



# Actieplan Wonen d.d. 22 augustus 2023

## Gemeente Steenbergen

Inhoudsopgave

INLEIDING	blz. 3
HOOFDSTUK 1 CONTEXT	Blz. 4 t/m 14
HOOFDSTUK 2 ACTIES	Blz. 15 t/m 31

## Inleiding:

In het coalitieakkoord is ten aanzien van het onderwerp wonen het volgende opgenomen:

Met ruim driehonderdduizend woningzoekenden op een huizenmarkt waar prijzen steeds verder stijgen, is de wooncrisis in Nederland groot en complex. Hoewel wij in onze gemeente nog ruimte hebben, hebben ook wij te kampen met een woningtekort. Vooral nestverlaters hebben het moeilijk om een betaalbare woning te vinden in één van onze kernen. De gemeente Steenbergen maakt een actieprogramma dat zich richt op de woningnood. Daarin maken we de volgende keuzes:

- Per kern streven we naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Het is onze ambitie om te bouwen naar behoefte. Dat betekent dus dat we zowel ruimte blijven bieden voor de jeugd als kansen bieden aan ouderen die kleiner willen gaan wonen. We bouwen naar de huidige én toekomstige behoefte.
- We staan positief tegenover extra opgaven vanuit de provincie en het Rijk voor woningbouw. Voorwaarde is wel dat dit niet ten koste gaat van de leefbaarheid en de biodiversiteit.
- Innovatieve bouwvormen toestaan en stimuleren. Bijvoorbeeld tiny houses, collectief particulieropdrachtgeverschap (CPO), houtbouw, modulair bouwen of (prefab) fabriekswoningen.
- Onderzoek naar de mogelijkheid om vrijkomende mantelzorgwoningen te behouden als woning.
- Blijven zoeken naar (privaatrechtelijke) vormen waarbij we onze eigen inwoners met voorrang kunnen helpen bij hun zoektocht naar een geschikte woning.
- Toevoegen sociale huur naar behoefte. De landelijke wens van ten minste 30% is daarbij onze richtlijn.
- Om de gemeente Steenbergen als woonplaats aantrekkelijk te houden voor hoger opgeleiden, wordt hoogwaardige bedrijvigheid aangetrokken.
- Verruiming van bouwmogelijkheden helpt om de criminaliteit en ondermijning uit het buitengebied te weren. Wij zoeken daarom naar oplossingen voor leegkomende boerderijen.
- De mogelijkheden en noodzaak voor zelfbewoningsplicht onderzoeken.
- Het voeren van een actieve grondpolitiek als uit een grondige risicoanalyse blijkt dat dit op een verantwoorde manier kan.

Om deze uitgangspunten verder vorm te geven is enerzijds het voornemen opgenomen om het totale woonbeleid te actualiseren, maar anderzijds willen we hier niet op wachten en wordt er een concreet actieplan opgesteld om de doeleinden zoals verwoord in het coalitieakkoord maar ook verplichtingen/verwachtingen op het gebied van wonen die door het rijk worden opgelegd te realiseren.

Het te actualiseren woonbeleid staat gepland december 2023 door vaststelling van de woonzorgvisie door de gemeenteraad. Vanwege de toenemende vergrijzing en de noodzaak tot langer zelfstandig wonen zal er in het nieuwe beleid ook nadrukkelijk aandacht zijn voor het leveren van goede zorg. Dit is essentieel om tot op hoge leeftijd zelfstandig te kunnen blijven wonen

## HOOFDSTUK 1: CONTEXT

### 1.1. Landelijk beleid

In maart 2022 heeft minister Hugo de Jonge de Nationale Woon- en Bouwagenda bekend gemaakt. In deze nationale Woon- en Bouwagenda staat het rijksbeleid ten aanzien van wonen weergegeven. Belangrijkste uitgangspunt is dat de rijksoverheid in tegenstelling tot de afgelopen 20-25 jaar de regie terugneemt op het thema wonen. In de agenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Samen met de belangrijke partners in het woonveld bundelt de rijksoverheid de krachten om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken. Doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De kracht van de agenda is de diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken en te monitoren. Voor de uitwerking van de acties die beschreven worden in de Nationale Woon- en Bouwagenda werkt de rijksoverheid met zes programma's:

1. Woningbouw
2. Een thuis voor iedereen (aandachtsgroepen)
3. Betaalbaar wonen
4. Leefbaarheid en veiligheid
5. Verduurzaming gebouwde omgeving
6. Wonen en ouderen

Het rijksbeleid vormt - naast vanzelfsprekend het coalitieprogramma - het basisuitgangspunt voor ons gemeentelijke Actieplan Wonen. In dit actieplan gaan we in op de programma's, woningbouw, een thuis voor iedereen, betaalbaar wonen en wonen en ouderen, en wordt duidelijk hoe wij als gemeente Steenbergen invulling willen geven aan deze grote opgave.

Het programma leefbaarheid en veiligheid richt zich met name op de leefbaarheidsproblematiek van de grote steden. Leefbaarheid en veiligheid speelt natuurlijk ook hier binnen de gemeente een rol, maar logischer is om dit via een andere invalshoek bijvoorbeeld vanuit het kerngericht werken op te pakken. In het actieplan wonen wordt dit aspect daarom nu niet meegenomen.

Het programma verduurzaming gebouwde omgeving krijgt een beperkte plaats in dit Actieplan Wonen. De belangrijkste besluiten zoals het aardgasvrij maken van de bestaande woonwijken, bestrijding energie-armoede lopen via het duurzaamheids- of sociaal beleid. In het Actieplan Wonen wordt het aspect verduurzaming beperkt behandeld, maar wel benoemd en gekoppeld aan nieuwbouw en herstructurering.

Niet alles hoeft overigens opnieuw te worden opgepakt omdat er nu een Nationale Woon- en Bouwagenda is opgesteld. Een aantal zaken die in de Nationale Woon- en Bouwagenda staan hebben we al opgepakt of zijn al daadwerkelijk gerealiseerd. In dit actieplan wordt niet alleen aangegeven wat we gaan doen maar ook wat we al hebben gedaan of wat al in gang is gezet.

## 1.2.1.(Rijksprogramma) Woningbouw (bevorderen woningbouwproductie)

### **Achtergrond**

Begin 2022 telt Nederland 17,6 miljoen inwoners. De komende jaren groeit de bevolking naar verwachting nog relatief snel, daarna neemt het groeitempo af. De bevolking groeit niet alleen doordat er meer mensen naar Nederland komen dan er vertrekken, maar ook doordat er meer kinderen geboren worden dan er mensen overlijden. De 17,6 miljoen inwoners zijn begin 2022 verdeeld over 8,1 miljoen huishoudens in Nederland. De voorspelling is dat het aantal huishoudens in 2038 is gegroeid naar 9 miljoen. De groei komt grotendeels door de toename van eenpersoonshuishoudens. Door de vergrijzing stijgt vooral het aantal oudere alleenstaanden sterk. Het tekort aan woningen is in 2021 geraamd op 279.000 woningen, oftewel 3,5% van de woningvoorraad. Volgens de Primos prognose uit 2021 zal het woningtekort nog oplopen naar 317.000 woningen in 2024 (3,9%). Hoewel de komende jaren het aantal nieuwe woningen aanzienlijk toeneemt, groeit het aantal huishoudens sneller waardoor het woningtekort in eerste instantie verder stijgt. Volgens de Primos prognose zijn er tot en met 2030 ongeveer 900.000 extra woningen nodig.

Er zijn zoveel woningen nodig om zowel de toename van het aantal huishoudens als de vervangingsvraag door onder andere sloop op te vangen en om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht. De cijfers zijn gebaseerd op aannames en er zijn verschillende scenario's berekend: in de hoge variant zijn er circa 1.022.000 woningen nodig en in de lage variant 759.000 woningen. Ongeacht het scenario is de conclusie dat er veel moet worden gebouwd. Een aantal knelpunten maakt de realisatie van deze woningen echter lastig. De belangrijkste knelpunten zijn de lange procedures, financiële te korten en de totale integrale afweging van allerlei aspecten zoals stikstof, geluid, klimaatadaptatie, die veel meer afstemming en kennis vragen dan bijvoorbeeld in de jaren 50 toen er gewoon zoveel extra woningen werden bijgebouwd en er niet of nauwelijks naar allerlei andere omgevingsaspecten werd gekeken.

Eén van de belangrijkste punten is zorgen dat er voldoende woningbouwcapaciteit plannen zijn. Deze blijken er in ruime mate te zijn. Overheden werken samen aan woningbouw in regionaal verband. Provincies en gemeenten hebben de afgelopen jaren de plancapaciteit voor woningbouw laten groeien tot landelijk 135% (het doel was 130%) van de behoefte zodat er in principe voldoende locaties zijn geprogrammeerd voor woningbouw.

*(nota bene: De voldoende aanwezigheid van woningbouwplannen is een belangrijk feit. Het rijk en provincie zijn dus niet geïnteresseerd in gemeenten of regio's die met allerlei nieuw ambitieuze woningbouwplannen komen voor de lange termijn).*

### **Hoe gaat het nieuwe systeem werken**

Het is niet zodat nu ineens alles totaal verandert nu het rijk zich er mee gaat bemoeien. Belangrijk verschil met de oude wijze van werken is dat er een monitoringsysteem wordt opgezet. Als blijkt dat woningbouwplannen om welke reden dan ook niet van de grond komen moet hierover verantwoording worden afgelegd door gemeenten naar provincie en van provincie naar het Rijk en wordt gekeken hoe problemen kunnen worden opgelost. Bijvoorbeeld door financiële steun te geven aan onrendabele projecten. Het Rijk verwacht echter altijd wel als er sprake is van financiële steun dat gemeenten de helft bij betalen van het te kort. De steun kan bijvoorbeeld ook bestaan door het ondersteunen van gemeenten met bepaalde expertise vanuit Rijk of provincie.



## Bepalen opgave/maken afspraken

Voordat je gaat monitoren moet je natuurlijk bepalen wat de opgave is per provincie, regio en gemeente. De landelijke prognoses zijn vertaald naar provinciaal niveau. De provincie heeft in oktober 2022 afspraken gemaakt met het rijk over de hoeveelheid woningen die in de provincie gebouwd gaan worden. Deze afspraken met de provincie zijn vertaald in afspraken tussen provincie en gemeenten in de zogenaamde regionale woondeals. Omdat wonen niet stopt bij de gemeentegrens heeft de provincie bepaald dat gemeenten verplicht zijn om hun woningbouwopgave regionaal af te stemmen. Hiervoor is de provincie opgedeeld in een 4 tal regio's. De regio Noordoost Brabant, de regio Zuidoost Brabant, de regio Midden Brabant (Breda + Tilburg en omstreken) en de Regio West-Brabant West. De gemeente Steenberg en werkt samen met de gemeenten, Moerdijk, Halderberge, Rucphen, Roosendaal, Bergen op Zoom en Woensdrecht. Tholen maakt ook onderdeel uit van de regionale samenwerking maar behoort tot de provincie Zeeland. Tholen maakt dus, hoewel deelnemend in de regionale samenwerking op het gebied van wonen, geen onderdeel uit van de regionale woondeal. Er zal wel een goede afstemming met Tholen dienen plaats te vinden omdat zij qua woningmarkt veel meer verbindingen hebben met West-Brabant dan met de rest van Zeeland. De regionale woondeal is ondertekend op 9 maart 2023 door alle wethouders Wonen, de directeurs van de woningcorporaties in de regio, de gedeputeerde en de minister van Wonen en Ruimtelijke Ordening.

