegaan van een groei tot 2030. In onderstaand schema vind je de te verwachten groei tot 2030 van het aantal huishoudens weergegeven in de gemeente Steenberg. (Bron: provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses 2014)



Ondanks de verwachte krimp van de bevolking op termijn dienen er dus nog wel woningen te worden toegevoegd aan de woningvoorraad om de toename in de groei van de huishoudens op te vangen. Vooral in de periode tot en met 2020. Grote onzekerheid ten aanzien van de omvang van de bevolking en de groei van het aantal huishoudens zijn de economische ontwikkelingen. Bij een economische groei kan het zijn dat er ook op de lange termijn toch sprake zal zijn van een groei van de bevolking. In het kader van de realisering van het Agro-foodcluster Nieuw-Prinsenland is er rekening gehouden met extra aantrekkingskracht als gevolg van te verwachten economische ontwikkelingen.



Per 1-1-2014 is de huishoudensamenstelling procentueel gezien in de gemeente Steenberg en als volgt (Bron: gemeentelijke Basisregistratie personen):



De samenstelling van de huishoudens komt overeen met het landelijk gemiddelde. Wel zijn er iets minder één persoonshuishoudens in de gemeente.

Ongeveer 25 % van huishoudens in de gemeente behoort tot de primaire doelgroep. De primaire doelgroep wil zeggen de laagste inkomensgroep waarvoor de sociale huurwoningvoorraad bedoeld is (Bron: Visie Wonen en leven in West-Brabant en Tholen 2030).

### 3.2. Bestaande woningvoorraad

Ongeveer 24 % van de bewoonde woningvoorraad in de gemeente Steenberg en bestaat uit woningen in bezit van de woningcorporaties. 6 % van het woningbezit valt onder de particuliere huursector. 70% bestaat uit koopwoningen (Bron: WoOn 2012). De leegstand per 1-1-2014 van 428 woningen is hierin niet opgenomen. De leegstand bedraagt procentueel gezien ongeveer 4,3% van de totale woningvoorraad (Bron: gemeentelijke Basis administratie gebouwen).

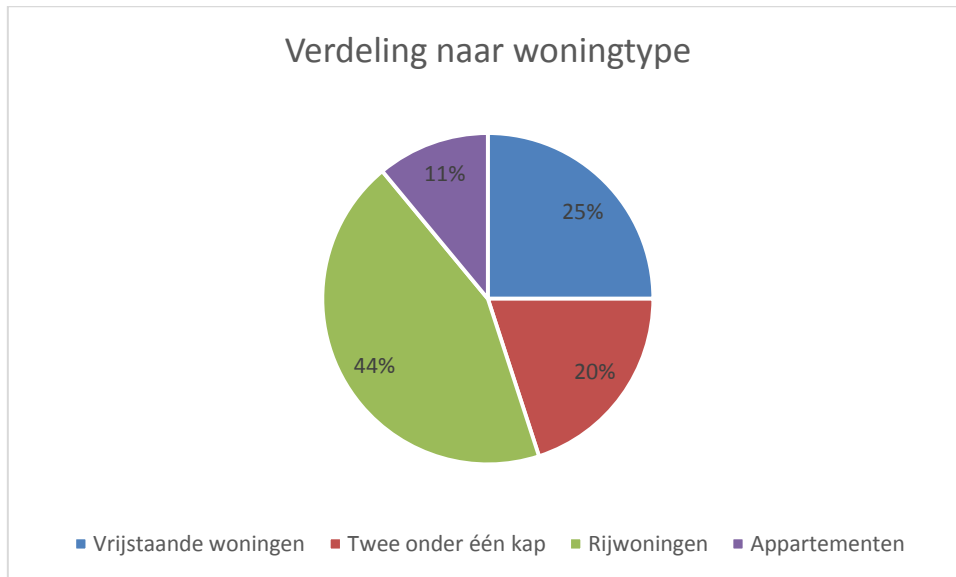
De leegstand is aan de hoge kant. Deels is er altijd sprake van een zeker frictieleegstand van ongeveer 2%. De overige leegstand heeft voor het grootste gedeelte te maken met de crisis op de woningmarkt. Mensen zijn verhuisd uit hun woning en krijgen hun vorige woning niet verkocht, die vervolgens leeg staat. Een ander, zij het een beperkter gedeelte, is geen echte leegstand, maar betreft administratieve leegstand. Het gaat hierbij om reguliere woningen die bewoond worden door arbeidsmigranten die niet staan ingeschreven. Daarnaast staan er al jarenlang woningen leeg, bijvoorbeeld boven winkels of kantoorpanden die eigenaren vanuit moverende redenen niet bewoond willen hebben.

In onderstaande tabel is het aantal woningen per 1-1-2014 weergegeven in de gemeente per kern (Bron: gemeentelijk bouwregister Bouw en woningtoezicht)).

| Steenbergen /Welberg | Dinteloord | Kruisland | Nieuw-vossemeer | De Heen | Totaal |
|----------------------|------------|-----------|-----------------|---------|--------|
| 5423                 | 2408       | 1015      | 954             | 220     | 10020  |

De gemiddelde koopprijs van een woning ligt in de gemeente op € 262.300, - vrij op naam. Landelijk ligt dit op € 299.300, - (Bron: WoOn 2012). De woningvoorraad is dus vrij goedkoop. Dit is voor het belangrijk deel het gevolg van het grote aantal rijwoningen in de koopsector binnen de gemeente. In

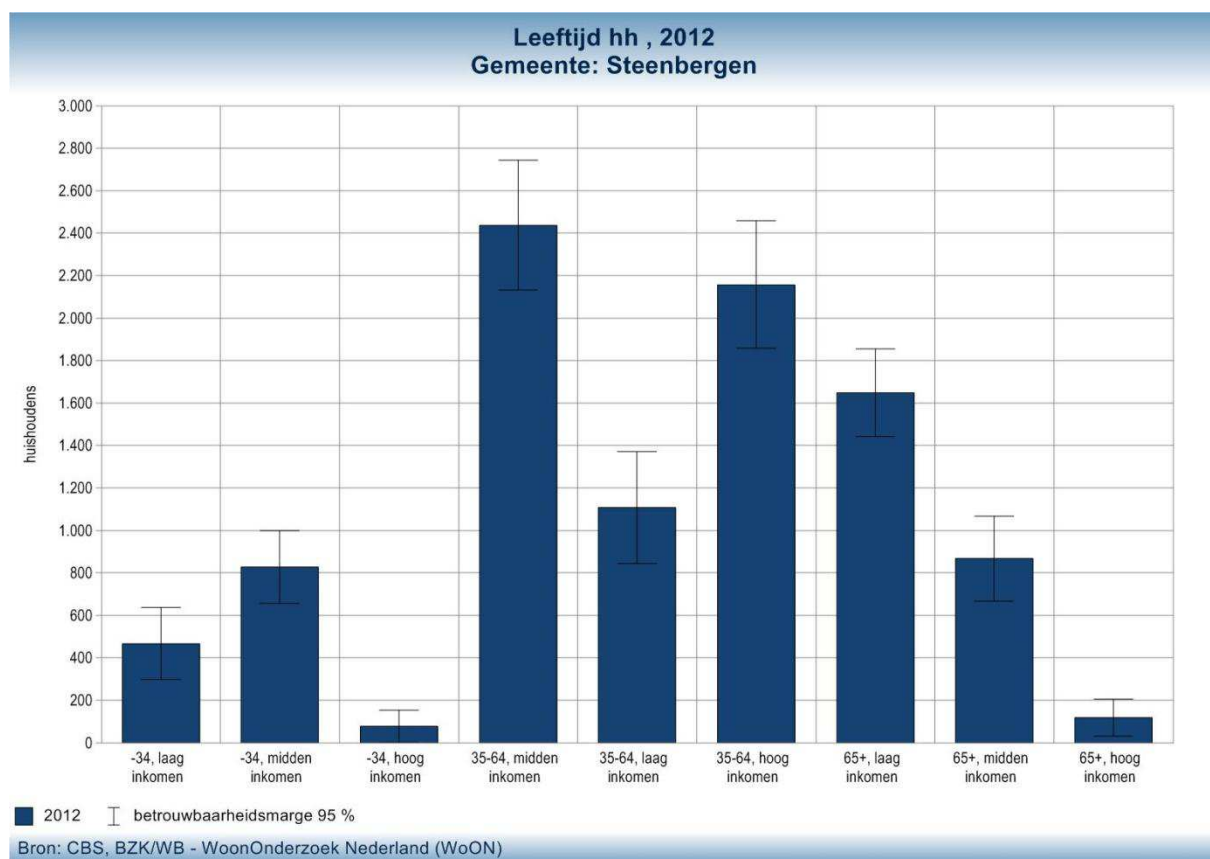
Steenbergen bedraagt het percentage kooprijwoningen van de reguliere woningvoorraad 31%. Ter vergelijking het aantal kooprijwoningen ten opzichte van de totale reguliere woningvoorraad bedraagt in de gemeente Tholen 26%, in de gemeente Bergen op Zoom 28%, in de gemeente Moerdijk 24%, in de gemeente Halderberge 24%, in de gemeente Roosendaal 32%, en in de gemeente Rucphen 15% (Bron: Visie wonen en leven in West-Brabant en Tholen 2030). De verhouding huur – en koop binnen de gemeente komt wel overeen met het gebruikelijke beeld van een landelijke gemeente. In de volgende tabel is de procentuele verdeling weergegeven naar het type woningen binnen de gemeente. (Bron WoOn 2012).



Type woningen naar huur en koop (bron WoOn 2012)



In de onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van het inkomen per huishouden, waarbij is uitgegaan van het oudste lid van het huishouden. Opvallend voor Steenbergen is het feit dat er een grote groep 65+ ers is met een laag inkomen. Ook ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Landelijk heeft 56.7% van de 65+ ers huishoudens een laag inkomen. In de gemeente Steenbergen is dit 62,5 %. (Bron Woon 2012)



Het lage inkomen van de oudere huishoudens zie je ook terug in het aantal mensen in die leeftijd die een woning huurt. In de gemeente Steenbergen wordt 44% van de aanwezige huurwoningen in 2012 verhuurd aan 65+ huishoudens. Terwijl dit landelijk 31% is (bron WoOn 2012).

### 3.3. Woningbehoefte nieuwbouw

Hoewel er sprake is van een geringe bevolkingsgroei en op termijn zelfs een verwachte afname van de bevolking neemt het aantal huishoudens nog wel toe in de komende jaren. Nieuwbouw blijft hierdoor nog noodzakelijk.

In de afgelopen jaren van 1-1-2004 tot en met 31-12-2013 bedroeg het aantal netto toevoegingen aan de woningvoorraad in de gemeente (nieuwbouw +/- sloop) 535 woningen. Een gemiddeld aantal van 54 woningen per jaar. Voor 2014 wordt een woningbouwtoename verwacht van circa 50 woningen. In het volgende schema staan de ontwikkelingen weergegeven betreffende de toename van de woningvoorraad gedurende de periode 2004 t/m 2013. In 2012 en 2013 is de nieuwbouwproductie vrijwel nihil geweest (Bron: Provinciale bevolkings en woningbehoefte prognoses 2014).

| Netto toevoegingen aan de woningvoorraad in de gemeente Steenberg (nieuwbouw-/sloop) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|
| 2004   | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | totaal |
| 41   | 23   | 32   | 41   | 43   | 140  | 80   | 124  | 3    | 8    | 535    |

De verwachtingen ten aanzien van de omvang van de woningvoorraad voor de komende jaren zijn als volgt (Bron: Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses 2014).

| Indicatie woningvoorraad gemeente Steenberg hoog scenario |        |        |        |
|---|--------|--------|--------|
| 2014  | 2020   | 2025   | 2030   |
| 10.020  | 10.615 | 10.940 | 11.075 |

Hoog scenario wil zeggen dat het tekort aan nieuwbouw van woningen van de afgelopen crisisjaren wordt ingehaald.

Er wordt dus, als wordt uitgegaan van het hoge scenario, rekening gehouden met een toename in de periode van 1-1-2014 tot 1-1-2025 van 920 woningen. Daarbovenop wordt als gevolg van de uitbreiding van werkgelegenheid op het Agro-Foodcluster Nieuw-Prinsenland rekening gehouden met een extra woonbehoefte ten opzichte van de prognoses van de eigen woonbehoefte (migratiesaldo 0) van 300 woningen. De totale woningbouwproductie wordt voor de komende 10 jaar dus geraamd op 1170 woningen.

