

**Stadlander**  
Postbus 203  
4600 AE BERGEN OP ZOOM  
internet: [www.stadlander.nl](http://www.stadlander.nl)  
e-mail: via [www.stadlander.nl](http://www.stadlander.nl)

IBAN: NL48INGB0793.6274.51  
BIC: INGBNL2A

KvK: 20038082  
Btw: NL 8063 81 309 B01

Gemeenteraad van Steenbergen  
Postbus 6  
4650 AA STEENBERGEN

**plaats:** Bergen op Zoom  
**datum:** 28 december 2023  
**onderwerp:** Zienswijze op ontwerp Woonzorgvisie gemeente Steenbergen

Geachte leden van de gemeenteraad van Steenbergen,

Stadlander licht in deze brief haar zienswijze toe op het ter inzage gelegde ontwerp 'Woonzorgvisie gemeente Steenbergen'.

Op 20 april 2023 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het 'Hulpmiddel opstellen gemeentelijke woonzorgvisies' gepubliceerd. Ik citeer: "Door huisvesting in combinatie met wonen, werk, zorg en welzijn goed te organiseren en te investeren in een goede sociale basis, wordt voorkomen dat mensen in de problemen komen. In de programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en Zorg voor ouderen' is daarom opgenomen dat alle gemeenten vanaf 2023 een start gaan maken met integrale regionaal afgestemde woonzorgvisies voor alle aandachtsgroepen en ouderen. Hiermee worden de fysieke en sociale opgave van de gemeente met elkaar verbonden. In 2024 worden deze meerjarige woonzorgvisies verder uitgewerkt. Per 1 januari 2026 worden de woonzorgvisies onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma, zoals dat is aangekondigd in het wetsvoorstel Versterking regie Volkshuisvesting."

Allereerst complimenteer ik u dat u de woonzorgopgaven integraal, samen met de partners, wilt benaderen! Als nauwe samenwerkingspartner wil ik daarom in eerste instantie op hoofdlijnen reageren en naar aanleiding daarvan, samen met u, naar inhoudelijke punten kijken. Ik ga er hierbij vanuit dat indachtig de planning uit het *Hulpmiddel van BZK* nadere bespreking van inhoudelijke punten na de inzagetermijn ook nog mogelijk is.

Dit meld ik expliciet omdat de juridische status van dit document ons nog enigszins onduidelijk is. De heer Meulblok heeft ons al uitgelegd dat dit document een combinatie is van de Woonvisie (volkshuisvestingsbeleid, artikel 42 lid 1 Woningwet) en de Woonzorgvisie (= woonbehoefte en – opgave per aandacht groep, programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en Zorg voor ouderen'). Echter, de juridische consequenties hiervan zijn ons nog wat onduidelijk.

De punten die wij graag ter discussie zouden stellen zijn:

