



Actieplan Wonen ontwerp aanpassingen februari 2024

Gemeente Steenbergen

ACTIEPLAN WONEN AANPASSINGEN

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^e punt toegevoegd vrijheid van vestiging/beperking vrijheid van vestiging en een 11^e punt de nieuwe wet "goed verhuurderschap". Het in augustus vastgestelde actieplan is als basis genomen. In een kader staan de voorgestelde aanpassingen weergegeven. Na de uiteindelijke vaststelling van de Woonzorgvisie op kernniveau wordt er een nieuw definitief actieplan vastgesteld op basis van de dan vastgestelde woonzorgvisie door de gemeenteraad. Het ontwerp voorstel tot aanpassing van het actieplan (bevoegdheid college) is als bijlage opgenomen in de Woonzorgvisie. Dit vanuit het oogpunt van tijdwinst en transparantie. Uiteindelijk dient het college dus wel in te stemmen met het nieuwe actieplan. In de kaders staan de voorgestelde wijzigingen opgenomen ten opzichte van het nu geldende actieplan.

Het gaat om de volgende onderwerpen:

- 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~~

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).~~

Aanpassing

Vanaf 1 januari 2024 zal de gemeenteraad het jaarlijkse woningbouwprogramma vaststellen in het eerste kwartaal van het jaar. In 2024 zal dit plaatsvinden in de raadsvergadering van april.

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 door de gemeenteraad en zo verder (beleidscyclus nieuwbouwplannen).

Actie 1b Aanpassing:

Bij de vaststelling van het jaarlijks woningbouwprogramma wordt tot 2031 rekening gehouden met:

- Een evenredige verdeling van woningbouw binnen een bepaalde bandbreedte over de kernen naar rato van inwoneraantal per 1-1-2022;
- Voor de bepaling van de prijsklasse van de nieuwbouw, huur en koop, wordt voor elke kern dezelfde verhouding aangehouden. In toekomstige nu nog niet in voorbereiding zijnde nieuwbouwplannen zal in Welberg en Kruisland extra aandacht zijn voor de realisering van goedkope en betaalbare koopwoningen en is de mogelijkheid aanwezig om verhoudingsgewijs meer betaalbare en goedkope koopwoningen te bouwen en dus van voorgaand uitgangspunt af te wijken.
- De omvang van de nieuwbouwpoging van geschikte woningen voor de gemeente wordt voorlopig afgestemd op de meest actuele landelijke kengetallen. Nader onderzoek zal op regionaal niveau plaatsvinden in 2024. Dit kan leiden tot een wijziging van de landelijke kengetallen
- Qua typologie zullen er in de kernen Dinteloord en Steenberg meer appartementen worden gebouwd.
- Uitgangspunt ten aanzien van de realisering van woonzorgcomplexen en bouw van nieuwe levensloopbestendige woningen is wel dat dit zal plaatsvinden in de kernen of aan de rand van de kernen. In de nog op te stellen omgevingsvisie wordt de exacte begrenzing van de rand van een kern verder bepaald.

Toelichting: Gedurende de looptijd van de Woondeal 2022-2031 dienen er enerzijds voldoende woningen te worden gebouwd en anderzijds voldoende betaalbare woningen waaronder sociale huurwoningen. Ook wordt in verband met de vergrijzing rekening gehouden met de nieuwbouw van voldoende levensloopgeschikte woningen. Het jaarlijkse woningbouwprogramma is het sturingsmoment voor de gemeenteraad om de gestelde doelen uit de woonzorgvisie te kunnen bereiken. Planologisch wordt in de Omgevingsvisie bepaald waar dit kan plaatsvinden.

Actie 2: ~~Initiatiefnemers nieuwbouwplannen één jaar de tijd geven om na een principe-uitspraak met een voorontwerp bestemmingplan 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.~~

Aanpassing

Initiatiefnemers nieuwbouwplannen één jaar de tijd geven om na een principe-uitspraak met een voorontwerp omgevingsplan of aanvraag vergunning voor buitenplanse omgevingsactiviteit te komen. In bijzondere gevallen is deze termijn te verlengen tot twee jaar.