Per 1-1-2014 bedraagt de harde plancapaciteit (plan capaciteit waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld of in procedure is gebracht) 609 woningen. Dit houdt in dat voor de komende 10 jaar ongeveer 56% van de geplande wooncapaciteit al vastligt. In de structuurvisie werd ook als hard opgenomen, de potentiële locaties die in bezit waren van de gemeente. Deze worden nu niet langer als hard gezien. Dit omdat de provincie, plan capaciteit pas als hard ziet als het bestemmingsplan is vastgesteld of in procedure is. Op deze wijze is de omschrijving van de harde plan capaciteit van de provincie dezelfde als die de gemeente hanteert.

In de volgende kernen is de volgende potentiële harde en zachte plan capaciteit per 1-1-2014 aanwezig die op de d.d. 1-1-2014 nog niet was gerealiseerd (Bron: gemeentelijke woningbouwgegevens + provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses 2014).

| Kern                | Harde plan capaciteit | Zachte plan capaciteit +/- | Geplande plan capaciteit 1-1-2025 |
|---------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Steenbergen/welberg | 405                   | 240                        |                                   |
| Dinteloord          | 94                    | 175                        |                                   |
| Nieuw-Vossemeer     | 70                    | 0                          |                                   |
| Kruisland           | 6                     | 25                         |                                   |
| De Heen             | 14                    | 6                          |                                   |
| totaal              | 609                   | 446                        | 1170                              |

In tegenstelling tot eerder aangegeven in de structuurvisie van 2012 en de hoofduitgangspunten van de Woonvisie dienen er als gevolg van de wijzigingen in de woningbehoefteramingen 2014 ten opzichte van 2011 naar boven toe dus geen locaties direct af te vallen, maar dienen er voor de langere termijn zelfs locaties te worden toegevoegd. De verklaring voor deze toename is voornamelijk het gevolg van het feit dat mensen gemiddeld ouder worden. De provincie heeft bij de nieuwe behoefteteramingen rekening gehouden met een toename van de gemiddelde leeftijd.

Daarnaast zijn er door actief beleid vanuit de gemeente veel buitenlandse werknemers ingeschreven in het bevolkingsregister.

In kwalitatief opzicht is door de gezamenlijke woningcorporaties in de regio een uitgebreid onderzoek gedaan in heel de regio naar de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in 2009 (De woningmarkt in West-Brabant en Tholen 2025) en is geactualiseerd in april 2012 (Visie wonen en leven in West-Brabant en Tholen 2030). In het onderzoek van de woningcorporaties is nog geen rekening gehouden met het feit dat mensen gemiddeld ouder worden zoals in de provinciale behoefteprognoses. De geraamde woningbehoefte ligt in het onderzoek van de gezamenlijke woningcorporaties dan ook lager. In deze woonvisie zijn de verhoudingen naar de toekomstige vraag naar type woningen, uitgaande van een licht economische groei uit het rapport van de gezamenlijke woningcorporaties, procentueel vertaald naar de nieuwe hogere woningbehoefteprognoses van de provincie tot het jaar 2020. Voor de periode na 2020 wordt nu gelet op de lange termijn geen inschatting gemaakt van de behoefte aan woningen in kwalitatief opzicht. Tevens is er vanuit gegaan dat ongeveer 200 van de 300 geplande woningen in verband met de realisering van het AFC voor 1-1-2020 zijn gerealiseerd.

| Type woning            | Behoeftewoningen (migratiesaldo 0) 1-1-2014 t/m 1-1-2020 | Extra woningbouw AFC tot 2020 | Totaal tot 1-1-2020 | Totaal tot 1-1-2025 |
|------------------------|--|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Koop (half) vrijstaand | 291  | 40                            | 331                 |                     |
| Koop rijwoning         | 127  | 93                            | 220                 |                     |
| Koop appartementen     | 38   |                               | 38                  |                     |
| Huur grondgebonden     | -/- 13   | 67                            | 54                  |                     |
| Huur appartementen     | 152  |                               | 152                 |                     |
| Totaal                 | 595  | 200                           | 795                 | 1170                |

Het hierboven weergegeven schema moet overigens niet één op één gezien worden als de gewenste woningbouwproductie. Dit omdat de woningstichtingen ook woningen verkopen waardoor vooral de nieuwbouwbehoefte aan rijkoopwoningen kleiner is. Terwijl de nieuwbouwbehoefte aan grondgebonden huurwoningen juist weer hoger ligt. Omdat in het bijzonder ouderen geïnteresseerd zijn in levensloopbestendige huurwoningen.

### 3.4. Wonen en zorg

De Steenbergse bevolking vergrijsst. Deze demografische ontwikkeling heeft ingrijpende maatschappelijke gevolgen.

Zowel bij oudere burgers zelf, als in het landelijk beleid is er een sterke wens om zo lang mogelijk te blijven wonen in een eigen, zelfstandige woning, ook als er sprake is van fysieke of mentale beperkingen. Dat stelt hoge eisen aan de woningvoorraad en woonomgeving.

Het verzorgd wonen vindt dus, al dan niet gedwongen, steeds meer plaats in de context van eigen, zelfstandige woningen. Ondersteuning van oudere burgers met zorg- en welzijnsdiensten die in de directe woonomgeving beschikbaar zijn, is daarvoor noodzakelijk. Het gaat in de praktijk om een breed scala aan diensten; variërend van bijvoorbeeld vormen van (professionele) verpleeg zorg tot tuinonderhoud en maaltijdservice, zorg op afstand via digitale media, maar ook de beschikbaarheid en bereikbaarheid van ontmoetingsruimtes. Daarnaast wordt er een steeds groter beroep gedaan op de eigen mogelijkheden en op het sociale netwerk van burgers zelf.

In de landelijke gebieden, zoals de gemeente Steenberg is er sprake van een snellere vergrijzing dan in de stedelijke gebieden. Het absolute aantal ouderen 65+ zal toenemen. Het aantal 75+ er zal in 2030 bijna zijn verdubbeld.

In aflopende mate van verzorging wordt gesproken over beschermd, beschut wonen, verzorgd en geschikt wonen (Bronnen: provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses 2014, Wonen zorg en welzijn in tijden van verandering, september 2013 Pon).

Beschermd wonen: Het 'beschermd wonen' omvat de woon- en verblijfsvormen met 24- uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen. Beschermd wonen, vindt plaats in verpleeghuizen en in een deel van de verzorgingshuizen. Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen- veelal in niet zelfstandige wooneenheden- vallen onder het beschermd wonen. Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn hier voorbeelden van. Ook de 'overige intramurale plaatsen' waartoe bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices behoren, zijn eveneens tot het beschermd wonen gerekend.

Beschut wonen: Tot het 'beschut wonen' worden gerekend de plaatsen in intramurale instellingen - veelal verzorgingshuisplaatsen. Als gevolg van 'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen.

Begeleid wonen: Mensen wonen zelfstandig, maar met (intensieve) begeleiding vanuit een zorgaanbieder. (bron: Regionaal kompas 2015-2020)

Verzorgd wonen: Het 'verzorgd wonen' omvat de woon- en verblijfsvormen met zorg op afroep. Hieronder valt in de toekomst ook een groot aandeel van de huidige verzorgingshuisplaatsen. Daarnaast heeft verzorgd wonen betrekking op wooneenheden of (ouderen)woningen, waarbij een huishouden gebruik kan maken van de verpleging en/of verzorging vanuit een nabijgelegen steunpunt of verzorgingstehuis (onder andere aanleunwoningen en serviceflats).

In de omschrijving van verzorgd wonen, zien we nog een expliciete verwijzing naar 'verzorgingshuisplaatsen'. Maar anno 2014 is het klassieke verzorgingshuis een achterhaald concept. De instroom van nieuwe bewoners neemt nu al sterk af door beleidsbeslissingen en veranderende wensen van burgers; een trend die zal doorzetten. Het streven is erop gericht dat iedereen in zijn eigen woning op hoge leeftijd kan blijven wonen tenzij de medische indicatie zodanig is dat het noodzakelijk is om in een beschermd woonvorm te wonen.

Eén van de meest ingrijpende gevolgen van de nieuwe wetgeving is dat de bestaande capaciteit in verzorgingshuizen (geleidelijk) moet worden omgezet in verpleegvoorzieningen en een andere deel in zelfstandige woningen waar wel de gevraagde zorg op afroep beschikbaar is. Deze ontwikkeling zal zorgen voor een extra ruimtevraag om dezelfde hoeveelheid mensen te huisvesten ten opzichte van de huidige verzorgingstehuizen.

Geschikt wonen: Het 'geschikt wonen' omvat de zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met een beperking dan reguliere woningen. Hiertoe behoren bijvoorbeeld ouderwoningen, waarbij die woningen ook onderdeel kunnen uitmaken van een complex, aangepaste woningen en andere 'nultredenwoningen'. Zorg is hierbij op afspraak mogelijk (bijvoorbeeld thuiszorg). Maar ook reguliere koopwoningen kunnen geschikt zijn.

Afstemming wonen en zorg: Bij het toewijzen van de mate van zorg en ook voor de inschatting van de vraag of mensen in de toekomst wel of niet zelfstandig kunnen wonen, wordt gebruikt gemaakt van de zogenaamde zorgzwaartepakketten. Mensen die vallen onder het zorgzwaartepakket 5, 6, 7, 8, 9 en 10 (bijvoorbeeld mensen met ernstige lichamelijke beperkingen, mensen met ernstige

dementiële klachten) worden geacht niet zelfstandig te kunnen wonen. Mensen onder het zorgzwaartepakket 4 kunnen in bepaalde gevallen wel zelfstandig wonen en in ander gevallen weer niet (bijvoorbeeld mensen met een matige vorm van dementie, mensen op leeftijd met ouderdomsklachten in samenhang met ernstige zintuiglijke beperkingen). In het bijzonder hierover zijn en zullen discussies ontstaan over de indicatie of iemand wel of niet zelfstandig kan wonen. Mensen vallend onder de lagere zorgzwaartepakketten 1 t/m 3 worden geacht zelfstandig te kunnen wonen, bijvoorbeeld mensen met minder zware lichamelijke beperkingen en beginnende dementie.

**Stichting tante Louise-Vivensis** heeft al lange termijn huisvestingsplannen gemaakt voor de toekomst. Het is in ieder geval zaak om de geplande afname van de huidige verzorgingshuisplaatsen op te vangen in de reguliere woningvoorraad. In dit geval bij voorkeur zoveel mogelijk in nieuwbouw vergelijkbaar met de plannen zoals die in Nieuw-Vossemeer zijn gerealiseerd. Probleem met de plannen van **stichting tante Louise-Vivensis** is dat zij toestemming dienen te vragen voor het te realiseren aantal verpleeghuisplaatsen (beschermd wonen) bij het Zorgkantoor. Op dit moment is er nog steeds geen overeenstemming met het Zorgkantoor over de toewijzing waardoor de doorgang van de plannen van **stichting tante Louise-Vivensis** niet zeker is. Dit gebrek aan duidelijkheid is een ernstig probleem en kan tot een impasse lijden die ongewenste leegstand van verpleeghuizen tot gevolg kan hebben, met de daarbij behorende financiële **en maatschappelijke** problemen.