1. Uw keuze om het woningmarkt behoefteonderzoek niet als uitgangspunt voor de opgave te hanteren, snappen wij niet. Stadlander is en zal altijd uitgaan van het woningmarkt behoefteonderzoek als basis bij het formuleren van de opgave. We zijn juist gezamenlijk als regiogemeenten en regiowoningcorporaties opdrachtgever voor het woningmarkt behoefteonderzoek. Hiermee voorkomen we dat we verschillende uitgangspunten hanteren voor gemeentelijke woonvisies en portefeuillestrategieën van de woningcorporaties.
2. De gehanteerde aantallen zoals die terugkomen in uw visie, wijken daarom ook af van de aantallen zoals wij die zien.
3. Het uitgangspunt dat woningtypen evenredig over de kernen verdeeld moeten worden. Stadlander kan zich hierin niet vinden, mede op basis van het woningmarkt behoefteonderzoek.
4. Het uitgangspunt dat mensen altijd in hun eigen kern kunnen blijven wonen, ook als ze op een bepaalde leeftijd te maken krijgen met gebreken die een aangepaste rolstoel- of rollatorvriendelijke woning noodzakelijk maken. De beperkte hoeveelheid voorzieningen in dorpen en de afnemende zorgmogelijkheden maken dit ons inziens niet overal mogelijk en gewenst. Stadlander is daarom niet voornemens overal op grote schaal woningen uit de bestaande voorraad aan te passen.
5. Het labelen van levensloopgeschikte woningen exclusief voor senioren. Het labelen van woningen is één van de middelen om in te spelen op de behoefte in een gebied/stad/dorp. De labeling van woningen wordt daarom bepaald en door ons toegepast afhankelijk van de omstandigheden in de markt. Daarbij zijn levensloopgeschikte woningen juist bedoeld voor meerdere doelgroepen (voor de gehele levensloop) en geschikt voor een zo breed mogelijke doelgroep in alle levensfasen; de zwakste schakel is hierin leidend/maatgevend in de uitvoering en detaillering. Dat kunnen senioren zijn, maar ook mensen die vanwege een handicap minder zelfredzaam zijn of worden.
6. Het in geval van vaststellen nieuwe Wet regie volkshuisvesting als basis laten dienen van dit document voor het volkshuisvestingsprogramma. Hoe ziet de gemeente dit in relatie tot Stadlander? Overigens ontbreekt hiervan ook de bijlage zoals gemeld in paragraaf 4.6.
7. De aantallen genoemd in paragraaf 5.12 stemmen niet overeen met de uitgangspunten zoals Stadlander die hanteert. Daarnaast lijkt een aantal van de genoemde aantallen niet te kloppen en worden grenzen uit 2022 gehanteerd. Het lijkt ons daarom goed deze paragraaf nog eens in overleg te herzien/heroverwegen.
8. Het streven dat 50 tot 60% van de te bouwen appartementen in Steenberg, botst met het doel woningen evenredig te verdelen over de kernen en tevens met het streven ouderen in hun kern te laten wonen.
9. De door u gehanteerde definities van zorggeschikte woningen en geclusterde woonvormen komen niet overeenkomen met de definities zoals ze in onze sector gehanteerd worden.
10. Het streven naar het toevoegen van voorzieningen in kleine kernen in het kader van ouderenbinding. Wij vragen ons af of dit voor de dorpen Welberg en De Heen een realistisch streven is.
11. Individuele plannen in de verschillende kernen en de rol die u daar van Stadlander verwacht en de relatie tot het project Vitale Vesting. Het project Vitale Vesting lijkt onderbelicht in dit plan waar het gaat om de huisvesting van zorgbehoevenden. Juist in dat project proberen wij gezamenlijk te voorzien in een toekomstige zorgbehoefte in de gemeente waarvan invulling verspreid over de kernen onmogelijk lijkt gezien het gebrek aan arbeidskrachten in de zorg. Bij een adequaat zorgvangnet gaat beschikbaarheid van zorggeschikte huisvesting samen met de capaciteit van zorgdienstverlening en de beschikbaarheid en toegankelijkheid van andere primaire voorzieningen in de nabijheid, zoals bijvoorbeeld boodschappen en vervoer. De combinatie van deze factoren betekent vandaag in bijna alle gevallen dat de financiële en organisatorische haalbaarheid afhankelijk is van de concentratie van de diverse componenten (zoals huisvesting, personeel, voorzieningen en mobiliteit).

Een aantal punten vragen om nadere toelichting:

1. Wat verstaat u onder kleinschalig (aantal woningen)? Het rijksbeleid Wonen en Zorg gaat uit van bevrozing van het aantal intramurale woonzorgplekken. De vergrijzing en de daarmee samenhangende groei van behoefte aan zorg en daarmee de behoefte aan zorggeschikte huisvesting, dient volgens het Rijk en in het kader van scheiden wonen en zorg, te worden gerealiseerd middels geclusterde zorggeschikte woningen, waar zorg aan huis kan worden geboden, in de nabijheid (straal van 100 meter) van een buurt- of wijkwoonkamer voor dagbesteding. Zorgverlenende partijen geven aan dat de zorggeschikte woningen in verband met capaciteit en bereikbaarheid van zorgdienstverleners zich binnen een straal van 300 meter van een zorgpunt of zorginstelling dienen te bevinden (woonzorgzones).
2. U hanteert het uitgangspunt dat 25% van de nieuwbouw in koop of huursector geschikt is voor de huisvesting van nestverlaters. Als woningcorporatie huisvesten wij op basis van het inkomen, dit geldt ook voor starters. In basis is daarmee elk type woning wat binnen de inkomensmarges van de starter valt beschikbaar komt, geschikt voor starters. Wellicht kunt u het type 'geschikte woning voor nestverlaters' verder specificeren.
3. Bij punt 50 noemt u in één zin een aantal partijen waaronder 'corporaties' en woningstichting Stadlander'. Wie bedoelt u met 'corporaties'?
4. In het stuk wordt in paragraaf 5.1.2 gesproken over de huursubsidiiegrens. U bedoelt hier waarschijnlijk de liberalisatiegrens/huurtoeslaggrens?
5. U weet dat in de Regio West-Brabant West gewerkt wordt aan een regionale woonzorgvisie. Hoe worden de regionale inzichten die in de loop van 2024 beschikbaar komen, gekoppeld aan de Woonzorgvisie van de gemeente Steenbergem?

Ten slotte een semantische opmerking. U gebruikt de termen 'woningstichting' en 'woningbouwcorporaties' om ons te duiden. Wilt u s.v.p. de term 'woningcorporatie' gebruiken?

We zenden deze brief naar de heren Baali en Meulblok van de gemeente Steenbergem, alsook naar drie van onze andere samenwerkingspartners in de gemeente Steenbergem, zijnde Huurdersbelangenvereniging SRW, woningcorporatie Woonkwartier en tanteLouise.

Ik verneem graag uw reactie op de zienswijze van Stadlander.

Hoogachtend,



**Marc van der Steen**  
Bestuurder