## Inhoud regionale woondeal getalsmatig

Op 9 maart 2023 is de regionale woondeal ondertekend. De regionale woonbouwopgave betreft het minimum aantal woningen uit de provinciale prognoses plus 10%.

Concreet houdt dit voor de periode 2022 t/m 2030 het volgende in:

Regionale woningbouwopgave			Regionale woningbouwopgave		
jaar	Woningbouw opgave - netto -	Woningbouw opgave - bruto - (excl. sloop)	gemeenten	Woningbouw opgave - netto -	Woningbouw opgave - bruto - (excl. sloop)
2022	790	980	Bergen op Zoom	1.990	2.225
2023	895	1.085	Halderberge	795	885
2024	1.200	1.305	Moerdijk	1.290	1.440
2025	1.035	1.125	Roosendaal	2.940	3.280
2026	1.010	1.100	Rucphen	475	530
2027	990	1.080	Steenbergen	720	805
2028	965	1.055	Woensdrecht	420	470
2029	945	1.035	<b>Totaal</b>	<b>8.630</b>	<b>9.635</b>
2030	800	870			
<b>Totaal</b>	<b>8.630</b>	<b>9.635</b>			

### 1.2.2. Woningbouwproductie in de gemeente Steenberg

Wat betreft de woningbouwproductie geeft het coalitieakkoord een duidelijk kader aan. De eerste twee passages uit het coalitieakkoord hebben betrekking op de woningbouwproductie.

- Per kern streven we naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Het is onze ambitie om te bouwen naar behoefte. Dat betekent dus dat we zowel ruimte blijven bieden voor de jeugd als kansen bieden aan ouderen die kleiner willen gaan wonen. We bouwen naar de huidige én toekomstige behoefte.
- We staan positief tegenover extra opgaven vanuit de provincie en het Rijk voor woningbouw. Voorwaarde is wel dat dit niet ten koste gaat van de leefbaarheid en de biodiversiteit.

De gemeente moet op basis van de woondeal in de periode tot en met 2030 805 woningen bouwen. Concreet houdt dit in dat er per jaar 90 woningen dienen te worden gebouwd.

	Prognoses provincie (exclusief extra bouwopgave AFC Nieuw-Prinsenland)	Daadwerkelijk toegevoegde woningen in de gemeente Steenberg
2017	50 woningen	80 woningen
2018	40 woningen	74 woningen
2019	60 woningen	103 woningen
2020	75 woningen	74 woningen
2021	80 woningen	70 woningen
Totaal periode 2017 t/m 2022	305 woningen	401 woningen
	Prognose conform Woondeal	Daadwerkelijke nieuwbouw woningen
2022	90	107

De woningbouwproductie heeft in de afgelopen jaren boven de provinciale prognoses gelegen. Per jaar lag het aantal toegevoegde woningen in de afgelopen 5 jaar rond de 80 woningen per jaar. Op het eerste gezicht lijkt een toename van 10 woningen per jaar zeker haalbaar. Extra woningbouw boven de minimale taakstelling behoort waarschijnlijk wel tot de mogelijkheden. Hierbij is wel als uitgangspunt genomen dat de economie niet al te veel achteruit gaat. Door een achteruit gang in inkomen en/of nog verder toenemende inflatie kunnen er andere keuzes worden gemaakt door woningzoekenden waarin de woningbehoefteberekeningen van de rijksoverheid nu niet voorziet. Denk aan jong volwassenen die er voor kiezen om langer bij de ouders te wonen vanwege financiële redenen.

### 1.3.1 Rijksbeleid betaalbaarheid

#### **Achtergrond**

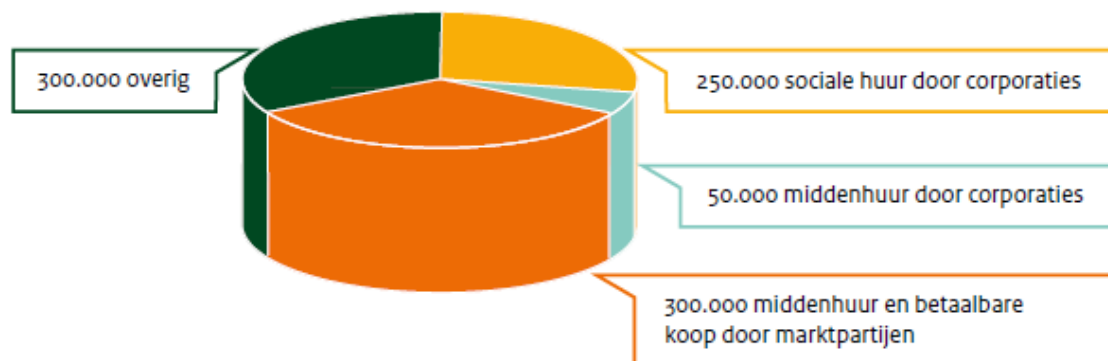
De rijksoverheid hield zich tot voor kort niet of nauwelijks bezig met het wonen. Hierin is verandering gekomen. Naast het bevorderen van de woningbouwproductie wil de rijksoverheid vooral ook sturen op de betaalbaarheid van het wonen.

Als uitgangspunt hanteert de rijksoverheid voor de periode t/m 2030 dat twee derde van de woningen betaalbaar dient te zijn in Nederland. Om aan te sluiten bij de grote behoefte aan betaalbare woningen, streven we ernaar dat ten minste twee derde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn. Hiervan wordt de helft door

corporaties gebouwd. Aanvullend aan de bouw van meer betaalbare woningen, zetten we ook in op het betaalbaar houden van de nieuwe en bestaande woningen in de toekomst. Met het oog op de behoefte aan passende woningen voor mensen met een laag inkomen, werken we toe naar een meer evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen over alle gemeenten. Onder deze doelgroep vallen onder andere aandachtsgroepen, zoals dak- en thuisloze mensen, statushouders en mensen met een sociale of medische urgentie. In dat kader streven we ernaar dat van de 600.000 betaalbare huur- en koopwoningen, tot en met 2030, 250.000 sociale huurwoningen worden gerealiseerd door corporaties. Om te zorgen voor voldoende woningen voor starters en middeninkomens streven we er voorts naar om tot en met 2030, 350.000 betaalbare koop- en middenhuur woningen te realiseren, waarvan 50.000 door corporaties. Het streven naar ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen geldt op regionale schaal. Dit betekent dat niet ieder bouwproject op deze wijze hoeft te worden ingevuld. Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, zal dit streven gelden voor nieuwe projecten. We streven ernaar dat vanaf 2025 twee derde betaalbare huur en koopwoningen in alle projecten de norm kan worden.

*Betaalbare huurwoningen zijn woningen met een huur van 1000 euro per maand of minder;  
Betaalbare koopwoningen zijn woningen tot aan de NHG-grens (355.000 euro in 2022).*

Figuur 3: Verdeling 900.000 woningen naar segment



Bron: BZK

### Hoe wil het Rijk deze doelstellingen bereiken:

Het Rijk maakt afspraken over te realiseren woningbouw met de provincie en de provincie vervolgens met de gemeenten in de regio's middels de regionale woondeals. De gemeente Steenberghe valt in de regio Brabant West samen met de gemeenten Bergen-op-Zoom, Woensdrecht, Roosendaal, Rucphen, Halderberge en Moerdijk. De regionale woondeals gaan dus niet alleen over aantallen te realiseren woningen maar ook over de typologie woningen.

#### 1.3.2. Betaalbaar wonen in de gemeente Steenberghe

Kijkend naar alle lopende plannen in onze gemeente, in aanbouw zijnde plannen, harde & zachte plannen en de huidige in voorbereiding zijnde nieuwe bouw plannen voldoen we qua



middenhuur en betaalbare koop aan de rijks doelstellingen maar nog niet qua sociale huur. Het is noodzakelijk dat er meer sociale huurwoningen worden ingepland in de woningbouwproductie.

Binnen onze gemeente zijn er qua omvang van de sociale huurwoningvoorraad opvallende procentuele verschillen tussen de kernen:

Omvang sociale huurwoningvoorraad in bezit bij corporaties in de gemeente Steenberg en 1-1-2022

Gemeente	Steenbergen, inclusief Welberg	Dinteloord	Kruisland	Nieuw-Vossemeer	De Heen
23%	22%	32%	14%	18%	10%

Kern Steenberg en opgedeeld naar wijken

Centrum	Zuid	Noord	Welberg
31%	18%	22%	19%

Gelet op de uitgangspunten van het rijk en ons standpunt dat wonen in de kleine kernen ook mogelijk moet zijn voor mensen met een lager inkomen is het wenselijk om vooral ook in de kleine kernen de woningbouwproductie voor sociale huurwoningen te vergroten.

#### 1.4.1 Rijksbeleid aandachtsgroepen: Programma Een thuis voor iedereen

##### **Achtergrond**

Het rijk vraagt in het programma een thuis voor iedereen aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Bijzondere doelgroepen zijn de volgende doelgroepen:

1. Arbeidsmigranten
2. Dak- en thuislozen
3. Ouderen
4. Sociaal urgenten en dreigend daklozen
5. Medisch urgenten
6. Statushouders
7. Studenten
8. Uitstroom uit intramurale situaties
9. Woonwagenbewoners

##### **Opgave**

Het programma 'Een thuis voor iedereen' geeft een alarmerend beeld van de huisvestingsmogelijkheden voor aandachtsgroepen. Door een gebrek aan betaalbare woningen blijven mensen te lang in dure noodopvang of een GGZ-instelling of zijn zij dak- en thuisloos. Het woontekort raakt veel mensen die daardoor ook op andere levensdomeinen in de knel komen en aanspraak doen op steun van de overheid. Wachtlijsten voor sociale huurwoningen worden steeds langer. Reguliere woningzoekenden en mensen uit aandachtsgroepen verdringen elkaar om de schaars beschikbare en betaalbare woningen. Daarbij concurreren mensen uit diverse aandachtsgroepen ook onderling met elkaar en wordt de druk op de woningmarkt voor regulier woningzoekenden te hoog. Het realiseren van woonruimten voor mensen met lage inkomens en

aandachtsgroepen is vaak financieel minder aantrekkelijk dan de bouw van vrije sector woningen. De lage huren die gerekend moeten worden, maken de exploitatie vaak onrendabel.

Om uit deze groeiende problematiek te komen, is het nodig om in te zetten op (1) beter benutten van bestaand vastgoed, (2) borgen dat woningen aan regulier woningzoekenden met een laag inkomen en aan de diverse aandachtsgroepen worden toegewezen en (3) nieuwbouw.

#### 1a. Versnelling inzet maatschappelijk vastgoed van Rijk en gemeenten voor huisvesting aandachtsgroepen

Er staat volop vastgoed leeg dat in bezit is van gemeenten en Rijk (zoals kantoren, scholen). Een deel van dit vastgoed is geschikt om te transformeren tot woonplekken, ook voor aandachtsgroepen als dak- en thuislozen, statushouders, studenten en arbeidsmigranten. Deze transformatie gaat doorgaans sneller dan nieuwbouw, en is daarom van belang voor groepen die het meest in de knel zitten voor passende huisvesting, zoals aandachtsgroepen. In de gemeente Steenbergen is er slechts beperkt sprake van leegstand. Voor de huisvesting van de Oekraïense vluchtelingen zijn twee locaties gevonden, een leegstaand schoolgebouw in Dinteloord en een leeggekomen niet zelfstandig wooncomplex in bezit van Stadlander. Voor het overige lijken er weinig mogelijkheden te zijn om van deze transformatie mogelijkheden gebruik te maken binnen de gemeente Steenbergen.