De meest recente inzichten vanuit **stichting tante Louise-Vivensis** van **mei 2014** **december 2014** staan hieronder weergegeven.

|                              | Capaciteit ( <b>december 2014</b> )  | Perspectief   | toelichting   |
|------------------------------|--|---|---|
| Lindenburgh (Steenbergen)    | Verpleeghuisplaatsen 90  | Renovatie voor 93- <b>60</b>                        | Renovatie verpleeghuis naar 1 persoonskamers                        |
| Onze Stede (Steenbergen)     | Verzorgingshuisplaatsen <b>86- 64</b><br>Verpleeghuisplaatsen <b>27 49</b> | Behoud als verzorgingstehuis in eigendom tot 2017   | Geen verpleeghuiszorg   |
| Vossemeren (Nieuw-Vossemeer) | Verzorgingshuisplaatsen <b>42-36</b><br>Verpleeghuisplaatsen 24            | 24 verpleeghuisplaatsen                             | Opgeleverd. 24 verpleeghuiszorgplaatsen + 24 zelfstandige woningen. |
| Nieuwe Haven (Dinteloord)    | <b>40-37</b> verzorgingshuisplaatsen<br><b>5 8</b> verpleeghuisplaatsen    | 24 verpleeghuisplaatsen<br>24 zelfstandige woningen |   |

De cijfers weergegeven vanuit **stichting tante Louise-Vivensis** voldoen niet aan de te verwachten toekomstige vraag naar beschermd wonen. Op basis van de provinciale prognoses wordt een toename verwacht van 60 intramurale plaatsen (**beschermd wonen**) van 2012 tot 2024 en in de periode van 2024 tot en met 2029 van nog eens 40 intramurale plaatsen (**beschermd wonen**). **Hiertegenover staat dan wel een te verwachte afname van 55 plaatsen voor beschermd wonen.** **Stichting tante Louise-Vivensis** gaat als grootste partij juist uit van een afname van **5 63** verpleeghuisplaatsen. In plaats van een toename. Dit zou inhouden dat andere partijen dan **stichting tante Louise-Vivensis** in de toenemende vraag naar –verpleeghuisplaatsen dienen te voldoen. Het te kort aan verpleeghuisplaatsen is dan ook een belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren waar het betreft het wonen. **Het geconstateerde probleem kan volgens ons, puur gezien vanuit de beschikbare ruimte geheel of in ieder geval voor een belangrijk deel al worden opgelost door Onze Stede geschikt te maken als verpleegtehuis.**

Onderstaand staan de gegevens weergegeven zoals die voor de gemeente Steenbergen gelden (Bron: Provinciale bevolking- en woningbehoefteprognoses 2014 ).

| Verwachte afname toename "bijzondere" woonvormen in de periode 2012-2030 |         |                    |          |          |
|--|---------|--------------------|----------|----------|
| Beschermd  | Beschut | Totaal intramuraal | Verzorgd | Geschikt |
| 100  | -/-55   | + 45               | 155      | 625      |

### 3.5. Woonomgeving en voorzieningen

De koper van een woning kijkt niet enkel naar de kwaliteit van een woning, het aantal kamers, prijs etc. maar nadrukkelijk ook naar de woonomgeving en de aanwezige voorzieningen. De lokale woningcorporaties uit de regio hebben woningstichting Stadlander heeft in 2011 en in 2013 een onderzoek gedaan middels het uitzetten van enquêtes naar de leefbaarheid in Steenbergen. Hierbij is een onderscheid gemaakt naar de fysieke woonomgeving, de sociale woonomgeving, ongenoegens en veiligheid. De gemeente scoort gemiddeld een 7,5 qua leefbaarheid. Dit is gelijk aan het landelijk gemiddelde. Kort samengevat kun je dan concluderen dat de gemeente geen echte probleebuurt kent maar dat de gemeente ook niet buitengewoon aantrekkelijk is om te wonen. Het streven zou er op gericht moeten zijn om dit wel te zijn en daarop in te zetten. Om inzicht te hebben in de vraag waar energie, tijd en eventueel middelen in gestoken moet worden, is het wenselijk om de verschillen per kern of wijk te bekijken die uit het onderzoek naar voren komen (bron: Leefbaarheid in de gemeente Steenbergen, Lemon vervolgmeting 2013).

#### Fysieke leefomgeving

##### *Steenbergen Centrum*

Steenbergen Centrum scoort lager dan de andere wijken of kernen waar het betreft de prijs-kwaliteit van woningen, de woonomgeving, de groenvoorzieningen, het aanbod en onderhoud van speelvoorzieningen. Waar het de aanwezigheid van voorzieningen betreft zijnde winkels, medische voorzieningen, zorgvoorzieningen, kerken scoort Steenbergen Centrum juist hoger dan het gemeentelijk gemiddelde.

##### *Steenbergen Zuid*

Steenbergen Zuid scoort qua leefomgeving, groenvoorzieningen, speeltoestellen en dergelijke gemiddeld. Op het gebied van de aanwezigheid van scholen, openbaar vervoer, sportvoorzieningen, medische voorzieningen en kerken scoort Steenbergen Zuid boven gemiddeld. Een negatief oordeel wordt gegeven ten aanzien van de aanwezigheid/afwezigheid van een wijkcentrum of buurthuis.

##### *Steenbergen Noord*

Steenbergen Noord scoort op vrijwel alle aspecten van de fysieke leefomgeving bovengemiddeld. Alleen ten aanzien van scholen en wijk en buurtcentrum scoort Steenbergen Noord beneden het gemeentelijke gemiddelde.

##### *Welberg*

Deze kern scoort over het geheel gezien bovengemiddeld dan de rest van de gemeente. Minpunten zijn de geringe aanwezigheid van winkels en medische voorzieningen.



*Dinteloord*

Dinteloord scoort op het gebied van de fysieke woonomgeving, groenvoorzieningen en het onderhoud, speelvoorzieningen significant lager dan de rest van de gemeente. Ten aanzien van openbaar vervoer, winkel, scholen, sportvoorzieningen, dorpshuizen, kerken scoort Dinteloord juist aanzienlijk hoger dan gemiddeld.

*Kruisland*

De kwaliteit van woningen, prijs kwaliteitsverhouding, woonomgeving wordt als positief ervaren. Positief wordt geoordeeld over het nieuwe MFA Kruisland. Het aanbod en bereikbaarheid van zorgvoorzieningen scoort zeer laag.

*Nieuw-Vossemeer*

Nieuw-Vossemeer scoort over het geheel gezien over alle aspecten van de fysieke leefomgeving bovengemiddeld. Opvallend hierbij is de aanzienlijke hogere score ten opzichte van andere kernen waar het betreft het aanbod van groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. Ook het aanbod van medische en zorgvoorzieningen scoort bovengemiddeld hoog. Opvallend laag scoort Nieuw-Vossemeer op het aanbod van winkels, openbaar vervoer en sportvoorzieningen.

*De Heen* (Voor De Heen zijn er in 2013 te weinig enquêtes ingevuld om betrouwbare uitspraken te doen. De resultaten die er zijn geven echter toch een herkenbaar beeld waardoor de resultaten hier wel worden genoemd)

De kwaliteit van de woonomgeving en het aanbod van groenvoorzieningen wordt als positief ervaren. Het aanbod van scholen, winkels, openbaar vervoer, sportvoorzieningen, medische voorzieningen en zorgvoorzieningen scoort in De Heen laag.

Sociale woonomgeving (betrokkenheid, inzet buurt, omgang etnische groepen, thuisgevoel)

Qua sociale woonomgeving scoort de gemeente over het geheel goed. Steenbergen scoort als grootste kern qua betrokkenheid iets lager dan de kleinere kernen. Waarbij Welberg, Kruisland, Nieuw-Vossemeer en De Heen weer hoger scoren dan Dinteloord.

Ongenoegens

Waar het betreft ongenoegens valt alleen Steenbergen Centrum in negatieve zin uit de toon. Hier valt op dat men ontevreden is over de overlast van activiteiten en de verkeersoverlast.

Veiligheid

Het veiligheidsgevoel in de gemeente is groot, alleen Steenbergen Centrum scoort hierbij als wijk minder dan de andere kernen of wijken, in het bijzonder criminaliteit en de school-huisroute voor kinderen krijgen een lager cijfer.

Op de volgende bladzijde is de cijfermatige samenvatting van de resultaten van het onderzoek van de woningcorporaties naar de leefbaarheid in de gemeente aangegeven.

| STEENBERGEN             | FYSIEKE WOONOMGEVING |                    |              |                          |                         |                          |                          |         |         |                  |                    |                          |                        |                   |                          |                        |                        |                          |                           |                          |                           |                           |                            |
|-------------------------|----------------------|--------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|---------|---------|------------------|--------------------|--------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                         | Prijs-kwaliteit      | Kwaliteit woningen | Woonomgeving | Aanbod groenvoorzieninge | Onderhoud groenvoorzien | Aanbod speelvoorzieninge | Onderhoud speelvoorzieni | Scholen | Winkels | Openbaar vervoer | Sportvoorzieningen | Wijkcentrum/buurt-of dor | Medische voorzieningen | Zorgvoorzieningen | Kerken, moskeeën, synago | Scholen bereikbaarheid | Winkels bereikbaarheid | Openbaar vervoer bereikb | Sportvoorzieningen bereik | Wijkcentrum bereikbaarhe | Medische vz bereikbaarhei | Zorgvoorzieningen bereikb | Kerken e.d. bereikbaarheit |
| Totaal gemeente         | ▼ 6,9                | 7,0                | 6,6          | 6,4                      | 6,0                     | 5,7                      | 5,8                      | 7,4     | 6,3     | 5,4              | 6,7                | 6,7                      | ▲ 7,0                  | 6,5               | 7,0                      | 7,5                    | 7,1                    | 5,9                      | 7,0                       | 7,0                      | 7,3                       | 6,9                       | 7,2                        |
| 1. Steenbergen          | -                    | -                  | -            | -                        | -                       | -                        | -                        | -       | -       | -                | -                  | -                        | -                      | -                 | -                        | -                      | -                      | -                        | -                         | -                        | -                         | -                         | -                          |
| 1a. Steenbergen Centrum | 6,3                  | 6,6                | 6,0          | 5,7                      | 5,9                     | 4,3                      | 4,7                      | 7,2     | 7,6     | 5,5              | 6,7                | 6,3                      | 7,6                    | 7,6               | 7,3                      | 7,4                    | 7,8                    | 5,8                      | 6,8                       | 6,6                      | 7,5                       | 7,6                       | 7,3                        |
| 1b. Steenbergen Zuid    | 6,7                  | 6,8                | 6,7          | 6,4                      | 6,3                     | 5,9                      | 6,0                      | 7,6     | 7,5     | 7,0              | 7,2                | 5,9                      | 7,5                    | 7,1               | 7,0                      | 7,7                    | 7,7                    | 7,2                      | 7,4                       | 6,6                      | 7,7                       | 7,6                       | 7,2                        |
| 1c. Steenbergen Noord   | 7,1                  | 7,0                | 7,1          | 6,8                      | 6,4                     | 6,4                      | 6,1                      | 6,7     | 7,0     | 5,7              | 6,4                | 6,0                      | 7,1                    | 6,9               | 6,6                      | 6,9                    | 7,1                    | 6,0                      | 6,7                       | 6,5                      | 7,1                       | 7,2                       | 6,8                        |
| 2. Welberg              | 7,3                  | 7,3                | 6,6          | 6,4                      | 5,9                     | 5,6                      | 5,6                      | ▲ 7,9   | 5,0     | 5,4              | 7,2                | 7,2                      | 6,2                    | 6,3               | 7,4                      | 8,0                    | 6,4                    | 6,2                      | 7,3                       | 7,5                      | 6,8                       | 6,3                       | 7,3                        |
| 3. Dinteloord           | 6,8                  | 6,8                | 6,2          | 5,8                      | 5,3                     | 5,3                      | 5,5                      | 7,5     | 6,9     | 6,5              | 7,2                | 7,0                      | 7,1                    | 6,7               | 7,2                      | 7,6                    | 7,3                    | 7,0                      | 7,4                       | 7,1                      | 7,3                       | 7,3                       | 7,3                        |
| 4. Kruisland            | 7,0                  | 7,3                | 6,9          | 6,3                      | 5,7                     | 5,7                      | 5,6                      | 7,5     | 6,2     | 5,0              | 6,8                | ▲ 7,5                    | 6,9                    | ▼ 4,6             | 6,5                      | 7,8                    | 7,6                    | 6,1                      | 7,4                       | 7,7                      | 7,3                       | 5,2                       | 7,3                        |
| 5. Nieuw-Vossemeer      | 7,1                  | 7,1                | 7,0          | 7,0                      | 6,2                     | 6,6                      | 6,7                      | 7,3     | 4,8     | 3,5              | 5,9                | 6,5                      | 7,5                    | 7,1               | 7,2                      | 7,3                    | 6,4                    | 4,0                      | 6,6                       | 7,1                      | 7,7                       | 7,5                       | 7,2                        |
| 6. De Heen              | 7,0                  | 7,2                | 7,1          | 7,0                      | 6,9                     | 6,3                      | 6,4                      | 6,9     | 4,5     | 3,8              | 5,6                | 6,5                      | 5,7                    | 3,7               | 5,8                      | 7,1                    | 6,6                    | 4,3                      | 6,0                       | 7,2                      | 6,2                       | 4,8                       | 6,5                        |

