

## RAADSMEEDELING

---

Onderwerp  
Actieplan Wonen

---

Steenbergen; 22 augustus 2023

Aan de Raad,

### 1. Inleiding

Door de sterke economische groei van de afgelopen jaren komen veel arbeidsmigranten en expats in Nederland werken en wonen, daarnaast is in de afgelopen 2 jaar ook het aantal oorlogsvluchtelingen toegenomen. Al deze mensen hebben behoefte aan een plek om te wonen. Door de trage procedures is het lastig om op deze sterk stijgende vraag naar woningen tijdig in te springen. Ook in de gemeente Steenbergen is de vraag naar woningen sterk gestegen onder andere blijkend uit de sterk stijgende verkoopprijzen van woningen. Dit is niet alleen het gevolg van buitenlandse migratie maar ook van binnenlandse migratie. Omdat in Rotterdam en omgeving veel expats zijn gehuisvest met hogere inkomens, wijken de mensen met vooral een middeninkomen uit naar onder andere de gemeente Steenbergen. Het tekort aan (betaalbare) woningen is één van de belangrijkste redenen waarom er nieuw woonbeleid in voorbereiding is. Dit nieuwe woonbeleid wordt aangeboden voor behandeling tijdens de raadsvergadering van december 2023.

Vanwege het feit dat Wonen, zorg en welzijn steeds dichterbij elkaar komen te liggen, wordt het integraal opgepakt en zal het niet beperkt blijven tot wonen maar wordt het een woonzorgvisie, waarbij ook aandacht zal zijn voor welzijn. Vooruitlopend daarop hebben we gekeken wat er al kan worden opgepakt binnen de bestaande beleidskaders. Waarbij het niet alleen gaat om de hoeveelheid woningen, maar ook over de betaalbaarheid van het wonen en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dit staat opgenomen in het bijgevoegde Actieplan Wonen.

### 2. Achtergrond

Om de woningbouw te versnellen heeft het rijk nieuw beleid vastgesteld en is er ook veel nieuwe wetgeving in voorbereiding of al vastgesteld. Eén van de belangrijkste beleidsdocumenten betreft de ondertekening van de regionale woondeal in maart 2023. In de regionale woondeal staan verschillende afspraken opgenomen tussen de deelnemende gemeenten in de regio West-Brabant West (De gemeenten Bergen op Zoom, Woensdrecht, Roosendaal, Rucphen, Halderberge, Moerdijk en Steenbergen) en de daarin actieve corporaties, de provincie en namens het rijk de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Aan de basis van dit actieplan staan dan ook de regionale woondeal en de afspraken die hierin zijn gemaakt.

### Status Actieplan

- Het nu voorliggende actieplan betreft geen nieuwe kaders. Het vaststellen daarvan is tenslotte een raadsbevoegdheid. Het actieplan biedt vooral mogelijkheden om binnen bestaande kaders voortvarender, efficiënter en intensiever te handelen (voor voorbeelden verwijzen we u naar paragraaf 3 – Overwegingen).
- Daarnaast staan er acties in om voorbereidingen te treffen voor het nieuwe woonbeleid van december 2023. Naast de uitwerking van lokale (politieke) wensen en keuzes in dit nieuwe beleid, dient uw gemeenteraad ook over het onderwerp ‘wonen en zorg’ nadrukkelijk besluiten te nemen.
- Behalve nieuw uit te voeren zaken staan in het actieplan ook punten opgenomen die al worden uitgevoerd. Op deze wijze is er een compleet overzicht van de gemeentelijke activiteiten op het gebied van wonen en krijg je een jaarlijkse beleidscyclus.

We hopen u op bovenstaande wijze stapsgewijs en zo overzichtelijk mogelijk mee te nemen in het aanscherpen en actualiseren van het woonbeleid. Na vaststelling van het nieuwe beleid zal het actieplan worden geactualiseerd en worden omgedoopt tot het ‘woonzorgprogramma’, om aan te sluiten bij de beleidsterminologie vanuit Den Haag.

Tenslotte is er nieuwe wetgeving in voorbereiding die gemeenten gaat verplichten om een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen; de wet Versterking Regie op Volkshuisvesting. Ook dit wordt meegenomen in het nieuwe woonbeleid.

### **3. Overwegingen**

Het gaat te ver om alle punten hier apart op te nemen hiervoor wordt u verwezen naar het bijgevoegde actieplan.