#### 1b. Beter gebruik bestaande woonruimten.

Het delen van woningen wordt nu onvoldoende gestimuleerd, daar waar mensen wel deze behoefte kunnen hebben. Meer samenwonen kan er tevens aan bijdragen dat mensen elkaar ondersteunen waardoor zij zelfredzamer zijn en minder snel begeleiding nodig hebben. We willen knelpunten wegnemen. In het coalitieakkoord van de regering is afgesproken dat inwonende jongvolwassenen tot 27 jaar niet langer meetellen als kostendeler voor de uitkering van huisgenoten.

Platform 31(=adviesorgaan) heeft in juli 2021 het rapport Beter benutten Bestaande woningbouw gepubliceerd en start binnenkort met een vervolg op het onderzoek waarbij er wordt gekeken naar mogelijkheden tot woningdeling en het optoppen van woningen. Het project heeft tot doel gemeenten, woningcorporaties en commerciële verhuurders meer inzicht te geven in mogelijke toepassingen van woningdelen en de voor- en nadelen van de verschillende varianten. Dit project kan inzichten bieden in beleid op verkamering en leefbaarheid en knelpunten die er zijn om tot een betere benutting van bestaande woonruimte te komen.

De inzichten van het project worden benut om te kijken naar welke huidige mogelijkheden lokaal beter benut kunnen worden en welke belemmeringen mogelijk kunnen worden weggenomen. Dit programma ontwikkelt hiervoor een experimentenprogramma.

#### Programma wonen, zorg en ondersteuning voor ouderen

##### **Achtergrond beleidsuitgangspunten rijk**

- Meer nultredenwoningen en geclusterde woningen maken het makkelijker zelfstandig te blijven wonen en kan zorgen voor uitstel/afstel van overgang naar het verpleeghuis.
- Als ouderen kunnen doorstromen naar een geschikte of geclusterde woning, komen relatief grote woningen beschikbaar voor andere groepen die op zoek zijn naar een woning.

- Daarbij geldt dat zelfstandig (kunnen blijven) wonen meer is dan alleen de woning. De directe omgeving van de woning bepaalt mede het woongenot en de mogelijkheden om zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- Meer beweging en ontmoeting zorgt voor minder cognitieve en fysieke achteruitgang en heeft daarmee een preventieve werking.

### Versnellen van de bouw

1. We versnellen de woningbouw, zodat we sneller meer woningen komen die aansluiten bij de wensen van ouderen.
2. Er worden tot en met 2030 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen gebouwd. Daarnaast zullen voor mensen met een zwaardere zorgvraag tot 2031 50.000 geclusterde vormen op basis van Wlz zorg thuis worden gebouwd (verpleegzorgplekken). Hierbij wordt rekening gehouden met extra verpleegzorgplekken die de komende jaren al zijn voorzien in verpleeghuizen.
3. We onderzoeken samen met onder meer de partijen van de bestuurlijke afspraken in hoeverre er meerkosten zijn voor de bouw van geclusterde vormen op basis van Wlz zorg thuis en hoe we de bouw van deze vormen kunnen stimuleren.
4. We versterken de regie op ouderenhuisvesting via het maken van heldere afspraken met provincies en regio's. Het komende half jaar (2<sup>e</sup> helft 2022) zal daarnaast worden bekeken hoe afspraken over de geclusterde vormen op basis van Wlz zorg thuis aan deze regiestructuur kunnen worden verbonden waarbij ook de zorg en welzijnspartijen bij het proces zijn betrokken.

### Doorstroming:

We maken het aantrekkelijk voor ouderen om te verhuizen, zodat de doorstroming op gang komt. Het vergroten van deze aantrekkelijkheid doen we door te bouwen voor ouderen, te informeren en te ontzorgen.

### Leefbaarheid

1. We zetten in op de verbetering van de leefomgeving, zoals de voldoende beschikbaarheid van voorzieningen in de wijk en werken aan een leefomgeving. Het gaat hierbij om een concrete verbinding van de bebouwde omgeving met een leefomgeving die uitnodigt tot beweging en ontmoeting.
2. We verspreiden kennis over architectuur m.b.t. de inrichting van de leefomgeving. Hiertoe wordt ook een prijsvraag samen met Platform ZorgzaamWonen georganiseerd.
3. We betrekken lokale coalities bij het verbeteren van de leefomgeving.
4. We onderzoeken hoe technologie het gebruik van de leefomgeving kan ondersteunen en verzamelen goede praktijkvoorbeelden en verkennen met gemeenten en andere relevante stakeholders hoe we de inzet van technologie in de woonomgeving kunnen stimuleren.

Uitgangspunt van het rijksbeleid is dat ouderen zolang als mogelijk zelfstandig blijven wonen. Hiervoor is een integrale afstemming van beleid en uitvoering tussen wonen en zorg wenselijk/noodzakelijk. Eén van de instrumenten die hieraan gaan bijdragen betreft de vaststelling van een woonzorgvisie door een gemeente.

Wij zijn dit proces al opgestart door georganiseerde bijeenkomsten met deskundigen op het gebied van welzijn, zorg en wonen en bewoners in de diverse kernen. In de Woonzorgvisie wordt het uiteindelijke nieuwe beleid op dit punt vastgesteld, met de daarbij behorende acties. Het voorstel (de actiepunten) is echter om een aantal punten die naar voren zijn gekomen uit de al gehouden bijeenkomsten nu al op te pakken vooruitlopend op de uiteindelijke vaststelling van de Woonzorgvisie door de gemeenteraad.

#### 1.4.2. Situatie beleid aandachtsgroepen gemeente Steenbergen

##### **Arbeidsmigranten**

De gemeente Steenbergen beschikt over een actueel beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het beleid is vastgesteld door de gemeenteraad in de beleidsnota arbeidsmigratie op d.d. 30 januari 2020.

Arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven en wonen dienen te worden gehuisvest bij agrarische bedrijven of in pensions en niet in de reguliere woningvoorraad. Als er sprake is van arbeidsmigranten die hier langer verblijven en die een huishouden vormen kunnen ze wel terecht in de reguliere woningvoorraad.

##### **Dak- en thuislozen, Sociaal urgenten en dreigend daklozen, Medisch urgenten, Uitstroom uit intramurale situatie**

Voor de huisvesting van deze groepen zijn en worden in regionaal verband afspraken gemaakt tussen woningbouwcorporaties, partijen actief in de zorg en welzijnsorganisaties. Hiervoor is een convenant opgesteld door genoemde partijen genaamd "convenant huisvesting en begeleiding kwetsbare doelgroepen". Een concrete te verwachte huisvestingsopgave per jaar per gemeente is vastgelegd o.a. in de regionale woondeal. Probleem is echter dat genoemde bijzondere doelgroepen over het algemeen zijn aangewezen op de sociale huurwoningvoorraad maar dat er op het moment onvoldoende woningen beschikbaar zijn. Met andere woorden er is wel een behoefte geraamd waar het betreft de huisvesting van deze doelgroepen, maar aan deze behoefte kan vrijwel zeker in de eerste jaren niet worden voldaan. Actie is dus noodzakelijk om het sociale huurwoningaanbod te vergroten om deze doelgroepen te kunnen huisvesten.

##### **Ouderen**

Ouderen worden apart als doelgroep genoemd. De groep is heel groot en door de toenemende vergrijzing zal deze doelgroep toenemen. In tegenstelling tot de andere genoemde doelgroepen hebben zij vaak al wel een dak boven hun hoofd en gaat het vooral om de kwaliteit van het wonen. De centrale vraag voor deze doelgroep is "Hoe kunnen mensen tot op hoge leeftijd op een kwalitatief goede wijze zelfstandig blijven wonen? Om o.a. deze vraag te kunnen beantwoorden wordt een Woonzorgvisie opgesteld die eind 2023 zal worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Uit de input die we vanuit de bewoners van de verschillende kernen hebben ontvangen op de inwonersbijeenkomsten over wonen en zorg bleek dat de beschikbaarheid van voorzieningen en een omgeving die beweging en ontmoeting stimuleert naast de kwaliteit en geschiktheid van de woning een belangrijke bijdrage kan leveren om er voor te zorgen dat mensen langer op een kwalitatief goede wijze zelfstandig kunnen wonen.

Hoewel een groot gedeelte van de ouderen in hun eigen woning willen blijven woning zijn er ook behoorlijk wat ouderen die wel degelijk willen verhuizen. Daarom is het bouwen van nieuwe nultreden woningen/levensloopbestendige woningen ook van belang.

### **Statushouders**

Uitgangspunt van beleid is dat de gemeente minimaal voldoet aan de halfjaarlijkse taakstelling van de provincie voor de huisvesting van statushouders. Met de woningstichtingen Stadlander en Woonkwartier zijn afspraken gemaakt dat zij huurwoningen beschikbaar stellen voor de huisvesting van statushouders om op deze wijze te voldoen aan de huisvestingstaakstelling van de provincie. Uitgangspunt is dat de huisvesting van statushouders verspreid wordt over de verschillende kernen en wijken. In de afgelopen jaren is dit beleid altijd succesvol uitgevoerd. In 2023 wordt echter verwacht dat het voldoen aan de taakstelling niet langer op de gebruikelijke wijze zal lukken. Dit door de geringe doorstroming in de sociale huursector in combinatie met een te verwachten grotere huisvestingsopgave. Daarom is het noodzakelijk om anders vorm te geven aan de taakstelling voor huisvesting van statushouders.

### **Studenten**

Voor de huisvesting van studenten is er gelet op de geringe omvang van deze doelgroep in de gemeente geen apart beleid vastgesteld.

### **Woonwagengewoners**

Op 4 maart 2019 is het woonwagengebeleid vastgesteld door de gemeenteraad. Dit is geactualiseerd in de raadsvergadering van d.d. 20 december 2022. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Het streven naar realisering van 3 extra standplaatsen in Nieuw-Vossemeer en 2 extra standplaatsen in Dinteloord;
- Woonwagengewoners die voldoende inkomen hebben kunnen ook een standplaats kopen;
- Woonwagengewoners met een lager inkomen kunnen een standplaats en woonwagen huren, net als bij regulier woningzoekenden;
- Het idee is dan ook dat de huurwoonwagens- en standplaatsen net als bij reguliere woningen niet meer worden beheerd door de gemeente maar door de corporaties;
- De openbare ruimte op de Woonwagencentra wordt ingericht als een reguliere woonwijk.

Met de corporaties vindt nu overleg plaats over bovengenoemde uitgangspunten, met als belangrijkste streven de overdracht of nieuwbouw van huurstandplaatsen door de corporaties. Dit uitgangspunt geldt alleen voor de woonwagengewoners die behoren tot de primaire doelgroep van de woningcorporaties. Woonwagengewoners met een hoger inkomen kunnen hun standplaats kopen.

### 1.5. Leefbaarheid en veiligheid

Her rijk besteedt ook aandacht aan het aspect leefbaarheid en veiligheid. Dit programma vanuit het rijk is van toepassing op bepaalde geselecteerde probleemwijken. In onze regio gaat het alleen om de wijk Kalsdonk in de gemeente Roosendaal. Aan dit onderdeel van het rijksbeleid hoeven we als gemeente Steenberg en daarom geen verdere aandacht te geven. Althans niet in

het kader van de woondeal en het actieplan Wonen. Lokaal bestaand leefbaarheids- en veiligheidsbeleid blijft natuurlijk wel worden uitgevoerd.