| STEENBERGEN             | SOCIALE WOONOMGEVING |                        |                     |             |                         | ONGENOEGENS |                       |                       |            | VEILIGHEID       |                           |               |                           | ALGEMEEN                    |                          |              |               |
|-------------------------|----------------------|------------------------|---------------------|-------------|-------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|------------|------------------|---------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------|---------------|
|                         | Betrokkenheid        | Beleving betrokkenheid | Eigen betrokkenheid | Inzet buurt | Omgang etnische groepen | Thuisgevoel | Overlast van personen | Overlast activiteiten | Vervulling | Verkeersoverlast | School-huisroute kinderen | Criminaliteit | Veiligheidsgevoel overdag | Veiligheidsgevoel 's avonds | Veiligheidsgevoel woning | Ontwikkeling | Totaaloordeel |
| Totaal gemeente         | 6,6                  | 6,8                    | 6,3                 | 6,0         | 6,5                     | 7,8         | 7,0                   | 8,0                   | 6,4        | 6,5              | 6,5                       | 7,1           | ▼ 8,2                     | 7,6                         | 8,3                      | 6,0          | 7,5           |
| 1. Steenbergen          | -                    | -                      | -                   | -           | -                       | -           | -                     | -                     | -          | -                | -                         | -             | -                         | -                           | -                        | -            | -             |
| 1a. Steenbergen Centrum | 6,0                  | 6,4                    | 5,8                 | 5,9         | 6,6                     | 7,6         | 6,5                   | 7,3                   | 6,3        | 5,6              | 5,5                       | 6,2           | 7,7                       | 6,9                         | 7,8                      | 6,1          | 7,1           |
| 1b. Steenbergen Zuid    | 6,3                  | 6,5                    | 5,9                 | 5,8         | 6,5                     | 7,7         | 7,3                   | 8,1                   | 6,7        | 6,7              | 7,1                       | 7,4           | 8,1                       | 7,5                         | 8,3                      | 6,0          | 7,5           |
| 1c. Steenbergen Noord   | 6,0                  | 6,4                    | 5,8                 | 6,2         | 6,5                     | 7,4         | 6,8                   | 7,8                   | 6,6        | 6,7              | 6,5                       | 6,9           | 8,2                       | 7,7                         | 8,5                      | 5,7          | 7,8           |
| 2. Welberg              | 7,2                  | 7,4                    | 6,6                 | 5,7         | 6,7                     | 8,4         | 7,0                   | 8,4                   | 6,7        | 6,8              | 6,6                       | 7,9           | 8,7                       | 8,3                         | 8,8                      | 6,0          | 7,9           |
| 3. Dinteloord           | 6,5                  | 6,6                    | 6,2                 | 6,1         | 6,2                     | 7,6         | 7,3                   | 8,3                   | 5,9        | 6,1              | 6,3                       | 6,6           | 8,0                       | 7,4                         | 8,1                      | 5,8          | 7,1           |
| 4. Kruisland            | 6,6                  | 7,0                    | 6,5                 | 5,9         | 6,2                     | 7,9         | 6,7                   | 7,8                   | 6,3        | 6,1              | 6,5                       | 7,2           | 8,4                       | 8,0                         | 8,6                      | 6,5          | 7,7           |
| 5. Nieuw-Vossemeer      | 7,1                  | 7,2                    | 6,7                 | 6,3         | 6,9                     | 7,7         | 7,1                   | 8,3                   | 6,3        | 7,3              | 7,0                       | 7,1           | 8,2                       | 7,6                         | 8,3                      | 6,3          | 7,8           |
| 6. De Heen              | 7,0                  | 7,0                    | 7,0                 | 6,5         | 6,8                     | 8,2         | 7,2                   | 8,0                   | 7,4        | 6,5              | 6,4                       | 7,9           | 8,6                       | 8,0                         | 8,7                      | 5,8          | 7,8           |

### 3.6. Huisvesting buitenlandse werknemers

Per 1-1-2014 zijn in de gemeente 747 personen met een niet Nederlandse nationaliteit gehuisvest. 429 hiervan hebben een Oost-Europese nationaliteit (Bron: gemeentelijke Basisregistratie personen). De grootste groep 332 personen, heeft de Poolse nationaliteit (dit zijn overigens niet alleen buitenlandse arbeidsmigranten maar ook kinderen met een buitenlandse nationaliteit). Naast de ingeschrevenen zijn er ook een groot aantal Poolse en andere Oost-Europese werknemers gehuisvest binnen de gemeente maar niet ingeschreven. Dit aantal wordt geschat op ongeveer 600.

In regionaal verband (Rwb) zijn in 2013 afspraken gemaakt op het gebied van de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze afspraken zijn gemaakt op basis van een rapport van maart 2013; quick scan arbeidsmigranten Regio west-brabant. De gemeente zou op basis hiervan een taakstelling hebben voor de huisvesting van 780 te huisvesten personen, exclusief het Agro Food Cluster Nieuw-Prinsenland (560 werkzame arbeidsmigranten en 220 overige aan de gemeente gebonden arbeidsmigranten, bijvoorbeeld kinderen en partners die niet werkzaam zijn binnen de gemeente). Op basis van een eigen gemeentelijke inventarisatie wordt deze opgave hoger geschat. De verklaring voor de hogere inschatting uit het eigen onderzoek blijkt te liggen in het feit dat het regionale onderzoek uitging van het aantal gemiddelden buitenlandse werknemers per bedrijf. In onze gemeente zijn een aantal zeer grote glastuinbouwbedrijven gehuisvest die aanzienlijk meer buitenlandse arbeidsmigranten in dienst hebben dan het gemiddelde per bedrijf. Volgens de eigen

inventarisatie zijn er per 1-1-2014 1150 buitenlandse arbeidsmigranten werkzaam binnen de gemeente. Als je uitgaat van dezelfde verhoudingen die aangehouden zijn bij het regionale onderzoek brengt deze werkgelegenheid nog een extra huisvestingsbehoefte van ongeveer ~~322~~ 448 personen met zich mee (personen die hier niet werkzaam zijn maar wel in Nederland tijdelijk wonen zoals partners en kinderen).

Samengevat voor de werkgelegenheid en huisvesting van arbeidsmigranten betekent dit voor de gemeente Steenbergen het volgende: (bronnen: rapport quick scan arbeidsmigranten Regio west-brabant, maart 2013 Gerrichhauzen en Partners, eigen gemeentelijke inventarisatie, rapport huisvesting arbeidsmigranten Agro-Foodcluster West-Brabant, september 2009 HAS )

|  |      |
|--|------|
| Gemeente: Steenbergen Werkgelegenheid arbeidsmigranten   |      |
| Werkzame arbeidsmigranten conform rapport Rwb (regio West-Brabant)   | 560  |
| Overige aan de gemeente gebonden arbeidsmigranten conform rapport RWB  | 220  |
| Totaalopgave bedden tot 2019 conform rapport Rwb   | 780  |
|  |      |
| Werkzame arbeidsmigranten conform eigen inventarisatie exclusief AFCNP   | 1000 |
| Werkzame arbeidsmigranten conform eigen inventarisatie op AFCNP 2013   | 150  |
| Nog te realiseren werkgelegenheid conform eigen inventarisatie op AFCNP  | 840  |
| Voor de huisvesting van arbeidsmigranten verbonden aan projecten van regionale betekenis inclusief het AFCNP moeten (sub)regionale afspraken worden gemaakt. |      |
| Extra aan de gemeente gebonden arbeidsmigranten per 1-1-2014   | 448  |
| Extra aan de gemeente gebonden arbeidsmigranten bij volledige realisering AFC NP   | 328  |

Het aantal gehuisveste arbeidsmigranten in 2014 binnen de gemeente ligt lager dan het aantal werkzame arbeidsmigranten binnen de gemeente. Een aanzienlijk deel van het aantal werkzame arbeidsmigranten woont buiten de gemeente. Uit eigen inventarisatie komen de volgende cijfers naar voren qua huisvesting.

|   |        |
|---|--------|
| Gemeente Steenbergen huisvestingscapaciteit arbeidsmigranten  |        |
| Stella Maris:   |        |
| Agrarische bedrijven  | 400    |
| Overige pensions binnen de bebouwde kom   | 60     |
| In de reguliere woningvoorraad (niet strijdig met beleid)   | 25     |
| Totaal  | 275    |
|   |        |
| Nader te inventariseren op te lossen huisvestingsproblematiek (Mogelijk) strijdig met beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten. |        |
| Sunclass bungalowpark   | 160    |
| Gebruik woningen niet ingeschreven  | +/-100 |

Uitgaande van het uitgangspunt dat binnen de gemeente werkzame personen, excl. AFCNP ook in de gemeente worden gehuisvest, inclusief de daarmee samenhangende opgave aan overige aan de gemeente gebonden arbeidsmigranten (conform berekeningsmethodiek Regionaal onderzoek), is er sprake van een huisvestingstaakstelling van 1000 werkzame arbeidsmigranten + 390 overige aan de gemeente gebonden arbeidsmigranten (excl. AFCNP) = 1390 personen .

Per 1-1-2014 is er sprake van een huisvestingscapaciteit conform het vastgestelde beleid en de van 760 personen. Dit resulteert nog in een huisvestingsopgave van 630 personen .

In de praktijk blijkt dat een deel van de werkzame arbeidsmigranten momenteel in andere gemeenten gehuisvest zijn. Dit wordt bevestigd bij concrete navraag bij de grootste werkgevers, met

arbeidsmigranten in dienst. Andersom gebeurt ook, mensen die werkzaam zijn buiten de gemeente maar woonachtig zijn binnen de gemeente, maar dit gebeurt minder. Het gevolg hiervan is dat het niet noodzakelijk is om de volledige doelstelling te halen. niet volledig halen van de doelstelling niet onoverkomelijk is, omdat zij elders in de buurgemeenten al gehuisvest zijn. Bovendien zal een gedeelte van de werknemers ook uiteindelijk permanent in de reguliere woningvoorraad gaan wonen.

Voor maximaal 260 arbeidsmigranten dient een alternatief te worden gezocht of dient te worden gekozen voor legalisatie voor zover dit mogelijk zou zijn. Zoals bekend loopt momenteel een handhavingstraject aangaande de huisvesting van arbeidsmigranten op het Sunclass bungalowpark. De uitkomsten van dit handhavingstraject zijn onzeker. Daarnaast loopt er ook een onderzoek naar de toekomstmogelijkheden van het Sunclass bungalowpark (zie raadsmededeling 23 september 2014)

De geschatte huisvestingscapaciteit van +/- 100 niet ingeschrevenen die gehuisvest worden in de reguliere woningvoorraad, voldoen mogelijk ook niet aan de uitgangspunten van het huisvestingsbeleid arbeidsmigranten. Mensen die hier kort werken dienen niet gehuisvest te worden in de reguliere woningvoorraad, er is in die gevallen namelijk geen sprake van een woonfunctie maar van een pensionfunctie. Probleem bij deze inschatting is wel dat het ook kan zijn dat deze mensen hier wel langer verblijven maar zich niet hebben ingeschreven. De strijdigheid zit hem dan niet in het feit dat er wordt gehuisvest in strijd met het vastgestelde bestemmingsplan en het beleid maar dat men zich onterecht niet heeft ingeschreven.

Op 25 februari 2010 is de beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten vastgesteld. Hierin staat opgenomen op welke wijze de arbeidsmigranten dienen te worden gehuisvest. Zoals hiervoor al aangegeven vindt momenteel niet alle huisvesting plaats conform dit beleid. In deze visie zal gekeken worden of het huidige beleid gehandhaafd kan worden of dat er bepaalde bijstellingen nodig zijn.

