

Openstaande vragen Woonzorgvisie n.a.v. de oordeelvormende vergadering van 11 maart 2024

Tijdens de oordeelvormende vergadering van 11 maart, tijdens de behandeling van de woonzorgvisie, heeft wethouder Baali toegezegd een aantal vragen schriftelijk te beantwoorden. Deze vragen zijn door diverse raadsleden gesteld.

1. Informatie kostendekkendheid van grondexploitaties:

In het algemeen is bekend dat het ook voor ontwikkelaars net als voor ons vanwege de gestegen bouwkosten steeds moeilijker wordt om plannen rendabel te ontwikkelen. Het is dus niet zo dat een ontwikkelaar het beter kan dan de gemeente. Ontwikkelaars maken andere afwegingen omdat zij ondernemer zijn en het zich niet kunnen veroorloven om een verliesgevende grondexploitatie te hebben. Als een projectontwikkelaar bij uitwerking tegen een verliesgevende ontwikkeling zou aanlopen wordt het plan gewoon niet ontwikkeld, een ontwikkelaar kan niet gedwongen worden een onrendabel plan uit te voeren.

Wij als gemeente ontwikkelen het plan dan vaak wel vanwege maatschappelijke redenen, zoals het voorzien in de woningbehoefte en bijdragen aan de vitaliteit en de leefbaarheid van de omgeving. Zo vinden bijvoorbeeld twee verliesgevende actieve grondexploitaties, te weten Welberg centrumplan en De Pinas, toch doorgang.

De steeds meer onder druk komende grondexploitaties behoeven dus niet per definitie een reden te zijn om niet te ontwikkelen. Het kan zelfs zodanig zijn dat uw gemeenteraad de keuze maakt om juist vaker actieve grondpolitiek toe te passen, wetende dat de plannen weinig opbrengen of zelfs verliesgevend zijn. Dit met het oog op het algemeen belang om de bouwproductie zo hoog als mogelijk te houden.

2. Kernbinding in Nieuw-Vossemeer

Juridisch gezien behoort kernbinding niet tot de mogelijkheden, daar dit alleen toegepast kan worden indien er sprake is van een huisvestingsverordening welke lokale schaarste of leefbaarheidsproblematiek aantoont. Daarnaast is net als in de rest van de gemeente ook geen reden om op andere wijze via een verordening beperkingen op te leggen aan de vrijheid van vestiging in Nieuw-Vossemeer omdat er nieuwbouw van woningen, waaronder ook de bouw van nieuwe sociale huurwoningen voorzien is, waardoor de nu aanwezige schaarste opgelost kan worden.

3. Verzoek ophogen van aankoopgrens woningen om in aanmerking te komen voor een starterslening.

De wethouder zegt toe om hier in het tweede kwartaal van 2024 op terug te komen. Er zal worden gekeken of het wenselijk is om de koopgrens van een woning om in aanmerking te komen voor een starterslening te verhogen.

4. Toezegging om overzicht te doen toekomen met een overzicht van de verdeling van statushouders over de verschillende kernen in de afgelopen 7 jaar.

Statushouders per kern	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Dinteloord	11	20	13	12	9	9	9	22	20	14	139
De Heen											0
Kruisland				1	6						7
Steenbergen	8	21	11	36	1	3	11	18	17	13	139
Nieuw-Vossemeer			10		3	6		5			24
Welberg	3				5					8	16
	22	41	34	49	24	18	20	45	37	35	325

5. Ten aanzien van sociale inclusie is toegezegd hoe begeleiding en spreiding plaatsvindt van de andere bijzondere doelgroepen, specifiek werd gevraagd om begeleiding uitstroom uit GGZ.

In de regio werken zorgaanbieders, woningcorporaties en gemeenten samen aan het begeleiden en huisvesten van kwetsbare doelgroepen. De regionale voorrangsregeling wordt als instrument ingezet om met elkaar te borgen dat er spreiding over de regio plaatsvindt en dat voldoende begeleiding geborgd is. De regionale voorrangsregeling is bedoeld voor mensen die beschermd wonen of in de maatschappelijke opvang verblijven. Als een persoon uitstroomt naar de wijk worden er afspraken gemaakt over begeleiding voor de eerste twee jaar.

6. Duurzaamheid. Toezegging over de te treffen duurzaamheidsmaatregelen en wat het verband is met het duurzaamheidsbeleid.

In de Woonzorgvisie worden al enkele besluit punten genoemd. Die hieronder worden herhaald. De eerste twee genoemde punten zijn gebaseerd op het huidige duurzaamheidsbeleid.

- Ten behoeve van de energietransitie is het wenselijk dat de woningvoorraad wordt geïsoleerd. Hier wordt al actief op in gezet net als op het realiseren van zon op dak. Dit beleid is succesvol en zal verder worden doorgezet.
- Er zal gekeken worden hoe we mensen met een lager inkomen kunnen ondersteunen om ook hun koopwoning te kunnen verduurzamen. Het meerjarig uitvoeringsprogramma voor het isoleren van koopwoningen en de aanpak energiearmoede geven hier uitvoer aan.
- De verduurzaming van de particuliere huurwoningen zal apart aandacht krijgen.
- Het klimaatadaptatiebeleid wordt nog uitgewerkt in een programma waarbij het huidige beleidsuitgangspunt, een groenere leefomgeving en voldoende waterbergend vermogen in een wijk uitgangspunt blijft. Dit uitgangspunt geldt zowel voor de openbare ruimte als voor de tuinen in bezit bij particulieren.

Het derde en vierde punt zijn nieuw. In het op basis van deze woonzorgvisie nog door ons college te actualiseren actieplan wonen zal worden opgenomen wanneer dit wordt opgepakt. De eerste gedachte is om dit in 2025 op te pakken.

Daarnaast is een nieuw meer uitgebreid en actueel duurzaamheidsbeleid in voorbereiding. De verwachting is dat dit voor het zomerreces wordt voorgelegd aan uw raad. Bij de totstandkoming van dit beleid worden de vakgebieden wonen en indien van toepassing zorg meegenomen. Het kan zijn dat hier ook voor het woonzorgbeleid nog nieuwe aandachtspunten uit voort komen. Op de uitkomsten van dit beleidstraject kunnen we niet vooruitlopen.

7. Verzoek om inzicht te geven in de woningbehoeften onder jeugdigen/jongeren.

Er zijn geen cijfers beschikbaar over de specifieke woonbehoefte voor jeugdigen. Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat het aantal huishoudens in de leeftijd tot 25 jaar zal afnemen. Maar dit kun je niet één op één vertalen naar een conclusie dat er geen of weinig woningen behoeven te worden gebouwd voor jongeren. Los daarvan kun je grens onder wat je als jeugdig verstaat ook hoger stellen. In de leeftijdsgroep van 25 tot 45 wordt wel een behoorlijk groei verwacht qua huishoudensgroei in de komende jaren.