#### 1.6.Verduurzaming gebouwde omgeving

De woningvoorraad dient te worden verduurzaamd. Het rijk heeft hiertoe aparte afspraken gemaakt met Aedes, belangenverenigingen van de in het land actieve woningbouwcorporaties om hun woningbezit te verduurzamen. Ook de in onze gemeente actieve woningcorporaties zijn daarom volop plannen aan het maken om hun woningbezit te verduurzamen. In 2023 worden er in Dinteloord door Woonkwartier vele sociale huurwoningen gerenoveerd, met daarbij ook de bijbehorende duurzaamheidsinvesteringen, zoals isolatie. Stadlander heeft plannen om de woningvoorraad in het centrum van Steenberg te verduurzamen, het programma Vitale Vesting. Dit zal plaatsvinden deels door renovatie, en deels door sloop en toevoegingen van de woningvoorraad. De verduurzamingsopgave blijft hier echter niet alleen beperkt tot de woningvoorraad, ook de openbare ruimte zal worden aangepakt.

De eigen woningbezitters zijn ook al volop bezig met het verduurzamen van woningen, door het aanbrengen van isolatie en het plaatsen van zonnepanelen. Dit blijkt onder andere uit het grote aantal verstrekte stimuleringsleningen. De tweede fase van de Transitievisie warmte is in mei 2023 vastgesteld. Aan de hand van dit document moet er de komende jaren meer richting worden gegeven aan het voornemen om ook de bestaande woningen van het gas af te halen. Specifieke aandacht dient er nog wel te zijn voor mensen in bezit van een koopwoning met een laag inkomen. Voorkomen moet worden dat deze groep tussen wal en schip valt. Wel hoge lasten vanwege slechte isolatie, maar geen geld of mogelijkheid om geld te lenen vanwege hun lage inkomen.

De belangrijkste acties op het gebied van wonen worden wel in dit actieplan genoemd. Maar de uitvoering hiervan loopt via het duurzaamheidsbeleid. Hiervoor is dus in het actieplan relatief weinig aandacht, maar in de praktijk zal dit via de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid wel volop aandacht krijgen.

#### **Onderwerpen waarover afspraken zijn gemaakt in de Woondeal**

De regionale woondeals zijn het instrument voor de afstemming verantwoording en uitvoering van het rijksbeleid naar gemeentelijk niveau. In de regionale woondeal West-Brabant West zijn tussen de gemeenten in de regio West-Brabant West, de provincie het rijk en binnen de regio actieve woningcorporaties afspraken gemaakt over de volgende onderwerpen.

- 1) Woningbouwopgave
- 2) Betaalbaarheid
- 3) Versnelling woningbouw: sleutelprojecten
- 4) Versnelling woningbouw: flexwoningen
- 5) Aandachtsgroepen
- 6) Herstructurering en transformatie
- 7) Vakantieparken
- 8) Duurzame en toekomstbestendige bouw
- 9) Ruimtelijke ordeningsaspecten



## HOOFDSTUK 2: ACTIES

### 2.1. Algemeen

In dit actieplan wordt aangesloten bij de afspraken uit de woondeal. Dit is ook ingegeven vanuit het oogpunt van goede monitoring. Aanvullend daarop is nog een 10<sup>e</sup> punt toegevoegd vrijheid van vestiging/beperking vrijheid van vestiging en een 11<sup>e</sup> punt de nieuwe wet “goed verhuurderschap”.

Het gaat om de volgende punten:

- Woningbouwopgave.
- Betaalbaarheid
- Versnelling woningbouwprojecten/Sleutelprojecten.
- Versnelling woningbouw/Flexwoningen
- Aandachtsgroepen
- Herstructurering en transformatie
- Vakantieparken
- Duurzame en toekomstige woningbouw
- Ruimtelijke ordeningsaspecten
- Vrijheid van vestiging/beperking vrijheid van vestiging.
- Wet goed verhuurderschap

Per actiepunt staat aangegeven of het al in uitvoering is of al besloten is maar nog niet volledig uitgevoerd (bestaand) of dat het een nieuwe actie betreft (nieuw).

### 2.2. Woningbouwopgave

Uitgangspunt van de regionale woondeal is de woningbouwproductie te verhogen in de periode 2022 t/m 2030. De volgende acties worden hiervoor ondernomen.

**Actie 1.** Voortgaan met jaarlijkse vaststelling woningbouwprogramma, in voorbereiding zijnde bouwplannen/wijziging van bestemmingsplannen (*Bestaand*).

Toelichting: Lijst met woningbouwplannen waaraan gewerkt wordt is vastgesteld in januari 2022, en is geactualiseerd op 4 juli 2023. De planning is om de lijst met woningbouwplannen vast te stellen in het eerste kwartaal van elk jaar en zo verder (beleidscyclus nieuwbouwplannen).

**Actie 2:** Initiatiefnemers nieuwbouwplannen één jaar de tijd geven om na een principe-uitspraak met een voorontwerp bestemmingsplan te komen (*nieuw*). In bijzonder gevallen is deze termijn te verlengen tot twee jaar.

*Na de introductie van de omgevingswet wordt de terminologie anders en wordt bestemmingsplan vervangen door omgevingsplan of buitenplanse omgevingsactiviteit.*

Toelichting: Om er voor te zorgen dat planontwikkeling vanuit de initiatiefnemer niet te langzaam gaat krijgen ze na het doen van een principe-uitspraak één jaar, in bijzondere gevallen maximaal 2 jaar de tijd om een voorontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan of buitenplanse omgevingsactiviteit (na inwerkingtreding omgevingswet) uit te werken. Dit uitgangspunt mededelen aan initiatiefnemers. Doel is om de bouwproductie te verhogen en vaart te maken met initiatieven. In de praktijk gebeurt het te vaak dat er na het doen van een principe-uitspraak

geen of weinig actie wordt ondernomen door een initiatiefnemer. De initiatiefnemer kan overigens ook de gemeente zijn en er kunnen altijd bijzondere situaties voordoen die een oprekking van deze termijn rechtvaardigen. Het basisuitgangspunt is echter om een termijn van twee jaar aan te houden, waarvan alleen in uitzonderlijke omstandigheden van zal worden afgeweken.

**Actie 3:** Principeverzoeken van een grondeigenaar zonder dat er een ontwikkelaar of eindgebruiker in zicht is worden niet langer in behandeling genomen. *(nieuw)*

Toelichting: De afgelopen jaren hebben geleerd dat het opstarten van planologische procedures dat er een ontwikkelaar of eindgebruiker of niet ontwikkeld worden of met veel vertraging. Vaak willen grondeigenaren slechts de waarde van hun gronden verhogen. Die worden zodanig onrealistisch duur, dat de kans op daadwerkelijke ontwikkeling klein is. Een principeverzoek van een grondeigenaar zonder een ontwikkelaar neemt het college daarom niet langer in behandeling.

**Actie 4:** Beoordelen per plan of deze in aanmerking kan komen voor ondersteuning door het expert team of subsidie (maatwerk). Dit betreft een continuproces. *(nieuw)*

Toelichting: Als mocht blijken dat er bij specifieke woningbouwplannen vooral wat grotere plannen (planologische, juridische en/of financiële) problemen zijn om tot ontwikkeling te komen, gebruik maken van steun en subsidiemogelijkheden die er worden geboden vanuit het rijk. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van de ondersteuning van het expertteam woningbouw van het ministerie van BZK/VRO.

**Actie 5:** Bovenop de echt concrete bouwplannen waaraan gewerkt gaat worden, actie 1, op de lange en middellange termijn onderzoek doen naar de haalbaarheid van nieuwe grotere bouwlocaties binnen en buiten de bebouwde kom waaraan de komende jaren gewerkt kan worden. Deze locaties opnemen in de ontwikkelplannen per kern. *(nieuw)*

Toelichting: Het ontwikkelplan is geen juridische verplichting of juridisch document. Woningbouwplannen kunnen dus ook gewoon worden uitgevoerd als ze niet in een ontwikkelplan staan opgenomen. Dit om ook de nodige flexibiliteit te hanteren indien er zich onverwachte kansen voordoen, die niet zijn voorzien in de ontwikkelplannen. Jaarlijks zal gekeken worden of de ontwikkelplannen moeten worden geactualiseerd.

**Actie 6:** In de omgevingsvisie geen concrete bouwlocaties opnemen voor de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de langere termijn kijken naar toekomstige bouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied en deze opnemen als mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw in de nog op te stellen omgevingsvisie. *(nieuw)*

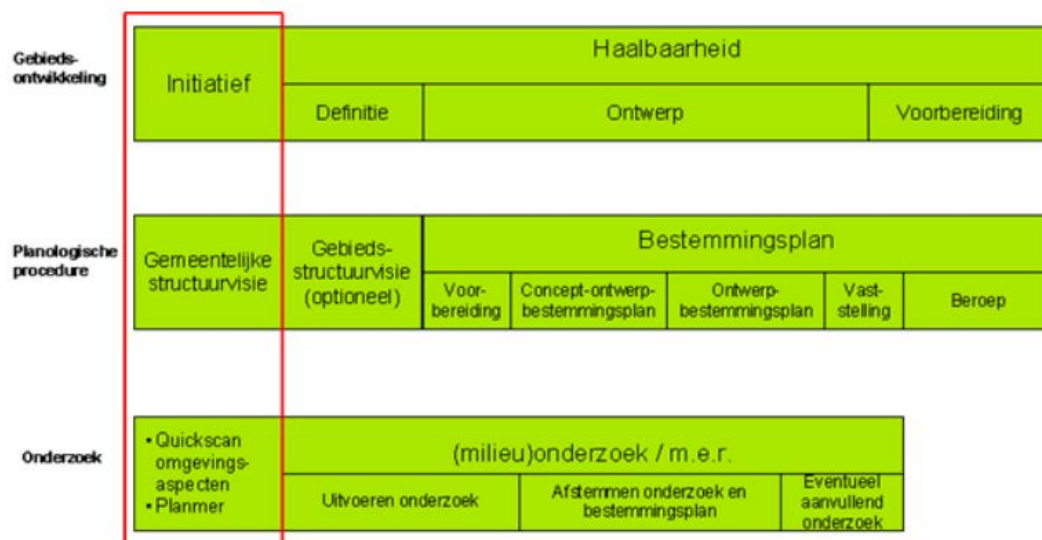
Toelichting: Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied per definitie wenselijk is (mits wordt voldaan aan wettelijke normen en gemeentelijke beleidskaders), tenzij specifiek aangegeven in de omgevingsvisie dat dit niet het geval is. Nieuwe bouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied worden daarom niet apart genoemd in de omgevingsvisie. Door ruimte te laten in de omgevingsvisie binnen bestaand stedelijk gebied voor woningbouwontwikkelingen, behoeft de omgevingsvisie niet te worden gewijzigd door de gemeenteraad indien nieuwe onverwachte kansen zich voordoen. Buiten het bestaande stedelijke gebied worden wel potentiële woningbouwlocaties benoemd. Het is niet zo dat alles waarvoor ruimte wordt geclaimd in de omgevingsvisie ook daadwerkelijk wordt

bebouwd. Centraal staat altijd de behoefte aan woningen en deze moet worden aangetoond alvorens nieuwe plannen worden gemaakt.