Het Agrofoodcluster Nieuw Prinsenland zorgt voor extra werkgelegenheid voor onder andere arbeidsmigranten. Op grond van onderzoek van de Hogere Agrarische School van juni 2009, huisvesting arbeidsmigranten Agro-Foodcluster West-Brabant, wordt de huisvestingsbehoefte aan arbeidsmigranten als gevolg van het glastuinbouwgedeelte van het Agro-Foodcluster geschat tussen de 660 en 990 personen. In het eerdere schema op blz. 19 is uitgegaan van de maximale capaciteit zoals genoemd in het rapport, maar dit kan uiteindelijk in de praktijk dus minder zijn. Momenteel zijn er al 150 buitenlandse werknemers werkzaam op het Agro-Foodcluster Nieuw Prinsenland. In de bestuursovereenkomst met de provincie over de ontwikkeling van het Agro-foodcluster is afgesproken dat de extra huisvestingstaakstelling wordt verdeeld over de regio. In 2013 is besloten dat er ten aanzien van grotere bovenregionale werkgelegenheidsontwikkeling aanvullende afspraken kunnen worden gemaakt over de verdeling tussen de gemeenten in de regio. Tot nu toe zijn de gemaakte afspraken over bovenregionale ontwikkelingen echter nog niet vertaald. De gemeente Bergen op Zoom heeft wel aangegeven meer bij te willen dragen bovenop de "reguliere" afgesproken huisvestingstaakstelling voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

## 4. BELEIDSKEUZES

### 4.1 Bestaande woningvoorraad

Als gevolg van de vergrijzing en de verwachte beperkte groei van het aantal huishoudens en daarmee dus ook een geringere nieuwbouwopgave op de lange termijn wordt de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad belangrijker. De geringe groei van het aantal huishoudens in combinatie met de vergrijzing heeft tot gevolg dat ouderen zijn aangewezen op hun bestaande woning. Onbeperkt bijbouwen voor de sterk vergrijzende groep is immers gelet op de totale behoefte aan woningen niet mogelijk. Op zich is dit geen probleem omdat de grootste groep ouderen ook daadwerkelijk in de huidige woning wil blijven wonen. Naar schatting ongeveer 90% van de 55 + ers wil in de huidige woning blijven wonen. Een groep van ongeveer 5% heeft daadwerkelijke de intentie om te verhuizen. (bron Vivare, Eric van Ophoven). Ten slotte is er nog een groep die moet verhuizen vanwege problemen met de gezondheid (deze laatste groep wordt in de toekomst **procentueel gezien** mogelijk nog kleiner uitgaande van het nieuwe beleid om mensen met gezondheidsproblemen langer zelfstandig te laten wonen). Dit laatste heeft wel tot gevolg dat er veel wordt gevraagd van de zorgverleners, de kwaliteit van de zorg en de bereikbaarheid van de zorg. In het Wmo beleidsplan 2015-2017 is dit verder uitgewerkt.

Wetende dat een groot aantal van de ouderen in de huidige woningen wil blijven wonen is de kwaliteit van de woningen uitermate belangrijk. Op dit punt is er tegenwoordig ook veel mogelijk. Vroeger was het bijvoorbeeld niet mogelijk om in iedere woning een traplift te plaatsen, tegenwoordig kan dat wel. Niet meer kunnen traplopen- de belangrijkste drijfveer om iets aan de woonsituatie te veranderen- is geen belemmering meer voor zelfstandig blijven wonen. (Bron: woonvoorkeuren specifieke woonvormen voor ouderen, een verhaal met vele gezichten, Companen).

Om er voor te zorgen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen is het wenselijk dat woningen zowel in de koop en de huursector zoveel als mogelijk levensloopbestendig worden gemaakt. Levensloopbestendig (ver)bouwen wil zeggen dat alle zogenaamde primaire ruimten (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. In de praktijk heeft een groot gedeelte van de woningen waar 55+ ers wonen niet deze functies gelijkvloers. Op zich is dit ook geen probleem omdat velen nog goed ter been zijn en men hier vaak ook geen behoefte aan heeft. Men heeft bijvoorbeeld liever een grote woonkamer dan een slaapkamer op de begane grondvloer. Er valt in dit opzicht dus weinig te sturen. Er zijn echter ook andere manieren om een woning toch geschikt te maken om tot op hoge leeftijd te kunnen blijven wonen, zoals de eerder genoemde traplift. Van belang is dat er voldoende kennis is bij de doelgroep 55 + ers over de mogelijkheden om een woning geschikt te maken om ook tot op hoge leeftijd te kunnen blijven wonen in de eigen woning, al dan niet met levering van zorg aan huis. De gemeente zal middels actieve voorlichting en communicatie al dan niet in samenwerking met andere organisaties, zoals ouderenbonden en woningcorporaties aandacht vragen voor het levensloopbestendig en/of geschikt maken van bestaande woningen om tot op hoge leeftijd in de eigen woning te kunnen blijven wonen. Bijkomend voordeel van het vroegtijdig levensloopbestendig maken van wonen is dat de aanvragen voor woningaanpassingen hierdoor kunnen worden teruggedrongen. Hierbij aangetekend dat de doelgroep zodanig veel groter wordt in de toekomst dat het lastig zal zijn, ook bij een succesvol traject, om het aantal aanvragen voor woningaanpassingen daadwerkelijk terug te dringen.

Om bestaande rijwoningen in de huur – en koopsector in de gemeente geschikt te maken om tot op hoge leeftijd te kunnen blijven wonen heeft Woningstichting Stadlander een project gestart onder de naam Slimmer en Snel. Het project Slimmer en Snel betreft een renovatie/verbeterplan van het

zogenaamde type 107. Woningen (rijwoningen met een beperkte woonoppervlakte en een beperkte breedte) die in de jaren 50, 60 en 70 veel gebouwd zijn in de gemeente en in de rest van de regio. Een deel van dit bezit is in de loop van de jaren verkocht. Gelet op de vergrijzing in combinatie met het feit dat de huishoudensgroei beperkt zal zijn, is het noodzakelijk om dit type woningen geschikt te maken zodat men ook tot op hoge leeftijd in de eigen woning kan blijven wonen. Stadlander heeft daarom besloten om niet alleen de huurders maar ook de kopers van het type woning 107 de mogelijkheid te bieden om de woningen levensloopbestendig en/of energiezuinig te maken. Hiervoor zijn verschillende keuze pakketten opgesteld variërend van enkel energiezuinig tot een volledig levensloopbestendige woning met slaap- en badkamer op de begane grondvloer. In de gemeente Steenberg en gaat het in totaal om 163 woningen, waarvan het grootste deel, 78 woningen, staat in de wijk Steenberg en Zuid. Het unieke van het project is dat de woningeigenaren mee kunnen liften en dat er samenwerking gezocht is met een bank over de financiering van de verbouwing. Overigens kunnen naast banken ook private investeerders een belangrijke rol spelen om vergelijkbare initiatieven tot een succes te maken.

Het is voor eigenaren met een groter woningbezit in de gemeente gelet op de hoge kosten niet altijd mogelijk om tot generieke aanpassingen van het totale woningbezit te komen. De Woningstichting Dinteloord hanteert op basis van het met verschillende betrokken partijen tot stand gekomen rapport "Op één lijn in Dinteloord, visie op senioren 2014-2019" het uitgangspunt om geen generieke aanpassingen te doen aan de woningvoorraad en juist per individu te beoordelen in hoeverre tegen acceptabele kosten een woning aangepast kan worden aan de feitelijke behoefte van het individu.

De gemeente wil dergelijke initiatieven ondersteunen. Niet zozeer door zelf actief te participeren, maar door belemmeringen, bijvoorbeeld in de zin van beperkende bestemmingsplanregels zoveel mogelijk weg te nemen. Tot nu toe is overigens in het project Slimmer en Snel niet gebleken dat er sprake was van planologische belemmeringen. Mochten zich in de toekomst wel dergelijke belemmeringen voor doen, dan zullen deze zoveel als mogelijk worden opgelost. Waarbij wel rekening wordt gehouden met het feit dat de regels in het bestemmingsplan niet zijn opgesteld ten behoeve van de bouwer maar ter bescherming van de omgeving, de directe buren maar ook ter bescherming van het straatbeeld. Er zal dus altijd een gepaste belangenafweging plaatsvinden in dergelijke gevallen, waarbij deze in het geval van levensloopbestendig en/of energetisch bouwen sneller in het voordeel zal uitvallen van de initiatiefnemer.

Nader onderzocht zal worden of voor dergelijke verbouwingen voor mensen met een smallere beurs een financieringsregeling getroffen kan worden via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Tevens is het van belang om bij de uitwerking van dergelijke in essentie positieve initiatieven ook aandacht te hebben voor de huurprijs van de nieuwe woningen. De kwaliteitssprong aangaande het woongenot brengt in de praktijk vaak ook een huurverhoging met zich mee. Van belang is dat hier aandacht voor is en dat van geval tot geval nader wordt bekeken en besproken in hoeverre het wenselijk is om het kwaliteitsniveau van de bestaande huurwoningvoorraad op te waarderen in relatie tot de betaalbaarheid van woningen. Waarbij in tegenstelling tot het verleden ook de inbreng en het standpunt van de huurdersvereniging(en) nadrukkelijker een rol zal spelen. Woningstichting Stadlander De gezamenlijke lokale woningcorporaties uit de regio en de gemeente(n) zijn voornemens om een woonlastenonderzoek te doen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn van belang om de discussie tussen kwaliteit en betaalbaarheid vooral waar het betreft de huisvesting van mensen behorende tot de primaire doelgroep zo zuiver mogelijk te kunnen voeren.

Het energiezuinig of energieneutraal bouwen zal zoveel als mogelijk worden gestimuleerd. Hiervoor gelden de uitgangspunten zoals die zijn vastgesteld op 31 mei 2012 in de duurzaamheidsnota 2012-2020 en het ondertekende regionale covenant duurzaam bouwen d.d. 15 mei 2014. Via het ingezette spoor van de milieubeleidsnota en het covenant duurzaam bouwen zal dit verder worden uitgewerkt. Voor het energiezuinig verbouwen is al een financieringsregeling vergelijkbaar met de

starterslening, de zogenaamde duurzaamheidslening ingesteld. In tegenstelling tot de starterslening wordt hier echter weinig gebruik van gemaakt.

De bestaande woningvoorraad is dus belangrijk, maar tegelijkertijd is het lastig om hier als overheid invloed op uit te oefenen. Er zal dus in de komende jaren nog meer dan nu aandacht worden besteed aan het zoveel als mogelijk levensloopbestendig, levensloopgeschikt, maken van de woningvoorraad maar ook aan het energiezuinig of energieneutraal maken van de bestaande woningvoorraad. Deze aandacht zal echter niet bestaan uit nieuwe regelgeving maar uit het bij elkaar brengen van partijen (waaronder ook banken en andere financiële instellingen) en het geven van actieve voorlichting aan burgers en commerciële bedrijven over de voordelen van levensloopbestendig en energetisch verbouwen. Niet alleen is het lastig om invloed uit te oefenen, het is nog lastiger om het succes van het beleid daadwerkelijk te meten. Tegenwoordig kunnen vele aanpassingen om woningen geschikt te maken gewoon vergunningsvrij plaatsvinden waardoor de gemeente geen betrouwbaar inzicht heeft op de ontwikkelingen betreffende het geschikt maken van woningen. Het aantal aanvragen voor woningaanpassingen in het kader van de ~~WMO~~ **Wmo 2015** is eigenlijk de enige indicator om het succes van het beleid enigszins te kunnen meten.

Als gevolg van onder andere de introductie van de verhuurderheffing zien de woningstichtingen zich genoodzaakt om de huurprijzen te verhogen. Uit de analyse blijkt dat in de gemeente Steenberg en vooral 65 + ers in sociale huurwoningen wonen. In combinatie met het feit dat deze leeftijdsgroep ook op het gebied van zorg meer aandacht nodig heeft, is de betaalbaarheid van de huurwoningen een belangrijk aandachtspunt. De gemeente ondersteunt dan ook het initiatief **van de gezamenlijke lokale woningcorporaties** Woningstichting Stadlander om een woonlastenonderzoek uit te voeren in de gemeenten waarin zij hun bezit hebben en wil op basis van de resultaten van dit onderzoek concrete afspraken hierover maken met de woningstichtingen.

**Mede ook als gevolg van de introductie van de verhuurderheffing zien woningstichtingen zich genoodzaakt om meer huurwoningen te verkopen. Dit zorgt ervoor dat het aantal goedkope kooprijwoningen nog groter zal worden dan nu het geval. Hierdoor kan op termijn mogelijk een probleem ontstaan op de woningmarkt, zeker in het geval er sprake is van economische groei. De corporaties hebben aangegeven dit probleem in ieder geval bespreekbaar te willen maken en vragen om in samenwerking met de regionale gemeenten (Rwb) te bekijken hoe de particuliere eigenaar met deze ontwikkeling kan meegaan. De gemeente staat hier welwillend tegenover en zal deze wens inbrengen in het regionale overleg, zodat eventuele vervolgstappen kunnen worden gemaakt.**

De afgelopen jaren zijn er vooral vanuit de woningstichtingen initiatieven ontplooid tot sloop van oudere niet levensloopbestendige woningen **en het hiervoor in de plaats bouwen van levensloopbestendige woningen, zoals het plan Papiermolen in Dinteloord**. De verwachting is dat dit ook in de komende jaren, zij het in beperkte mate zal plaatsvinden. Dergelijke initiatieven zullen in de toekomst in principe positief worden benaderd. Zij het dat ook hiervoor geldt dat andere belangen zwaarder kunnen wegen in de belangenafweging om ergens wel of niet aan mee te werken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de monumentale status van een bepaald pand.