De inhoud van de regionale woondeal is als uitgangspunt genomen voor het rubriceren/onderverdelen van de verschillende acties:

Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Woningbouwopgave
- Betaalbaarheid
- Versnelling woningbouwprojecten/Sleutelprojecten
- Versnelling woningbouw/Flexwoningen
- Aandachtsgroepen
- Herstructurering en transformatie
- Vakantieparken
- Duurzame en toekomstige woningbouw
- Ruimtelijke ordeningsaspecten

Daarnaast zijn er aan het actieplan nog twee actuele onderwerpen toegevoegd, bovenop de onderwerpen die staan opgenomen in de regionale woondeal te weten:

- Vrijheid van vestiging/bepierking vrijheid van vestiging
- Wet goed verhuurderschap

Een aantal belangrijke actiepunten staan hieronder apart genoemd:

- In 2024 staat (volgens de perspectiefnota) uitbreiding van ambtelijke capaciteit om de extra bouwopgave vorm te geven en te begeleiden. In 2023 is er reeds ambtelijke capaciteit bijgekomen voor een projectleider flexwoningen.
- Specifieke aandacht en stevigere onderhandelingen met projectontwikkelaars voor de betaalbaarheid van het wonen, onder andere door het vergroten van het aanbod sociale huurwoningen – dus ook in de kleinere kernen – en het realiseren van meer goedkope koopwoningen.
- Om op korte termijn de bouwproductie in de goedkope huur te verhogen is het de bedoeling om flexwoningen te bouwen. Voor de jaren 2024 en 2025 wordt uitgegaan van ongeveer 100 te bouwen flexwoningen. De flexwoningen zullen naar verwachting vooral geschikt zijn voor nestverlaters en starters op de woningmarkt en zo'n 30% zal bestemd zijn voor statushouders en/of Oekraïense vluchtelingen. De voorzichtige verwachting is dat eind 2023 al een deel van de flexwoningen kan worden gerealiseerd.
- Bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen op korte termijn zal ook aandacht zijn voor middenhuur. Het na te streven percentage voor woningen in de middenhuur moet nog worden bepaald.
- Bij projecten zal vaker worden onderzocht om volgens de regeling 'Koopstart' te bouwen, waarbij nieuwe kopers minder betalen voor hun huis en er later minder aan verdienen. Zo is het begin van je wooncarrière gemakkelijker.
- Op de korte termijn in de eerste komende jaren zijn voldoende bouwlocaties aanwezig en bouwplannen in ontwikkeling. Het is wel noodzakelijk om voor de langere termijn te kijken welke nieuwe grotere woning bouwlocaties afhankelijk van de concrete vraag in de toekomst kunnen worden ontwikkeld. Dit zal plaatsvinden bij de vaststelling van de omgevingsvisie en de ontwikkelplannen.
- Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek en schaarsteonderzoek wordt bekeken of het wel of niet toegevoerde waarde heeft om beschermende maatregelen te nemen voor de woningmarkt, waarbij ook rekening wordt gehouden met alle nieuwbouwplannen die in voorbereiding zijn.

#### **4. Middelen**

Voor het overgrote deel van het actieprogramma is al ruimte gereserveerd in de jaarlijkse begroting. Voor de hieronder genoemde punten dienen extra middelen te worden opgenomen in de begroting voor 2024.

- In de begroting van 2024 zal overeenkomstig de perspectiefnota eenmalig € 75.000,- voor de capaciteit ruimtelijke procedures worden opgenomen.
- Er zal geld worden gereserveerd in de begroting van 2024 voor het instellen van een meldpunt in het kader van de wet "goed verhuurderschap" en het in behandeling nemen van de binnengekomen meldingen (omvang nog nader te onderzoeken).

## 5. Risico's

Het risico is aanwezig dat sommige acties vertraging oplopen of niet worden uitgevoerd. Voor het niet of later oppakken van bepaalde acties kunnen overigens plausibele redenen zijn. Het wil dus niet zeggen dat er fouten worden gemaakt als deze situatie zich voordoet.

## 6. Aanpak

Het actieplan zal worden geactualiseerd na de vaststelling van de Woonzorgvisie. De vaststelling van de woonzorgvisie is een raadsbevoegdheid en het vaststellen van het aangepaste actieplan/ woonzorgprogramma een collegebevoegdheid. De naam van het actieplan zal dan worden gewijzigd in Woonzorgprogramma en dit wordt dan kort na de Woonzorgvisie vastgesteld. Vanaf dat moment vindt er een jaarlijkse beleidscyclus plaats waarbij het woonzorgprogramma. Als dit noodzakelijk mocht zijn wordt geëvalueerd en voorzover nodig bijgesteld. Afhankelijk van de inhoud van de bijstellingen wordt gekeken of er wel of niet een raadsbesluit tot wijziging van beleid noodzakelijk is.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Steenbergen,  
de secretaris,

J. van Delden

de burgemeester,

R.P. van den Belt, MBA