De huidige structuurvisie zal nog leidend zijn voor de beoordeling van nieuwe bouwplannen die worden ingediend voordat de nieuwe omgevingsvisie is vastgesteld.

**Actie 7:** Aan een plan wordt alleen maar (principe) medewerking verleend als er sprake is van een toetsing aan het gemeentelijke beleid, vastgelegd in de structuurvisie/omgevingsvisie en de woondeal, maar vooral ook als er uitvoering is gegeven aan een quick scan door de initiatiefnemer. Een initiatiefnemer kan ook de gemeente zelf zijn. Dit om te voorkomen dat er onnodig tijd wordt besteed aan bouwinitiatieven die achteraf niet haalbaar blijken te zijn. De verplichting tot het uitvoeren van een quick scan is nieuw. Op deze wijze willen we efficiënter gaan werken aan plannen die ook daadwerkelijk een grote kans hebben op realisatie. *(Nieuw)*

Toelichting: Het proces om tot ontwikkeling te komen van een bouwplan doorloopt een viertal fases. Initiatief, haalbaarheid, realisatie en beheer. De politieke sturingsinstrumenten zitten vooral in de initiatieffase en in mindere mate in de haalbaarheidsfase. Visueel ziet dit er als volgt uit: (in onderstaande tabel zijn realisatie en beheer waar verder geen politieke sturing meer mogelijk is, niet meegenomen).



*Na de introductie van de omgevingswet wordt de terminologie anders en wordt structuurvisie gewijzigd door omgevingsvisie, bestemmingsplan door omgevingsplan of buitenplanse omgevingsactiviteit.*

**Actie 8:** Conform het vastgestelde grondbeleid zal na de initiatief fase per plan worden beoordeeld welke vorm van grondpolitiek de voorkeur heeft, nadat een quick scan is uitgevoerd. Als er wordt gekozen voor een andere vorm van grondpolitiek dan faciliterend (zie toelichting) dan wordt er ook aanvullend op de quick scan voor omgevingsaspecten een financiële quick scan uitgevoerd *(Bestaand, verplichte quick scan naar omgevingsaspecten en indien van toepassing financiële aspecten is nieuw)*

Toelichting: Op d.d. 25 februari 2021 is het herziene grondbeleid vastgesteld. Als belangrijkste beleidspunt is opgenomen dat zowel faciliterend (=gemeente koopt geen grond en verrekend gemeentelijke kosten voor een planontwikkeling door aan een initiatiefnemer en voert regie op hoofdlijnen), actief grondbeleid (=gemeente koopt grond aan voor bijv. woningbouw en

investeert risicovol en voert dan eigen grondexploitatie) en een tussenvorm actief-faciliterend grondbeleid tot de mogelijkheden hoort.

De laatste vorm vergt enige uitleg: De gemeente investeert deels voor eigen rekening en op eigen initiatief, in het op gang brengen van een ontwikkeling door kenbaar te maken wat de doelstellingen / (ruimtelijke) randvoorwaarden zijn voor een locatie. Deze vorm van 'actief-faciliterend' grondbeleid kan in deze gevallen een goede manier zijn om ontwikkelingen te stimuleren en partijen uit te nodigen om een ontwikkeling op te pakken.

**Actie 9:** In de omgevingsvisie opnemen hoe om te gaan met de betaling van financiële bijdragen door ontwikkelaars die niet direct aan de planontwikkeling zelf zijn gekoppeld (*nieuw*).

Toelichting: Als gevolg van de nieuwe omgevingswet, onderdeel "aanvullingswet grondeigendom omgevingswet", veranderen ook de mogelijkheden om financiële bijdragen te vragen die niet direct aan de planontwikkeling zelf zijn gekoppeld. Nu wordt er een beperkte bijdrage van ontwikkelaars gevraagd bovenop de regulier te verhalen ontwikkelingskosten. Onder reguliere ontwikkelingskosten vallen te betalen vergoedingen voor ambtelijke uren, aanleg infrastructuur, planschade etc. Deze beperkte te betalen bijdrage, genaamd bijdrage ruimtelijke ontwikkeling, komt bovenop de reguliere ontwikkelkosten van een locatie en wordt in de praktijk vooral besteed aan nieuwe natuur- en groenontwikkeling. In de huidige structuurvisie staat een lijst opgenomen vastgesteld door de gemeenteraad waar de zogenaamde ruimtelijke bijdragen aan wordt betaald. Onderzocht zal worden of het wenselijk is om deze lijst aan te passen. Zo kan de te betalen bijdrage bijvoorbeeld ook betaald worden om de opbrengsten van een rendabel plan te besteden aan een onrendabel plan elders in de gemeente waarin bijvoorbeeld veel sociale huurwoningen worden gebouwd.

**Actie 10:** Om de bouwproductie minimaal op peil te houden of te verhogen wordt voorgesteld om in de begroting 2024 eenmalig € 75.000,- op te nemen voor inhuren capaciteit voor ruimtelijke procedures. (*nieuw*).

Toelichting: De toegenomen nieuwbouwopgave voor woningen in combinatie met andere opgaven zoals uitbreiding van bedrijventerreinen maakt het noodzakelijk om voor 2024 tijdelijk extra capaciteit te hebben voor het begeleiden van ruimtelijke procedures. Dit is al opgenomen in de perspectiefnota.

### 2.3. Betaalbaarheid

Op basis van de vastgestelde regionale woondeal wordt er volop gewerkt aan woningbouwplannen in de goedkope en betaalbare koopsector en sociale huur en middenhuur volgens dit beleid. Uitgangspunt is om per jaar 66,66 % van de totale nieuwbouw te realiseren in de goedkope koop, betaalbare koop, sociale huur en middenhuur. 30% van de totale nieuwbouw zal dienen plaats te vinden in de sociale huur.

Grenzen (1-1-2023)

- Sociale huur € 808,06 kale huur per maand
- Middenhuur € 808,06 > € 1000,- per maand
- Goedkope koopwoningen, koopprijs maximaal € 255.000,- (grens maximale aankoopprijs woning starterslening in de gemeente Steenbergen)
- Betaalbare koopwoningen, koopprijs tussen € 255.000,- > € 355.000,-

De uitgangspunten voortkomend uit het nieuwe rijksbeleid tellen voor de totale nieuwbouwopgave. Bij grotere nog te ontwikkelen plannen van meer dan 20 woningen wordt dit uitgangspunt in principe minimaal aangehouden. Hiervan kan zowel naar beneden als naar boven gemotiveerd worden afgeweken. Het eindplaatje voor de gemeente als totaal moet echter wel kloppen.

**Actie 11:** Uitvoeren regionaal woningmarktonderzoek (*bestaand*)

Toelichting: Om een beter beeld te krijgen van de toekomstige woningbouwopgave in de regio ook naar typologie woningen wordt er in samenwerking met andere gemeenten en in de regio actieve woningcorporaties een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten worden verwacht in het derde kwartaal van 2023.

**Actie 12:** Bovenop de afspraken in de woondeal verplichtingen opnemen bij de ontwikkelingen van woningbouwplannen voor de middenhuur. (*nieuw*)

Toelichting: De particuliere huursector is in de gemeente nog vrij gering qua omvang ongeveer 7% van de totale woningvoorraad. Actie is om in de nieuwbouwplannen een streefcijfer middenhuur (particulier of corporaties) te hanteren tussen de 5 en 10%. De corporaties mogen als gevolg van het nieuwe beleid van de minister nu ook weer investeren in de middenhuur.

**Actie 13:** Jaarlijks wordt geëvalueerd/gemonitord of de opgeleverde nieuwbouwwoningen voldoen aan de gemaakte afspraken in de woondeal waar het betreft de betaalbaarheid. (*nieuw*)

Toelichting: Evaluatie/monitoring is cruciaal om te kijken of de doelen worden gehaald en om te beoordelen of bijsturing nodig is.

**Actie 14:** Om de verkoop van nieuw te bouwen goedkope koopwoningen te stimuleren met de ontwikkelaars afspraken maken dat ze het product "koopstart" aanbieden. (*nieuw*)

Toelichting: Koopstart is een gunstige regeling los van de Starterslening vanuit de particuliere hypotheekmarkt waardoor er voor starters op de koopwoningmarkt meer mogelijkheden zijn om een woning te kunnen kopen. Dit product wordt alleen maar aangeboden als de personen niet in aanmerking komen voor een starterslening en/of de woningen een koopprijs van meer dan € 255.000,- hebben. € 255.000,- is de maximale koopprijs van een woning om in aanmerking te kunnen komen voor een starterslening.

**Actie 15:** De regels uit de nieuwe verordening starterslening Steenberghe zijn en zullen specifiek onder de aandacht worden gebracht van makelaars en hypotheekverstrekkers (tussenpersonen en banken). (*bestaand*)

Toelichting: Makelaars en hypotheekverstrekkers zijn de belangrijkste ambassadeurs van het product starterslening.

**Actie 16:** Verhogen van het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente (*bestaand*)

Toelichting: Het aandeel sociale huurwoningen is nog te laag in de gemeente. Ook als de in voorbereiding zijnde nieuwbouwplannen worden meegenomen. Het streven zal er op gericht zijn om minimaal 30% van de geplande nieuwbouw in de sociale huursector te realiseren en bij voorkeur gelet op de inhaalslag die volgens het rijk gemaakt dient te worden bij voorkeur nog hoger. De verdere uitwerking zal verder worden besproken met de in de gemeente actieve corporaties Stadlander en Woonkwartier en ook in regionaal verband (De regio West-Brabant

West). Hierbij zal specifiek aandacht zijn voor de kleine kernen omdat hier het percentage sociale huurwoningen erg laag is.

**Actie 17:** Maken nieuwe prestatieafspraken met corporaties en huurdersverenigingen (*nieuw*)

Toelichting: De nieuwe woningbouwopgave voor de corporaties zal een plaats dienen te krijgen in de aan te passen prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersverenigingen en de corporaties Woonkwartier en Stadlander. De planning is om deze hernieuwde prestatieafspraken vast te stellen in 2024.

### 2.3. Versnelling woningbouwprojecten/Sleutelprojecten

In de Woondeal zijn de volgende sleutelprojecten opgenomen. Sleutelprojecten zijn de wat grotere projecten die cruciaal zijn voor de woningbouwproductie in de gemeenten. De lijst zoals nu opgenomen in de woondeal wordt indien nodig geactualiseerd. Nu staan voor de gemeente Steenbergen de volgende projecten opgenomen

- Buiten de Veste, fase 3 130 woningen, kern Steenbergen
- Buiten de Veste, fase 4 80 woningen, kern Steenbergen
- Kaaistraat/Berenstraat/Visserstraat 52 woningen, kern Steenbergen
- Van Heemskerckstraat 58 woningen, kern Dinteloord

Buiten de veste fase 3 en de Kaaistraat/ Visserstraat zijn plannen die daadwerkelijk in aanbouw zijn en geen aparte aandacht behoeven.

**Actie 18:** Buiten de Veste fase 4 zal als Sleutelproject in voorbereiding worden genomen om te ontwikkelen. Het bestemmingsplan is al vastgesteld en onherroepelijk (*nieuw*)

Toelichting: De andere projecten zijn of al in aanbouw of al in voorbereiding voor besluitvorming door college en/of gemeenteraad. Middels dit besluit wordt nu ook definitief fase 4 Buiten de Veste uitgezet voor ontwikkeling.