Tijdens de gehouden beeldvormende vergadering werd de vrees geuit dat er op lange termijn een overschot aan woningen zal ontstaan vanwege een te verwachten bevolkingskrimp en werd hiervoor specifiek aandacht gevraagd. Uit de meest recente provinciale behoefteramingen van oktober 2014 is gebleken dat de krimp zich pas na 2025 zal inzetten. Er moet echter wel aandacht zijn voor leegstand. Daarom wordt de leegstand sinds 2010 al jaarlijks gemonitord. Het is lastig, zo niet onmogelijk om nu maatregelen te treffen voor een probleem dat zich mogelijk pas op de lange termijn zal voordoen. De leegstand zal daarom blijvend worden gemonitord. Mochten er zich daadwerkelijk problemen voordoen, blijkende uit de jaarlijkse monitoring, dan kunnen concreet maatregelen worden getroffen. De leegstand is sinds de crisis op de woningmarkt, als gevolg van een

tijdelijke vraaguitval, relatief hoog (per 1-1-2014 4,3% van de totale woningvoorraad). De verwachting is echter dat nu de woningmarkt aantrekt deze leegstand minder zal worden.

Om te voorkomen dat er leegstand ontstaat, is het belangrijk dat de huidige inwoners hier willen blijven wonen en dat nieuwe inwoners naar de gemeente toetrekken. Het belangrijkste voor de keuze van een woonplaats, is niet zozeer de kwaliteit van een woning, de kwaliteit kun je immers zelf verbeteren, maar vooral de kwaliteit van de leefomgeving. De kwaliteit van de leefomgeving is dan ook van het grootste belang en dient meer prioriteit te krijgen. In paragraaf 4.3. Woonomgeving en voorzieningen wordt hier verder op ingegaan.

Ten slotte komen er in het buitengebied steeds meer agrarische bedrijfsopstallen leeg te staan als gevolg van de schaalvergroting. Door het omzetten naar een woonbestemming kan deze leegstand gedeeltelijk worden tegengegaan. In de geplande herziening van het bestemmingsplan buitengebied zal gekeken worden naar verruiming tot omzetting van agrarische bestemmingen naar woonbestemmingen.

#### **4.2 Beleidskeuzes nieuwbouw**

De snelweg A4 is geopend voor het verkeer. Dit kan een positieve invloed hebben op de behoefte naar woningbouw (bestaand en nieuwbouw) van de woningmarkt in Steenberg. Steenberg kan hiervan profiteren, door hierop te anticiperen middels marketing en reclame. Hieraan voorafgaand zal een apart marktonderzoek worden gedaan om te kunnen beoordelen welke kansen er liggen. Voor alle duidelijkheid dit marktonderzoek is iets anders dan een onderzoek naar de woningbehoefte. In de woningbouwplanning wordt er dan ook geen rekening gehouden met een extra woningbehoefte bovenop de migratiesaldo 0 benadering van de provincie en de extra 300 woningen opgenomen in de woningbouwplanning vanwege de te verwachten groei van de werkgelegenheid, samenhangend met de realisering van het Agro-Food Cluster Nieuw-Prinsenland. Het idee om de gemeente Steenberg meer als vestigingsplaats te promoten heeft dus niet als doel om de woningbouwplanning naar boven toe aan te passen maar heeft als doel om de gemeente te promoten van als vestigingsplaats in het algemeen en de nu aanwezige bouwgrond sneller te verkopen (Denk hierbij aan het bestemmingsplan Buiten de veste in Steenberg, De Helenahoeve in de Heen, Het bestemmingsplan Beltmolen in Nieuw-Vossemeer en het bestemmingsplan Oostgroeneweg in Dinteloord).

In het kader van het bevorderen van de verkoop van bouwgrond heeft het college door vaststelling van de nota aanpassing van het grondprijsbeleid en methoden cq werkwijzen ter stimulering woningbouw, enkele belangrijke uitgangspunten vastgelegd om de woningbouw te stimuleren. Op 19 juni 2014 is deze nota behandeld door de gemeenteraad. De nota is als bijlage bijgevoegd bij deze woonvisie. In de nota staan zaken genoemd als het jaarlijks taxeren van de uit te geven grond, flexibel omgaan met kavelgroottes en type woningen, erfpacht, de starterslening, nieuwe technologieën, etc.

Ten aanzien van de kwantitatieve woonbehoefte wordt uitgegaan van het huidige gehanteerde beleid, bouwen voor migratiesaldo 0 + 300 extra woningen in verband met de komst van het Agro-Foodcluster Nieuw-Prinsenland. Bouwen voor migratiesaldo 0 houdt in dat er vanaf 1-1-2014 tot 1-1-2020 595 woningen dienen te worden gebouwd en in de periode 1-2-2020 tot 1-1-2030 460 woningen. Voornamelijk dus in de eerst komende 5 jaar dienen er nog een behoorlijk aantal woningen gebouwd. In verband met de huidige langzame uitgifte van bedrijventerrein grond en grond voor de bouw van kassen wordt voor de periode van 2020 rekening gehouden met een extra woningbouwbehoefte van 200 woningen in plaats van 300 woningen. Alleen tot 2020 is een planning opgenomen qua woningbouwtypologie (kwalitatieve woonbehoefte). De planning staat opgenomen bij paragraaf 3.3 (inventarisatie en wordt hierbij nogmaals herhaald)



| Type woning            | Behoefte woningen<br>(migratiesaldo 0)<br>1-1-2014 t/m 1-1-2020 | Extra woningbouw AFC<br>tot 2020 | Totaal tot 1-1-<br>2020 |
|------------------------|---|----------------------------------|-------------------------|
| Koop (half) vrijstaand | 291   | 40                               | 331                     |
| Koop rijwoning         | 127   | 93                               | 220                     |
| Koop appartementen     | 38  |                                  | 38                      |
| Huur grondgebonden     | -/- 13  | 67                               | 54                      |
| Huur appartementen     | 152   |                                  | 152                     |
| Totaal                 | 595   | 200                              | 795                     |

Zoals blijkt is er nog een opgave voor de bouw van verschillende woontypen. Op de korte termijn is er vooral vraag naar geschikte woningen voor starters op de koopmarkt en voor levensloopbestendige huurwoningen zowel grondgebonden als appartementen. Uit de cijfers blijkt echter ook dat er een potentiële vraag is naar wat duurder woningen vrijstaand of halfvrijstaand. Vanwege de crisis op de woningmarkt is deze vraag momenteel niet duidelijk aanwezig. De verwachting is wel dat deze potentieel aanwezige vraag binnen nu en enkele jaren weer wel wordt ingevuld. Middels de jaarlijkse monitoring zal dit goed in de gaten gehouden worden en daar waar nodig kan het bouwprogramma dan worden aangepast. De gemeente kiest er dus ook voor om gelet op de concrete marktvraag niet enkel levensloopbestendige woningen te bouwen (slaap-, bad- en woonkamer op de begane grond). Dit doet er niet aan af dat ook bij nieuwbouw aandacht zal zijn voor levensloopbestendig en energetisch bouwen. Bij de verkoop van o.a. gemeentelijke gronden zal levensloopbestendig en energetisch bouwen worden gestimuleerd. Bij het energiezuinig of energieneutraal bouwen wordt aangesloten bij wat opgenomen is in het convenant duurzaam bouwen. In de nieuwbouw valt vanwege de beperkte toename echter aanzienlijk minder winst te halen op deze punten dan in de bestaande bouw.

De planning geldt voor de gehele gemeente en zal dienen te worden gerealiseerd op een aantal locaties. In de gemeentelijke structuurvisie van mei 2012 zijn deze locaties opgenomen. Een aantal nieuwe locaties is hieraan nog toegevoegd. Per kern worden de volgende locaties ontwikkeld tot de periode 1-1-2020 of wordt er mogelijk planologisch medewerking gegeven (zachte locaties). Mogelijk omdat de beoordeling van andere planologische aspecten zoals voldoende parkeergelegenheid, bodemverontreiniging, bedrijven en milieuzonering etc., etc. alsnog kan leiden tot negatieve besluitvorming. Bij de zachte plannen staat bewust geen aantal per locatie genoemd, omdat in het verleden is gebleken dat men aan dergelijke aantallen, hoewel slechts een inschatting, al bepaalde rechten ontleend. Vandaar slechts een indicatie qua aantallen aan zachte plancapaciteit voor de gehele gemeente.

| <b>Harde plannen kern Steenberg en Welberg</b> |                     |
|--|---------------------|
| Locatie  | Capaciteit          |
| De Landerije Welberg                           | 23 woningen         |
| Doktersdreefje 2                               | 8 woningen          |
| Couvingepark                                   | 59 woningen         |
| Molenweg 16 (in 2014 opgeleverd)               | 34 woningen         |
| Westdam 1                                      | 5 woningen          |
| Westdam 22                                     | 28 woningen         |
| Buiten de Veste                                | 236 woningen        |
| Doornedijkje                                   | 4 woningen          |
| St.Ontcommerstraat                             | 13 woningen         |
| <b>Totaal Steenberg,</b>                       | <b>410 woningen</b> |

| <b>Harde plannen kern Dinteloord</b> |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Locatie                              | Capaciteit         |
| Oostgroeneweg                        | 52 woningen        |
| Zuideinde                            | 4 woningen         |
| Burg.mr. H. popstr./A. Kuijper str   | 15 woningen        |
| Papiermolen (in 2014 opgeleverd)     | 23 woningen        |
| <b>Totaal Dinteloord</b>             | <b>94 woningen</b> |

| <b>Harde plannen kern Kruisland</b> |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Locatie                             | Capaciteit        |
| Herengoed                           | 6 woningen        |
| <b>Totaal Kruisland</b>             | <b>6 woningen</b> |

| <b>Harde plannen kern Nieuw-Vossemeer</b> |                    |
|---|--------------------|
| Locatie                                   | Capaciteit         |
| Beltmolen                                 | 40 woningen        |
| Centrumplan Nieuw-Vossemeer               | 30 woningen        |
| <b>Totaal Nw-Vossemeer</b>                | <b>70 woningen</b> |

| <b>Harde plannen kern De Heen</b> |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Locatie                           | Capaciteit         |
| Helenahoeve                       | 14 woningen        |
| <b>Totaal De Heen</b>             | <b>14 woningen</b> |

| <b>Ingeschatte restcapaciteit diverse kleinere bouwlocaties in de gemeente</b> |             |
|--|-------------|
| Locatie  | Capaciteit  |
| Restcapaciteit   | 20 woningen |

| <b>Harde plannen totaal gemeente Steenbergen</b> |                     |
|--|---------------------|
| Locatie  | Capaciteit          |
| <b>Totaal,</b>                                   | <b>614 woningen</b> |
| <b>Gepland tot 1-1-2020</b>                      | <b>795 woningen</b> |
| <i>Nog te ontwikkelen</i>                        | <i>181 woningen</i> |

| <b>Zachte plannen Steenbergen en Welberg</b> |  |
|--|--|
| Locatie                                      |  |
| Ram van Hagendoornstraat                     |  |
| Oranjewal                                    |  |
| Westhavendijk                                |  |
| Westdam 1                                    |  |
| Voormalig sportveld Welberg                  |  |
| Olmendreef                                   |  |
| Zuidwal 2                                    |  |
| Ravelijnstraat (Couveringepark)              |  |
| Kapelaan Kockstraat                          |  |

| <b>Zachte plannen Dinteloord</b>                        |  |
|---|--|
| Locatie   |  |
| Bedrijvenstrook Karel Doormanstraat/Van Heemskerkstraat |  |
| Oostgroeneweg, fase 2                                   |  |
| Westgroeneweg   |  |

|                       |
|-----------------------|
| Westerstraat          |
| Nieuwe Haven          |
| Dinteloord Noord-West |
| Dorusrijkerstraat     |

#### **Zachte plannen Nieuw-Vossemeer**

|         |
|---------|
| Locatie |
| -       |

#### **Zachte plannen De Heen**

|                    |
|--------------------|
| Locatie            |
| Oude schoollocatie |

#### **Zachte plannen Kruisland**

|                            |
|----------------------------|
| Locatie                    |
| Wethouder Swagemakerstraat |
| Langeweg, pluspunt         |

#### **Plannen totaal gemeente Steenbergen 1-1-2020**

| Locatie                         | Capaciteit          |
|---------------------------------|---------------------|
| <b>Totaal zacht (indicatie)</b> | <b>441 woningen</b> |
| <b>Totaal hard</b>              | <b>614 woningen</b> |
| <b>Gepland</b>                  | <b>795 woningen</b> |
| <i>Overschot</i>                | <i>260woningen</i>  |

Hoewel er sprake is van een overschot aan woningbouwlocaties voor de periode tot 2020, is het gelet op de omvang van de overschrijding niet noodzakelijk om nu al keuzes te maken. In de praktijk zal een deel van de nu geselecteerde locaties niet gerealiseerd worden of pas op de langere termijn. Voor de periode tot 2025 is er geen sprake van een overschot. Jaarlijks zal aan de gemeenteraad worden teruggekoppeld hoe het staat met de voortgang van de nieuwbouwplanning. In dit jaarlijkse overzicht zal worden aangegeven wanneer locaties van de zachte plancapaciteit zullen worden opgepakt of definitief afvallen. Op dit moment zijn de zachte locaties Westdam 1 (gedeeltelijk), Zuidwal 2, Ram van Hagendoornstraat, en Oranjewal al daadwerkelijk in de planvoorbereiding. Uit het overzicht van de harde en zachte plannen blijkt dat er in alle kernen gebouwd zal blijven worden, maar dat de nadruk qua nieuwbouw komt te liggen op de kernen Steenbergen en Dinteloord.