**Actie 19:** Bestemmingsplan Van Heemskerckstraat laten vaststellen door de gemeenteraad in het derde kwartaal van 2023 (*bestaand*).

Toelichting: De vaststelling van het bestemmingsplan om woningbouw mogelijk te maken aan de Van Heemskerckstraat heeft vertraging opgelopen vanwege een privaatrechtelijk conflict tussen een huurder en eigenaar van de loodsen die gesloopt moeten worden om de woningbouw mogelijk te maken. De planning is om de impasse te doorbreken door alsnog het bestemmingsplan vast te laten stellen door de gemeenteraad in het derde kwartaal van 2023.

### 2.4 Versnelling woningbouw: Flexwoningen (bestaand)

Omdat vanwege de hogere koopprijzen van koopwoningen de doorstroming uit de sociale huursector aanzienlijk is afgenomen kunnen zowel regulier woningzoekenden en bijzondere doelgroepen (zoals statushouders, maar ook de uitstroom uit maatschappelijke opvang, wlz (=wet langdurige zorg) en GGZ (=Geestelijke gezondheidszorg)) geen huurwoning krijgen.

Daardoor is het noodzakelijk om al sneller actie te ondernemen om de sociale huurwoningvoorraad op zo kort mogelijk termijn uit te breiden. Het realiseren van flexwoningen is een belangrijk instrument om dit doel te bereiken. In de Woondeal lopende tot en met 2030 is een streefgetal vastgelegd van 200 te realiseren flexwoningen.



**Actie 20:** Onderzoek doen in samenspraak met de woningstichtingen naar het realiseren van tijdelijke flexwoningen op de bouwproductie te verhogen. *(nieuw)*

Toelichting: Voor het realiseren van flexwoningen is in de regionale woondeal opgenomen dat we met woningstichting Stadlander en Woonkwartier gaan onderzoeken of flexwoningen een bijdrage kunnen leveren aan het versnellen van de woningbouwproducties. Meer specifiek betaalbare woningbouw voor starters in combinatie met de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals de huisvesting van statushouders en Oekraïense vluchtelingen.

**Actie 21:** Eerste fase: realiseren +/- 100 flexwoningen binnen de gemeente *(nieuw)*

Toelichting: Ter uitvoering van de ingeschatte 200 te realiseren flexwoningen zoals opgenomen in de Woondeal is op 4 april 2023 besloten om in nauwe samenwerking met Woningstichting Stadlander en Woonkwartier een onderzoek op te starten voor het realiseren van de eerste 100 flexwoningen verspreid over de verschillende kernen. De exacte planning voor de te realiseren flexwoningen wordt in samenspraak met de woningstichtingen bepaald.

**Actie 22:** Op basis van onderzoek, genoemd bij actie 20, concrete afspraken maken met corporaties en eigenaren grond (kan ook gemeente zijn) over voorwaarden waaronder flexwoningen kunnen worden gerealiseerd. *(nieuw)*

Toelichting: Om de flexwoningen te kunnen plaatsen is het zaak om z.s.m. concrete afspraken te maken over de uitvoering en realiseren van de flexwoningen.

**Actie 23:** Locatiekeuzes flexwoningen vastleggen en communiceren naar buiten toe als onderzoek is afgerond en afspraken zijn gemaakt tussen grondeigenaren, gemeente en corporaties. *(nieuw)*

Toelichting: De communicatie over de ontwikkeling van de flexwoningen naar andere belanghebbenden dan eigenaren en corporaties zal pas plaatsvinden als duidelijk is uit het onderzoek dat er een reële kans is op ontwikkeling van de betreffende locaties.

**Actie 24:** De tijdelijke vergunningen voor flexwoningen dienen te worden getoetst aan de nota uiterlijk bouwwerken. *(nieuw)*

Toelichting: Omdat de flexwoningen er minimaal 10 jaar staan en mogelijk zelfs nog langer is het wenselijk dat de woningen ook al worden ze tijdelijk vergund aan de nota uiterlijk bouwwerken voldoen. Tot op heden worden tijdelijke vergunningen niet getoetst aan de nota uiterlijk bouwwerken (voorheen toetsing aan de redelijk eisen van welstand genoemd). Omdat de flexwoningen er langer staan en het om grote aantallen gaat is het van belang om de kwaliteit ook qua uiterlijk te borgen.

## 5. AANDACHTSGROEPEN

Welke acties worden en zijn ondernomen in de gemeente Steenberg?:

### A. Per doelgroep

#### **Arbeidsmigranten**

**Actie 25:** Beleidsnota arbeidsmigratie uitvoeren en monitoren (*bestaand*).

Toelichting: De gemeentelijke beleidsnota arbeidsmigratie is vastgesteld in januari 2020. De uitvoering loopt goed. Het is wel noodzakelijk om dit regelmatig te monitoren. Minimaal één keer per jaar om te kijken of de doelen worden gehaald en/of bijsturing nodig is.

#### **Dak en thuislozen.**

**Actie 26:** In 2023 verdere concrete regionale afspraken maken over de uitvoering van het regionale convenant "Duurzame huisvesting en begeleiding kwetsbare doelgroepen" (*bestaand*).

Toelichting: Er zijn nu al regionale afspraken. Dit wordt geïntensiveerd en anders geregeld via het regionale project "De Juiste ondersteuning op de Juiste plek" en het daaruit voortvloeiende ondertekende convenant tussen zorg- welzijnsorganisaties, woningcorporaties en gemeenten actief in de regio genaamd "Duurzame huisvesting en begeleiding kwetsbare doelgroepen". Uitgangspunt is dat in tegenstelling tot het verleden de opvang meer gespreid zal plaatsvinden over de regio en niet zoals nu vooral in de centrumgemeenten Roosendaal en Bergen op Zoom (combinatie met actie 26 en 31)

#### **Sociaal urgenten en dreigend daklozen**

**Actie 27:** In 2023 verdere concrete regionale afspraken maken over de uitvoering van het regionale convenant "Duurzame huisvesting en begeleiding kwetsbare doelgroepen" (*bestaand*).

Toelichting: Er zijn nu al regionale afspraken. Dit wordt geïntensiveerd en anders geregeld via het regionale project "De Juiste ondersteuning op de Juiste plek" en het daaruit voortvloeiende ondertekende convenant tussen zorg/welzijnsorganisaties, woningcorporaties en gemeenten actief in de regio "Duurzame huisvesting en begeleiding kwetsbare doelgroepen". Uitgangspunt is dat in tegenstelling tot het verleden de opvang meer gespreid zal plaatsvinden over de regio en niet zoals nu vooral in de centrumgemeenten Roosendaal en Bergen op Zoom. De planning is dat in 2025 dit nieuwe systeem in werking zal treden en dat dus uiterlijk in 2024 afspraken zijn gemaakt over de nieuwe regionale samenwerking (In combinatie met actie 25 en actie 31).

#### **Ouderen**

**Actie 28:** Opstellen woonzorgvisie (*bestaand*).

Toelichting: O.a. voor deze doelgroep wordt de woonzorgvisie op kernniveau opgesteld. De woonzorgvisie bestaat uit drie verschillende schaalniveau's. Te weten het schaalniveau van de regio, van de gemeente, en per kern. Deze worden in de woonzorgvisie op elkaar afgestemd. Omdat uit de gehouden inwonersbijeenkomsten blijkt dat welzijn een wel erg heel erg belangrijk aspect betreft wordt dit aspect ook meegenomen in de visie.

## **Medisch urgenten**

**Actie 29:** In het kader van de vaststellen van de Woonzorgvisie bekijken of bestaande toewijzingsbeleid medisch urgenten blijft gehandhaafd of dient te worden aangepast (*nieuw*).

Toelichting: In het kader van de uitvoering van de doeleinden, zoals vastgelegd in het WMO (Wet maatschappelijke ondersteuning) beleid is met de in onze gemeente actieve woningcorporaties Stadlander en Woonkwartier afgesproken dat medisch urgenten behorende tot de doelgroep van de corporaties met voorrang een woning krijgen toegewezen. Wel onder de voorwaarden dat de huidige woning niet geschikt is om te wonen en dat aanpassing van de woning niet tot de mogelijkheden behoort. In het kader van de vaststelling van de Woonzorg- en welzijnsvisie zal worden gekeken of dit beleid gehandhaafd kan blijven of dient te worden aangepast.

**Actie 30:** Verwachte jaarlijkse vraag medisch urgenten in kaart brengen (*nieuw*).

Toelichting: Dit is noodzakelijk om ook de invloed van deze doelgroep op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in beeld te hebben.

## **Statushouders/ Oekraïners:**

**Actie 31:** Creëren van extra huisvestingsplekken voor statushouders en Oekraïners omdat de vraag sterk gaat toenemen en het aanbod is afgenomen (*bestaand*).

Toelichting:

Het beleid voor de huisvesting van statushouders is landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal vastgelegd. Tot 1-1-2023 werden de provinciale doelstellingen qua huisvesting statushouders altijd gehaald. De extra taakstelling vanuit rijk voor 2023 dient nog geregeld te worden. We weten nu al dat dit niet gaat lukken, omdat de doorstroming vanuit de sociale huursector naar de koopsector minder is en de huisvestingsvraag van statushouders juist stijgt. In 2023 wordt een onderzoek worden gedaan naar de realisering van tijdelijke flexwoningen om onder andere deze doelgroep te huisvesten. De flexwoningen kunnen ook worden gebruikt voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Zij hebben een andere status als vluchteling dan de statushouders, maar ook hier wordt een groei verwacht en ook zij dienen te worden gehuisvest.

## **Uitstroom uit intramurale situaties**

**Actie 32:** In 2023 verdere concrete regionale afspraken maken over de uitvoering van het regionale convenant "Duurzame huisvesting en begeleiding kwetsbare doelgroepen" (*bestaand*).

Toelichting: Er zijn nu al regionale afspraken. Dit wordt geïntensiveerd en anders geregeld via het regionale project "De Juiste ondersteuning op de Juiste plek" en het daaruit voortvloeiende ondertekende convenant tussen zorg- welzijnsorganisaties, woningcorporaties en gemeenten actief in de regio genaamd "Duurzame huisvesting en begeleiding kwetsbare doelgroepen" (combinatie met actie 25 en 26).

## **Woonwagengewoners**

**Actie 33:** Overname van huurstandplaatsen woonwagewoongebieden door corporaties (*bestaand*).

Toelichting: Het is een taak van de corporaties om voor mensen met een lager inkomen, de zogenaamde primaire doelgroep, woningen te realiseren. Woonwagengewoners met een laag inkomen behoren tot de doelgroep van huisvesting. Daarom is overname van gemeentelijke huurwoonwagewoongebieden door de corporaties wenselijk.

**Actie 34:** Opstarten planologische procedures voor de gewenste uitbreiding van standplaatsen in Nieuw-Vossemeer en Dinteloord (*bestaand*).

Toelichting: 'In het rijks Beleidskader "gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' vastgesteld in 2018, is opgenomen dat het niet laten meewegen van de behoefte aan standplaatsen of het verminderen van de aantallen in strijd is met het recht op gelijke behandeling en geen recht doet aan de culturele identiteit van woonwagenbewoners. Gemeenten zijn daarom verplicht om de behoefte te inventariseren aan nieuwe standplaatsen en te voorzien in deze behoefte. De gemeente Steenbergem is tot de conclusie gekomen dat er extra standplaatsen in Nieuw-Vossemeer en Dinteloord dienen te worden gerealiseerd op basis van de geïntariseerde behoefte.