In regionaal verband (subregio West-Brabant de gemeente Bergen op Zoom, Roosendaal, Woensdrecht, Halderberge, Moerdijk, Rucphen en Steenbergen) worden op basis van de verordening Ruimte van de provincie (duurzaamheidsladder Bro) om de twee jaar afspraken gemaakt over de nieuwbouwproductie voor de daarop volgende 10 jaar in de subregio en per gemeente. Momenteel geldt voor de gemeente Steenbergen de afspraak dat er gebouwd kan worden voor migratiesaldo 0 + 300 extra woningen voor het Agro-Foodcluster Nieuw-Prinsenland. In een aantal gemeenten in de subregio West-Brabant is sprake van een overcapaciteit aan bouwlocaties. Uitgangspunt is dat de overcapaciteit in andere gemeenten niet zal leiden tot een bijstelling naar beneden qua omvang van de totale nieuwbouwplanning voor de woningbouw in de gemeente Steenbergen.

Gelet op het te verwachten te kort aan intramurale plaatsen staat de gemeente open voor nieuwe en/of vernieuwende initiatieven op het gebied van wonen en zorg. Ook als deze initiatieven afkomstig zijn van buiten de bij ons bekende grotere partijen. Middels regionale samenwerking met de Brabantse Wal gemeenten Bergen op Zoom en Woensdrecht zal getracht worden om het probleem van het te verwachten te kort aan intramurale plaatsen gezamenlijk op te pakken. Waarbij

ook hier weer wordt aangetekend dat de rol van de gemeente beperkt is tot een faciliterende rol, waar partijen bij elkaar worden gebracht en belemmeringen vanuit gemeentelijke regelgeving zover deze er al zijn, zoveel mogelijk zullen worden weggenomen. **Uit de reactie op het ontwerp van de Woonvisie van stichting tante Louise -Vivensis wordt duidelijk dat er sprake is van een complexe problematiek waarbij de financiering en het Zorgkantoor een belangrijke rol spelen. In regionaal verband op het niveau van de 18 +1 gemeenten (Rwb = Regio west-brabant) zullen wij deze problematiek onder de aandacht brengen. Om zodoende op dit regionale niveau tot een oplossing te komen waarbij het zorgkantoor en zorginstellingen betrokken dienen te worden.**

#### 4.3. Beleidskeuzes woonomgeving en voorzieningen

Aan de hand van de resultaten van het Leefbaarheidsonderzoek in de gemeente Steenberg (LEMON vervolgmeting 2013) kan per kern een sterke/zwakte analyse worden gemaakt, een zogenaamde SWOT analyse. Op de hierna volgende pagina's is de SWOT analyse opgemaakt.

| Steenbergen Centrum  |   |
|--|---|
| Sterk  | Zwak  |
| Aanbod en bereikbaarheid winkels<br>Aanbod bereikbaarheid medische voorzieningen/zorgvoorzieningen   | Prijs/kwaliteit woningen<br>Woonomgeving<br>Onderhoud groen/aanbod groen<br>Aanbod en onderhoud speelvoorzieningen<br>Overlast activiteiten<br>Verkeersoverlast/veiligheid schoolgaande kinderen.<br>Criminaliteit<br>Betrokkenheid |
| Kans   | Bedreiging  |
| De komst van de A4 zal voor minder doorgaand verkeer zorgen.<br>Voldoende ruimte aanwezig om aanbod groen en speelvoorzieningen te verbeteren. | Aanwezige middelen om woonomgeving (o.a. aanbod groen) te verbeteren.<br>Verouderde woningvoorraad  |

| Steenbergen Zuid  |                           |
|---|---------------------------|
| Sterk   | Zwak                      |
| Aanbod en bereikbaarheid winkels<br>Aanbod en bereikbaarheid scholen<br>Aanbod en bereikbaarheid sportvoorzieningen<br>Aanbod en bereikbaarheid openbaar vervoer<br>Aanbod en bereikbaarheid medische- en zorgvoorzieningen | Prijs/kwaliteit woningen  |
| Kans  | Bedreiging                |
| Project Slimmer en Snel (verbetering bestaande woningvoorraad zowel in koop als huursector)   | Verouderde woningvoorraad |

| Steenbergen Noord  |   |
|--|---|
| Sterk  | Zwak  |
| Aanbod en onderhoud groenvoorzieningen<br>Aanbod en onderhoud speelvoorzieningen<br>Aanbod winkels | Betrokkenheid<br>Aanbod/bereikbaarheid scholen (onderzoek voor opening nieuwe Brede School) |

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kans                | Bedreiging |
| Nieuwe brede school |            |

|  |  |
|--|--|
| Welberg  |  |
| Sterk  | Zwak   |
| Prijs/kwaliteit woningen<br>Aanbod en bereikbaarheid scholen<br>Betrokkenheid<br>Veiligheidsgevoel       | Aanbod winkels<br>Aanbod medische voorzieningen<br>Aanbod en onderhoud speelvoorzieningen                                  |
| Kans   | Bedreiging   |
| Centrumplan Welberg (nog nader uit te werken)<br>Herinrichting N259<br>Project Slimmer & Snel            |  |
| Dinteloord   |  |
| Sterk  | Zwak   |
| Aanbod en bereikbaarheid openbaar vervoer<br>Aanbod winkels<br>Aanbod sportvoorzieningen                 | Prijs/kwaliteit woningen<br>Aanbod en onderhoud groenvoorzieningen<br>Aanbod en onderhoud speelvoorzieningen<br>Vervuiling |
| Kans   | Bedreiging   |
| Centrale ligging vanwege komst A4<br>Voldoende fysieke ruimte aanwezig om openbaar groen op te waarderen | Verouderde woningvoorraad<br>Noodzakelijke middelen om aanwezige groen en speelvoorzieningen op te waarderen.              |

|  |  |
|--|--|
| Kruisland  |  |
| Sterk  | Zwak   |
| Aanbod en bereikbaarheid wijkcentrum/ buurt- of dorps huis | Aanbod en bereikbaarheidsvoorzieningen<br>Onderhoud groenvoorzieningen<br>Aanbod en onderhoud speelvoorzieningen |
| Kans   | Bedreiging   |
| Initiatief Dorpsraad wonen/zorg en welzijn in Kruisland    | Noodzakelijke middelen om speelvoorzieningen te onderhouden/aanbod aantrekkelijker te maken.                     |

|  |   |
|--|---|
| Nieuw-Vossemeer  |   |
| Sterk  | Zwak  |
| Aanbod groenvoorzieningen<br>Aanbod en onderhoud speelvoorzieningen<br>Aanbod en bereikbaarheid medische voorzieningen en zorgvoorzieningen<br>Betrokkenheid<br>Geringe verkeersoverlast | Aanbod winkels<br>Aanbod en bereikbaarheid openbaar vervoer |
| Kans   | Bedreiging  |
| Centrumplan Nieuw-Vossemeer  | Slecht openbaar vervoer                                     |

|   |   |
|---|---|
| De Heen (hoewel het aantal ingevulde enquêtes te laag was om onderzoekstechnisch gezien uitspraken te doen over de leefbaarheid in De Heen is het beeld voortkomend uit de enquêtes die wel ingevuld zijn gebruikt) |   |
| Sterk   | Zwak  |
| Aanbod en onderhoud groenvoorzieningen<br>Betrokkenheid<br>Veiligheidsgevoel  | Aanbod winkels<br>Aanbod en bereikbaarheid openbaar vervoer.<br>Aanbod en bereikbaarheid sportvoorzieningen<br>Aanbod en bereikbaarheid medische en zorgvoorzieningen.<br>Aanbod en bereikbaarheid kerken<br><br><i>Nota bene; het leefbaarheidsonderzoek is uitgevoerd voor de sluiting van de school.</i> |
| Kans  | Bedreiging  |
| Toeristisch/recreatieve ontwikkelingen<br>Toekomstvisie De Heen   | Het geringe aantal voorzieningen  |

#### Beleidskeuzes op basis van de resultaten van het leefbaarheidsonderzoek

Opvallend is dat er per kern duidelijke verschillen naar voren komen. Van belang is dan ook dat er per kern maatwerk wordt geleverd. Door het opstellen van de dorpsontwikkelingsplannen en het plan Stadhaven voor de kern Steenberg en is dit proces al enige jaren geleden ingezet. Het is echter wenselijk om ook in het kader van de investeringen en onderhoud in de openbare ruimte nog meer wijkgericht te werk te gaan. Dit proces is ook al in gang gezet door onder andere het instellen van wijkteams, in verband met het onderhoud van het openbaar groen, maar kan nog verder worden geoptimaliseerd. Het uiteindelijke doel is de leefbaarheid vergroten om uiteindelijk heel de gemeente aantrekkelijker te maken als gemeente om te wonen. De belangrijkste aandachtspunten uit het leefbaarheidsonderzoek staan hieronder puntsgewijs weergegeven.

- In het bijzonder in Steenberg Centrum en Dinteloord en ook in Kruisland dient de gemeentelijke aandacht uit te gaan naar de groen- en speelvoorzieningen, zowel waar het betreft onderhoud als aanbod. In Welberg vormt het aanbod en onderhoud van speelvoorzieningen een aandachtspunt.
- In Nieuw-Vossemeer en De Heen vormt het openbaarvervoer een aandachtspunt.
- In Steenberg Centrum, Zuid en Dinteloord verdient de verbetering van de bestaande woningvoorraad meer aandacht te krijgen dan in de andere kernen. (In financiële zin is de rol van de gemeente hierin beperkt, zie ook beleid bestaande woningvoorraad)
- In Kruisland is het waarborgen en de levering van zorg in de toekomst een belangrijk aandachtspunt. Zodat mensen ook tot op hoge leeftijd in Kruisland kunnen blijven wonen.
- Als gevolg van de komst van de A4 en de hieraan gekoppelde herinrichting van de N257 en N259 wordt verwacht dat de verkeersoverlast in Steenberg Centrum aanzienlijk zal verminderen.

Bij het opstellen van de begroting en de hieraan gekoppelde onderhoudsbudgetten zal in samenhang met het bevorderen van burgerinitiatief, door o.a. overleg met de dorpsraden en de stadsraad, gekeken worden in hoeverre de genoemde aandachtspunten verbeterd kunnen worden. Ten aanzien van de groenvoorzieningen is in 2010 een groenplan vastgesteld waarin door uw raad is aangegeven hoe het groen in de gemeente op te waarderen. Bij de vaststelling van het Groenplan is echter bewust geen geld beschikbaar gesteld voor de uitvoering. Volgens de resultaten van de leefbaarheidsenquête blijkt de kwaliteit van het groen door het niet beschikbaar stellen van de benodigde middelen nog niet op het gewenste niveau te liggen. Waarbij de wijk Steenberg

Centrum en de kern Dinteloord er in negatieve zin uitspringen. Ook Kruisland scoort onder het gemeentelijk gemiddelde. Het destijds gemaakte Groenplan zal geactualiseerd worden aan de hand van de meest actuele situatie. Zaak is dat bij de vaststelling van het nieuwe aangepaste Groenplan het noodzakelijke budget beschikbaar wordt gesteld om de leefomgeving op te waarderen. Bij de actualisatie van het Groenplan zal ook het onderhoud en aanbod van speelvoorzieningen worden meegenomen. Vanzelfsprekend zal aanvullend daarop ook gekeken worden welke bijdragen bewoners en andere organisaties zelf kunnen leveren om het groen op te waarderen.

Voor Steenberg Centrum zou een opwaardering cq herstructurering van het park een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de verbetering van de leefbaarheid.