**Actie 35:** Afspraken maken met corporaties over nieuwbouw van huurwoonwagens (evt. vervanging bestaande woonwagens en uitbreiding) (*bestaand*)

Toelichting: De afspraken met de corporaties zullen niet alleen gaan over de ondergrond, de huurstandplaatsen, maar ook over de huurwoonwagens. Dit uitgangspunt vindt ook zijn grondslag in het gemeentelijke woonwagenbeleid.

**Actie 36:** Afronden traject verkoop standplaatsen aan woonwagenbewoners (*bestaand*).

Toelichting: Woonwagenbewoners kunnen er voor kiezen een standplaats te kopen. De regeling 'koop op afbetaling' maakt dit ook mogelijk voor bewoners met een lager inkomen. Dit uitgangspunt is vastgelegd in het woonwagenbeleid van de gemeente vastgesteld in april 2019 en geactualiseerd op 20 december 2022.

#### B. Acties die kunnen helpen om bijzondere doelgroepen te huisvesten:

**Actie 37:** Maatwerk leveren voor extra woningen buiten de nieuwbouw van woningen.

De mogelijkheden hiertoe worden onderzocht (*bestaand*):

Overzicht opties extra woningbouw:

- woningen splitsen (toegestaan als het bestemmingsplan dit toelaat);
- transformatie van vastgoed (Bijv. kantoor/ school/ bestaand zorgvastgoed veranderen in woonplekken;
- leegstandbeheer (anti-kraak);
- tijdelijke woonplekken (Tiny House, Containerwoning, Verplaatsbare woningen).

Toelichting:

Nieuwe woningen kunnen ook op een andere wijze worden gerealiseerd dan via nieuwbouw. Deze mogelijkheden worden in principe positief benaderd. De gemeente zelf bouwt of splitst geen woningen. Er worden hier enkel opties genoemd, die zeker niet uitputtend zijn. De gemeente loopt al altijd achter op de innovaties die er zijn vanuit de markt. Om de kracht van de markt zoveel mogelijk te benutten worden er niet bij voorbaat harde eisen vastgelegd en wordt er dus maatwerk geleverd. Ondanks de positieve benadering van nieuwe woonconcepten geldt ook hier echter altijd dat er naar de effecten voor de omgeving wordt gekeken. Waardoor in sommige gevallen toch een andere belangenafweging kan plaatsvinden.

**Actie 38:** Maatwerk leveren om meer mensen per woning te huisvesten. De mogelijkheden hiervoor onderzoeken (*bestaand*):

Opties realiseren extra mensen per woning:

- inwonen bij familiale netwerk (tot 3e graad);  
(Voorwaarde: Loslaten kostendelersnorm)
- plaatsen van woonunits in tuin of aanpassen van woningen (kanttekening niet elke locatie en woning leent zich hiervoor);
- samen wonen met vrienden;  
FRIENDS-contracten in de vrije sector; mogelijkheid om met één of twee vrienden een woning te huren. (*kanttekening kamerverhuur nu vaak niet mogelijk conform bestemmingsplan*)

#### Toelichting

Er zijn ook mogelijkheden om meer mensen in een woning of wooneenheid te huisvesten dan nu het geval is. Ook hier geldt dat dergelijke initiatieven in principe positief worden benaderd en dat ook deze lijst niet uitputtend is. Ook op dit punt staan we open voor innovatie.

Omgevingsfactoren kunnen mogelijk tot een negatief besluit leiden.

**Actie 39:** Medewerking verlenen aan nieuwe initiatieven op het snijvlak tussen wonen en zorg, zoals; geclusterd wonen, gemengd wonen, Volledig Pakket Thuis (*bestaand*).

Toelichting: Er komen steeds meer innovatieve vormen van wonen en de daaraan gekoppelde vormen van zorgverlening die het mogelijk maken om kleinschalige meer intensieve woonzorgvormen mogelijk te maken. Het uitgangspunt dat er waar mogelijk aan wordt meegewerkt, (zie ook punt 35). Met natuurlijk ook hier de voorwaarde dat er altijd aandacht is voor de directe leefomgeving. Enkele van deze vormen worden hier genoemd. Volledig Pakket Thuis houdt in dat mensen zelfstandig blijven wonen ook al hebben ze zware intensieve zorg nodig vergelijkbaar met die van een verpleegtehuis.

**Actie 40:** 1x per half jaar monitoren leegstand vastgoed voor huisvesting bijzondere doelgroepen. Dit heeft al plaatsgevonden in eerste helft van 2022 (huisvesting Oekraïense vluchtelingen in maatschappelijk vastgoed kern Steenbergen en Dinteloord). (*bestaand*)

Toelichting: De mogelijkheden voor het gebruik van bestaand vastgoed zijn benut. Er is nu geen ruimte beschikbaar. Mogelijk in de toekomst wel. Daarom is het gewenst om leegstand blijvend te monitoren.

#### C. Overkoepelend.

**Actie 41:** Deelnemen aan het project opgestart door Woonkwartier “Kom aan tafel” (*nieuw/bestaand*)

Toelichting: Tijdens de gehouden deskundigenbijeenkomsten voor de opstelling van de Woonzorgvisies, waar vertegenwoordigers van welzijnsorganisaties, zorgpartijen en woningcorporaties aanwezig waren, kwam onder andere de wens/het idee naar voren dat er meer door partijen samen moet worden gewerkt. Woningstichting Woonkwartier heeft al eerder het initiatief opgepakt om voor haar werkgebied het programma “Kom aan Tafel” op te starten. Dit initiatief past binnen dit streven. Dit is een initiatief om samen te werken tussen welzijnspartijen, zorgpartijen, Woningstichting Woonkwartier en de deelnemende partijen hebben een convenant ondertekend. De drie gemeenten waar Woonkwartier woningbezit heeft (Steenbergen- kern Dinteloord, Moerdijk en Halderberge) hebben niet getekend maar sluiten

daarnaast ook aan. Het doel is kwetsbare inwoners verantwoord thuis en met hun omgeving te laten wonen (gezond en gelukkig). Er wordt ingestoken op het vergroten van de zelfredzaamheid van de (kwetsbare) burgers en de samenredzaamheid en vertrekken vanuit de leefwereld van het individu. Woonkwartier wil met de partners lokaal beweging brengen met een lokaal netwerk en werken vanuit de filosofie van positieve gezondheid. Dichtbij de (kwetsbare) burger en diens omgeving in een lokaal maatwerk en werken aan sociale en technologische innovatie.

Het idee is om te werken vanuit gedeelde problematiek (zoals personeelsproblemen, groeiende armoede, groeiende kwetsbaarheid, minder mantelzorgcapaciteit, complexere problematiek), waarbij efficiënt en effectief samenwerken en gebruik maken van geleerde lessen. Om zelfredzaamheid te vergroten en samenredzaamheid te bevorderen.

**Actie 42:** Verder uitwerken/vaststellen lokaal preventieakkoord gezondheid (*bestaand*).

Toelichting: Het lokaal preventieakkoord gezondheid en de uitwerking hiervan met als doel het bevorderen van positieve gezondheid door o.a. beweging te promoten vormt een belangrijke basis om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.

## 6. HERSTRUCTURERING EN TRANSFORMATIE

Binnenstedelijk liggen veel kansen om extra woningbouw te creëren door herstructurering en het transformeren van vastgoed. In de praktijk wordt circa 60-70% van de woningbouw binnenstedelijk gerealiseerd. Daarnaast draagt dit bij aan de vitaliteit/leefbaarheid van steden, dorpen en gebieden. In de woondeal zijn ook hierover afspraken gemaakt. Op gemeentelijk niveau dient het volgende te worden gedaan om de gemaakte regionale afspraken na te komen.

**Actie 43:** Het programma Vitale Vesting Steenberg en verder uitwerken en vaststellen. Ondertekening convenant tussen Tante Louise, Stadlander en gemeente in 2024 (*bestaand*)

Toelichting: Vitale vesting is een grootschalig herstructurerings-/renovatieprogramma in het centrumgebied van Steenberg. Het gebied gelegen binnen de oude vestingwallen. Het idee hierachter is om het woningbezit van Stadlander hier te verduurzamen, door renovatie en dor sloop- en nieuwbouw. Tegelijkertijd dient het project te leiden tot het waarborgen van voldoende zorg en is er aandacht voor het verbeteren van de leefbaarheid door de openbare ruimte ook herin te richten. Het is een langdurig project/programma dat bestaat uit meerdere deelprojecten en activiteiten wat een looptijd zal hebben van 15 jaar, alvorens het is voltooid.

**Actie 44:** Jaarlijks in combinatie met punt 1 WONINGBOUWOPGAVE worden de mogelijkheden geïnventariseerd om binnenstedelijk woningen toe te voegen op transformatie- en herstructureringslocaties (*bestaand*).

Toelichting: Het is van belang om jaarlijks de beschikbaarheid van transformatie- en herstructureringslocaties te onderzoeken. Niet alleen om de woningbouwproductie te kunnen verhogen, maar ook vanuit zuinig ruimtegebruik en het verbeteren van de leefbaarheid van een wijk of kern is het benutten van het herstructurerings-/transformatie potentieel naar woningbouw van belang.

**Actie 45:** In het kader van het bevorderen van de leefbaarheid en zorgvuldig ruimtegebruik worden binnenstedelijke ontwikkelingskansen in alle kernen voor woningbouw benut, met



aandacht voor ontwikkeling van extra groen en evt. klimaatadaptieve maatregelen met als doel het verbeteren van de leefbaarheid in de kernen (*bestaand*).

Toelichting: Als herstructureringsmogelijkheden aanwezig zijn, is het wenselijk om deze ruimte ook te benutten voor klimaatadaptieve maatregelen en groen.

## 7. VAKANTIEPARKEN

Vakantieparken hebben een recreatieve functie. Het verblijf op deze parken is hiervoor bedoeld. Om deze reden wil de provincie en de regio in zijn algemeenheid permanente bewoning op vakantieparken tegengaan. Toch zijn er recreatieparken die niet meer vitaal zijn en waar permanente bewoning plaatsvindt. Eén van de mogelijke toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen.

Binnen onze gemeente zijn geen vakantieparken aanwezig die hiervoor in aanmerking te komen. Het sunclassbungalowpark wordt al gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In de beleidsnota arbeidsmigratie is dit al opgenomen.

## 8. DUURZAME EN TOEKOMSTIGE BOUW

Woningen dienen ook duurzaam te zijn. Er zijn nieuwe innovatieve duurzame en/of circulaire woningbouwproducten bekend. Denk bijvoorbeeld aan het toenemend gebruik van hout. Deze kunnen waar mogelijk en wenselijk worden ingezet. Veel belangrijker dan de nieuwbouw is de bestaande bouw. Veel woningen dateren van voor 2000 en deze zijn vaak onvoldoende geïsoleerd. Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is dan ook een belangrijke opgave

### A. Bestaande woningvoorraad:

**Actie 46:** Op basis van de vastgestelde tweede fase van de transitievisie warmte bepalen hoe en in welk tempo de doeleinden vastgelegd in de transitievisie warmte kunnen worden gehaald. (*bestaand*)

Toelichting: De tweede fase van de transitievisie warmte vormt een belangrijke mijlpaal in het streven om woningen van het gas af te halen.

**Actie 47:** Voortzetten van gebruik van reguliere stimuleringsleningen om de bestaande woningvoorraad verder te verduurzamen. (Stimuleringsleningen zijn leningen verstrekt onder gunstige condities die eigenaar bewoners die hun woning willen verduurzamen bij de gemeente kunnen aanvragen (*bestaand*).

Toelichting: De stimuleringslening is een lening die wordt verstrekt onder gunstige financiële condities aan o.a. woningeigenaren die hun woningen willen verduurzamen door bijvoorbeeld de aanleg van zonnepanelen en het aanbrengen van gevelisolatie. Het doel van de lening is om de particuliere woningvoorraad sneller te verduurzamen.

**Actie 48:** Recent vastgestelde nieuwe verordening voor het aanbieden van stimuleringsleningen voor kleine VvE's ( 7 of minder eenheden) promoten (*bestaand*).

Toelichting: Op 20 april is een aparte verordening vastgesteld voor kleine VvE's. In de praktijk blijkt dat deze kleine appartementencomplexen achter blijven waar het betreft het treffen van verduurzamingsmaatregelen aan de woning. Dit heeft vooral te maken met de onderlinge afhankelijkheid van elkaar in een VvE. De speciale lening voor VvE's en de daaraan gekoppelde apart ontwikkeld woningborggarantie moet ervoor zorgen dat ook deze kleinschalige appartementencomplexen worden verduurzaamd.

**Actie 49:** Het voorzetten van het gebruik van Energie-ambassadeurs (*bestaand*).

Toelichting: De energie-ambassadeurs zijn vrijwilligers die gratis en onafhankelijk advies geven aan mensen die hun woning willen verduurzamen.

**Actie 50:** Met de woningbouwcorporaties, Stadlander, Woonkwartier en Woonzorg Nederland afspraken maken over het verder verduurzamen van hun woningvoorraad en het tempo waarin dit gaat plaatsvinden (*bestaand*).

Toelichting: De corporaties hebben het grootste woningbezit in handen. Het is daarom logisch om als grootste woningbezitters in de gemeente met de woningcorporaties aparte afspraken te maken over de verduurzaming van hun woningvoorraad.

#### B. Nieuwe woningen

**Actie 51:** Positief meewerken en open staan voor duurzame circulaire woningbouw-ontwikkelingen (*bestaand*).

Toelichting: Nieuwbouw woningen zijn per definitie altijd energiezuinig vanwege de gestelde wettelijke eisen aan nieuwbouw. Op het gebied van circulariteit valt nog wel winst te boeken. Nieuwbouwinitiatieven die uitgaan van circulair bouwen zullen dan ook positief worden benaderd.

### 9. RUIMTELIJKE ORDENINGSASPECTEN

De woningbouwopgave kan alleen maar gerealiseerd worden als er voldoende bouwlocaties zijn waar een onherroepelijk planologisch besluit geldt. Voor de besluitvorming zijn vele onderzoeken noodzakelijk en ontstaat vaak veel discussie over niet zozeer de doelen maar vooral over de locaties van de woningen. Om dit proces zo soepel als mogelijk te laten verlopen is vooral duidelijkheid nodig.

We willen hier op de volgende wijze vorm aangeven.

**Actie 52:** Vastelling omgevingsvisie om beleidsmatige kaders ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn verder te ontwikkelen (*bestaand*).

Toelichting: De omgevingsvisie is het gemeentelijk document waarin het totale ruimtelijke beleid voor de komende 10 tot 20 jaar staat opgenomen. Woningbouw vormt één van de onderdelen die ruimtelijk een plaats moeten krijgen in de omgevingsvisie.

**Actie 53:** Mandaat besluit verruimen om zodoende voortgang nieuwe woningbouwplannen te bespoedigen (*nieuw*).

Toelichting: Het zou wenselijk zijn om tegelijk met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet om het mandaatbesluit voor het verlenen van omgevingsvergunningen, middels een buitenplanse omgevingsactiviteit bijvoorbeeld voor bouwplannen met een beperkt aantal

woningen te verruimen. Hiermee kan tijdwinst worden geboekt. Voor eind 2023 zal een besluit worden genomen door het college voor het aanpassen van een het mandaatstatuut.

**Actie 54:** Op regionaal niveau vaststellen regionale verstedelijkingsstrategie (*bestaand*).

Toelichting: Ook op regionaal schaalniveau (West-Brabant West) wordt gewerkt aan een ruimtelijk beleid. Dit wordt vormgegeven in de regionale verstedelijkingsstrategie die in 2023 wordt vastgesteld. De omgevingsvisie en de verstedelijkingsstrategie worden op elkaar afgestemd.

**Actie 55:** Opzetten omgevingstafels. Dit maakt onderdeel uit van het project introductie omgevingswet. Concreet houdt dit in dat o.a. nieuwe complexe woningbouwinitiatieven bij binnenkomst direct integraal ambtelijk worden besproken (*bestaand*).

Toelichting: Per 1 januari 2024 treedt de nieuwe omgevingswet in werking. Om bouwinitiatieven (o.a. voor het bouwen van woningen) integraal op te pakken is de introductie van een nieuwe manier van werken middels het instellen van zogenaamde omgevingstafels wenselijk.

## 10 VRIJHEID VAN VESTIGING/BEPERKING VRIJHEID VAN VESTIGING;

Uitgangspunt is de vrijheid van vestiging. Hier kan in bijzondere gevallen van af worden geweken. In de woningwet staat opgenomen in welke gevallen van de vrijheid van vestiging kan worden afgeweken. Recent op 1 januari 2022 is een wijziging van de Woningwet opgenomen waarin is opgenomen dat via een huisvestingsverordening de gemeente kan bepalen dat "goedkope" koopwoningen niet mogen worden aangekocht door beleggers om te verhuren. Er moet dan wel zoals voor elke beperking van de vrijheid van vestiging aangetoond zijn dat er sprake is van schaarste. Daarnaast is er een nieuwe wijziging van de Woningwet in voorbereiding waarin wordt aangegeven dat in geval van schaarste de gemeente kan bepalen dat 50% van de koopwoningen, bestaand en nieuw bij voorrang kan worden toegewezen aan eigen inwoners. Of de wet ongewijzigd de eindstreep gaat halen is nog onzeker.

Los van bovenstaande maken we in geval van nieuwbouw indien wenselijk/noodzakelijk afspraken in een koopovereenkomst of anterieure overeenkomst of er sprake is van koop of huur, de maximale prijs van de huur of koopwoningen en een zelfbewoningsplicht in geval van koopwoningen.

Daarnaast worden op basis van vrijwilligheid afspraken gemaakt met ontwikkelaars maar ook aan deelnemers van CPO trajecten dat woningen in eerste instantie informeel worden aangeboden door aan potentiële kopers o.a. door informatieavonden te houden voordat ze bijvoorbeeld op funda of vergelijkbare sites worden gezet.

### Welke acties neemt de gemeente?

**Actie 56:** Aan de hand van uitkomsten uitgevoerde schaarste onderzoek in combinatie met uitkomsten woningbehoefteonderzoek bepalen of beperking van de vrijheid van vestiging wenselijk is. Indien de conclusie is dat het wenselijk is zal vervolgens worden onderzocht of het juridisch mogelijk is om de vrijheid van vestiging te beperken middels het vaststellen van een huisvestingsverordening. (*nieuw*)

Toelichting: Het beperken van de vrijheid van vestiging is een zwaar instrument wat niet lichtzinnig dient te worden ingezet. Op basis van een schaarste-onderzoek in combinatie met een

woningbehoefteonderzoek zal gekeken worden of het wenselijk en juridisch mogelijk is om voor heel de gemeente of voor bepaalde kernen eventueel de vrijheid van vestiging in te perken.

**Actie 57:** Voortgaan met contractueel vastleggen met ontwikkelaars en andere bouwende partijen over huur of koop, prijzen en zelfbewoningsplicht in koop en anterieure overeenkomsten. *(bestaand)*

Toelichting: Om er voor te zorgen dat nieuwbouw koopwoningen niet worden gebruikt voor speculatieve doeleinden of verhuur wordt er nu al en dit blijft gehandhaafd een zelfbewoningsplicht opgelegd bij nieuwbouw koopwoningen.

**Actie 58:** Vrijwillige afspraken met ontwikkelaar of andere partijen handhaven dat nieuwbouwwoningen eerst informeel worden aangeboden op de markt. *(bestaand)*

Toelichting: Met ontwikkelaars wordt nu al op vrijwillige basis afgesproken dat nieuwbouw koopwoningen eerst op informele wijze worden aangeboden. Dit werkt goed en wordt dus gewoon gehandhaafd.

**Actie 59:** Met Stadlander bespreken of het wenselijk is dat zij kernbinding in gaan stellen voor de toewijzing van sociale huurwoningen in de kleinere kernen Nieuw-Vossemeer, Kruisland en De Heen. In de gemeente Tholen wordt dit systeem blijkbaar naar tevredenheid al gehanteerd. *(nieuw)*

Toelichting: Een minder verregaande vorm van bescherming van de lokale bewoners voor sociale huurwoningen is het instellen van kernbinding door de corporatie. Dit houdt in dat woningzoekende uit de eigen kern gedurende een bepaalde periode voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen die vrij komen in de betreffende kern.

## 11.WET GOED VERHUURDERSCHAP

Op 1 juli 2023 treedt de Wet goed verhuurderschap in werking. Met de invoering van deze wet krijgen gemeenten een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap. De Wet goed verhuurderschap (Wgv) is een reactie op problemen die zich voordoen op de huurmarkt zoals discriminatie, intimidatie en bedreiging, excessief hoge huren, hoge servicekosten en onrechtmatige huurcontracten. Het rijk komt met deze wet bovendien tegemoet aan de wens van veel gemeenten om op te kunnen treden bij misstanden op de lokale huurmarkt.

Het doel van de wet is het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken bij alle groepen huurders. Daarbij stelt de wet het gedrag van de verhuurder centraal. Hieronder vallen verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief woningcorporaties), verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. Deze normering van verhuurgedrag is nieuw. Gemeenten krijgen een rol bij het handhaven van deze normen.

**Actie 60:** Een laagdrempelig meldpunt inrichten in het kader van de Wet goed verhuurderschap en de afhandeling van meldingen bij het meldpunt organisatorisch borgen *(nieuw)*.

Toelichting: Gemeenten moeten het meldpunt uiterlijk 1 januari 2024 gereed hebben. Hier kunnen 'verzoeken tot handhaving' gedaan worden. Ook kan de gemeente via het meldpunt in concrete situaties hulp bieden en woningzoekenden en huurders zo nodig naar andere bevoegde instanties doorverwijzen.

**Actie 61:** Bij de vaststelling van de begroting 2024 zullen middelen worden gereserveerd ten behoeve van de uitvoering van de uit de nieuwe Wet goed verhuurderschap voortkomende toezichthoudende en handhavende taak die de gemeente krijgt (*nieuw*).

Toelichting: dit betreft een totaal nieuwe taak waar met uitzondering van bouwtechnische aspecten geen of weinig kennis van heeft. Denk hierbij aan de behandeling van meldingen over te hoge huur- of servicekosten of discriminatie. De volgende opties staan open. We huren expertise in of we nemen nieuw personeel aan om deze taak uit te voeren. De organisatie gaat nu kijken wat de meest wenselijke optie is en bij de begroting 2024 zullen de noodzakelijke middelen hiervoor worden gereserveerd.