De kern Dinteloord vraagt bijzondere aandacht. Met alleen het bijhouden en opknappen van het groen en het opknappen van speelvoorzieningen zal de leefbaarheid niet of althans onvoldoende verbeteren. Een aantal oude gebieden zouden compleet geherstructureerd moeten worden om echt resultaat te kunnen bereiken. Een studie vergelijkbaar met die in de omgeving van 't Steen, Weidemolen en Omloop is wenselijk. Een studie naar de totale openbare ruimte en de kwaliteit van de woningvoorraad moet de basis vormen voor een structurele gebiedsgerichte aanpak. Bij de perspectiefnota in 2015 zal hier aandacht voor zijn.

In het algemeen kan gezegd worden dat de verouderde wijken in de gemeente uit de jaren 50-60-70 extra aandacht vragen. In de afgelopen jaren is op de post aanvullend wegbeheer bewust bezuinigd met de bedoeling om de bij gebiedsgerichte aanpak vooraf aan te geven welke extra budgetten er voor herstructurering nodig zijn bovenop de reguliere budgetten. Eind 2015 zullen de beheersplannen worden geactualiseerd. Tegelijkertijd hiermee zal bepaald worden welke extra budgetten er nodig zijn voor de herstructureringsopgave. Voor Dinteloord zal de omvang van de herstructureringsopgave vanwege de eerder genoemde problematiek bepaald worden aan de hand een apart te verrichten onderzoek.

Uit het gehouden onderzoek blijkt dat voorzieningen belangrijk zijn voor de leefbaarheid van een kern. Het is echter aan de bewoners van een kern zelf, om de voorzieningen in stand te houden. De gemeente is hiervoor niet (alleen) verantwoordelijk, maar kan een belangrijke rol spelen door partijen bij elkaar te brengen.

Het leefbaarheidsonderzoek richt zich in het bijzonder op de verschillende kernen. Niet uit het oog moet worden verloren dat ook het buitengebied een belangrijke rol speelt bij de vraag of men wel of niet in de gemeente wil wonen. Het is daarom niet wenselijk om grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het plaatsen van nieuwe windmolenparken, buiten de reeds aangegeven locaties in de in 2012 vastgestelde structuurvisie te faciliteren.

#### **4.4. Huisvesting buitenlandse werknemers**

De gemeente heeft in februari 2010 de nota huisvesting arbeidsmigranten vastgesteld. Uit o.a. de beeldvormende vergadering bleek dat er grote tevredenheid is over het gevolgde beleid door de gemeente en dat er geen reden is om dit aan te passen.

De hoofduitgangspunten van dit beleid, vastgesteld in de beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten zijn de volgende:

- De arbeidsmigrant die in Steenberg zijn hoofdverblijf heeft (hij of zij woont hier en heeft zich hier gevestigd) hoort in een woning thuis.
- Realiseren van locaties voor nachtverblijf (bijvoorbeeld een logiesgebouw of pension) in of nabij de kernen. Hierbij gaat het zoveel als mogelijk om de economisch aan Steenberg gebonden arbeidsmigranten. Momenteel loopt er een onderzoek onder huisvesters om te

komen tot een optimale mix tussen de huisvesting van wel en niet economisch gebonden van tijdelijke arbeidsmigranten.

- Huisvesting op het agrarische bedrijf waar men werkt tot maximaal 40 personen. Dit is verankerd in de bestemmingsplannen voor het buitengebied (afwijkingsbevoegdheid). Meerdere agrariërs maken gebruik van deze mogelijkheid. Elke agrariër met arbeidsmigranten kan een beroep doen op de regeling.
- Geen huisvesting van arbeidsmigranten op verblijfsrecreatieve bestemmingen.
- Geen huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen en het AFCNP.
- Voor de verdeling van de huisvestingsbehoefte verbonden aan het AFCNP moeten regionale afspraken (subregio West-Brabant, zie nieuwbouw) worden gemaakt.

Kort samengevat wordt dus het huidige in 2010 vastgestelde beleid aangaande arbeidsmigranten gehandhaafd en gecontinueerd. Gelet op de onder paragraaf 3.4 genoemde verwachte toename wordt rekening gehouden met een extra bouwpoging waar het betreft de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Dit kan zowel bij het agrarische bedrijf zijn als huisvestingsinitiatieven in hotels of pensions (conform het in 2010 vastgestelde beleid).

Ten slotte is tijdens de beeldvormende vergadering vanuit verschillende partijen aangedrongen op het voeren van een integratiebeleid. In de praktijk blijkt echter dat het overgrote deel van de arbeidsmigranten dat hier tijdelijk verblijft geen behoefte heeft om te integreren. Wij zullen monitoren en in regionaal verband kijken of het wenselijk is om op termijn wel of niet een vorm van integratiebeleid te voeren. Waarbij naast de toegevoegde waarde van een dergelijk beleid ook naar zaken gekeken zal worden als kosten en aanwezige ambtelijke capaciteit.



## HOOFDSTUK 5:CONCLUSIES

### Bestaande woningvoorraad:

1. Er zal aandacht moeten zijn voor het levensloopbestendig en energiezuinig of energieneutraal maken van bestaande woningen.
2. Deze aandacht zal niet bestaan uit nieuwe regelgeving maar uit het bij elkaar brengen van partijen en actievere voorlichting naar de burgers en commerciële bedrijven over de voordelen van levensloop en energiezuinig of energieneutraal verbouwen.
3. Banken maar ook private investeerders zullen worden gestimuleerd en betrokken worden bij concrete projecten omdat zij een belangrijke rol kunnen spelen bij de financiering van verbouwingen om woningen levensloopbestendig te maken.
4. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten is bezig met het ontwikkelen van een product om een goedkope leningsvorm te bedenken vanuit de gemeente(n) waardoor het levensloopbestendig maken van woningen wordt bevorderd. Mocht een dergelijke leningsvorm daadwerkelijk worden ontwikkeld dan zal dit positief worden benaderd.
5. Initiatieven tot sloop van oudere niet levensloopbestendige woningen en hiervoor in de plaats bouwen van levensloopbestendige woningen zullen positief worden benaderd, met de kanttekening daarbij dat andere belangen niet uit het oog worden verloren en mogelijk zwaarder kunnen wegen dan het belang om levensloop bestendig te bouwen. De verwachting is wel dat dit op beperkte schaal zal plaatsvinden.
6. Op basis van een door Woningstichting Stadlander de lokale woningcorporaties actief in de regio en de gemeente(n) uit te voeren onderzoek naar de woonlasten, zal in overleg met de woningstichtingen en huurdersverenigingen, nader gekeken worden naar de betaalbaarheid van woningen, specifiek gericht op de primaire doelgroep.
7. Op de lange termijn wordt een overschot aan woningen verwacht. Concrete maatregelen buiten het jaarlijks bijhouden, monitoren van de leegstand in de woningvoorraad, zijn momenteel niet noodzakelijk.
8. In het bestemmingsplan buitengebied worden de mogelijkheden verruimd voor het bieden van woon en/of zorg mogelijkheden in vrijkomende agrarische gebouwen.

### Beleidskeuzes nieuwbouw

1. Voor de nieuwbouwplanning wordt uitgegaan van de woningbehoefteprognoses van de provincie, (migratiesaldo 0) + 300 extra te bouwen woningen vanwege de komst van het Agro-Foodcluster Nieuw Prinseland.
2. De gemeente Steenbergen is een aantrekkelijke gemeente om in te wonen ook voor mensen van buiten de gemeente, zeker gelet op de opening van de A4 die een aanzuigende werking kan hebben. De gemeente wil een marktonderzoek verrichten en op basis hiervan kijken of en hoe deze mensen het beste te bereiken middels reclame en marketing.
3. De verkoop van bouwgrond te bevorderen op basis van de al vastgestelde nota aanpassing grondprijnsbeleid methoden cq werkwijzen ter stimulering woningbouw, 19 juni 2014 (zie bijlage 1)
4. De soort te bouwen woningen (huur, koop, appartementen, vrijstaande woningen, rijwoningen) voor de komende 10 jaar wordt afgestemd op de geïnventariseerde behoefte (tabel blz. 24). Het streven is erop gericht om voor alle doelgroepen, waaronder ook starters, voldoende woningen te ontwikkelen.
5. In elke kern zal nog nieuwbouw plaatsvinden waarbij de nadruk ligt op de kernen Steenbergen en Dinteloord.
6. Ook voor de nieuwbouw zal levensloopbestendig en energiezuinig en/of energieneutraal bouwen worden gestimuleerd.

7. Het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt niet naar beneden bijgesteld omdat andere gemeenten in de regio te veel woningen in de planning hebben opgenomen. Het is aan deze gemeenten zelf om tot een aanpassing van hun woningbouwplanning te komen.
8. De gemeentelijke nieuwbouwplanning in het kader van de ladder duurzame verstedelijking bespreken met provincie en regio- en buurgemeenten, zoals nu ook al gebruikelijk is.
9. Vernieuwende wooninitiatieven, in het bijzonder op het gebied van wonen en zorg, positief benaderen.
10. Op het gebied van wonen en zorg, waaronder in het bijzonder te noemen het kunnen voldoen aan de vraag naar intramurale zorgplaatsen, nog nadrukkelijker samenwerken met de Brabantse Wal gemeenten, Bergen op Zoom en Woensdrecht .
11. De problematiek aangaande het op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses 2014 geconstateerde te kort aan intramurale plaatsen op de lange termijn op regionaal niveau (Rwb) inbrengen.

#### Beleidskeuzes woonomgeving en voorzieningen

1. Uit de sterkte zwakte-analyse naar de woonomgeving blijkt dat er een aantal punten duidelijk voor verbetering vatbaar is. Een aantal zaken zoals het openbaar vervoer in de kleine kernen, de voorzieningen in De Heen en de zorg in Kruisland zal middels het reguliere beleid op deze beleidsvelden verder worden uitgewerkt. Bijzondere aandacht gaat echter uit naar het aanbod en onderhoud van groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. Vooral in de wijk Steenberg Centrum en de kernen Dinteloord en Kruisland vormt dit een belangrijk aandachtspunt. Het Groenplan zal dan ook geactualiseerd worden. Zaak is dat er dan ook budget beschikbaar wordt gesteld om het Groenplan uit te voeren en de leefomgeving daadwerkelijk op te waarderen.
2. In de wijken en uit de jaren 50, 60 en 70 zullen naast de reguliere onderhoudsbudgetten ook herstructureringsmiddelen benodigd zijn om de beoogde kwaliteit van de leefomgeving te behalen. Voor Dinteloord zal vanwege de omvang van de problematiek een aparte herstructureringsstudie worden verricht.
3. Ten aanzien van het onderhoud van de openbare ruimte, wijk en kerngericht te werk gaan in nauwe samenwerking met de dorpsraden (is al in gang gezet).
4. Voorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid van een kern. Het is aan de bewoners van een kern zelf, om de voorzieningen in stand te houden. De gemeente is hiervoor niet (alleen) verantwoordelijk, maar kan een belangrijke rol spelen door partijen bij elkaar te brengen.
5. Geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het plaatsen van nieuwe windmolenparken, buiten de al aangegeven locaties in de in 2012 vastgestelde structuurvisie faciliteren.

#### Beleidskeuzes huisvesting buitenlandse werknemers

1. Het huidige in 2010 vastgestelde beleid aangaande arbeidsmigranten handhaven en continueren.
2. In de bouwopgave en planning rekening houden met een toenemende behoefte aan accommodaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven.
3. De extra geraamde huisvestingsopgave voor buitenlandse arbeidsmigranten in verband met de realisering van het Agro-Food cluster Nieuw-Prinsenland verdelen over de subregio.
4. Ten aanzien van nut, noodzaak en wenselijkheid naar het voeren van een integratiebeleid in regionaal verband (Rwb) bekijken of het wenselijk en noodzakelijk is om integratiebeleid te voeren.

Verdere uitwerking (algemeen)

1. Jaarlijks inventariseren (monitoren) , voortgang ontwikkeling concrete bouwinitiatieven, toevoeging aantallen + type woningen, ontwikkeling leegstand en op basis hiervan keuzes maken betreffende de toevoeging van nieuwe locaties of schrappen van potentiële bouwlocaties.
2. Een jaarlijkse dialoog houden met belanghouders op de woningmarkt om de ontwikkelingen op de woningmarkt te analyseren en samen te zoeken naar wegen om de kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad te optimaliseren
3. De Woonvisie dient als richtinggevend kader voor de met de woningstichtingen (Woningstichting Dinteloord en Woningstichting Stadlander) te maken prestatieafspraken.