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 omgevingsplan of buitenplanse omgevingsactiviteit 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.

Toelichting: De afgelopen jaren hebben geleerd dat het opstarten van nieuwbouwplannen zonder dat er een ontwikkelaar of eindgebruiker in beeld is 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 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.

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.

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.

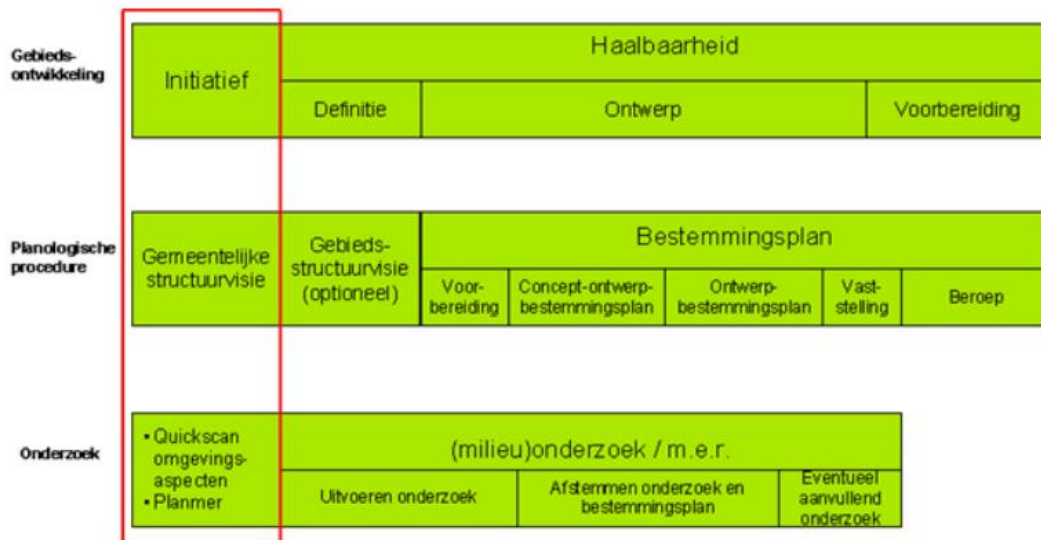
Toelichting: Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied per definitie wenselijk is (mits wordt voldaan aan wettelijke normen en gemeentelijke beleidskaders), tenzij specifiek aangegeven in de omgevingsvisie dat dit niet het geval is. Nieuwe bouwlocaties 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. Op deze wijze willen we efficiënter gaan werken aan plannen die ook daadwerkelijk een grote kans hebben op realisatie.

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).



Sinds 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 uitvoering van een quick scan en/of Plan per plan worden beoordeeld welke vorm van grondpolitiek de voorkeur heeft. 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.

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

hoofdpijnen), 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.

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 kan komen te vervallen

Geld is opgenomen in de begroting 2024 en kan daardoor vervallen.

~~**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.~~

~~Toelichting: De toegenomen nieuwbouwoopgave 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 (1-1-2024)

- Sociale huur € 879,66 kale huur per maand

- Middenhuur € 879.66 > € 1026,71,- per maand
- Goedkope koopwoningen, koopprijs maximaal € 255.000,- (grens maximale aankoopprijs woning starterslening in de gemeente Steenbergem)
- Betaalbare koopwoningen, koopprijs tussen € 255.000,- > € 395.000,-

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*).

Actie 11 aanpassing: Wijze van omgaan met resultaten regionaal woningmarktonderzoek

De resultaten van het woningmarktonderzoek zijn bekend. Niet geheel onverwacht kwam hieruit naar voren dat de vraag/behoefte naar sociale huurwoningen minder is dan de opgave zoals die in de Woondeal is opgenomen. Hieruit bleek ook dat de minimumbouwopgave voor de middenhuur en goedkope en betaalbare koop te weinig was om de aan de eigen woningbehoefte te voldoen. Uitgangspunt is dat we willen voldoen aan de minimumbouwopgave voor sociale huurwoningen maar dat we voor de categorie goedkope koop/betaalbare koop en middenhuur uitgaan van een grotere minimumbouwopgave. Dit kunnen we niet eenzijdig uitvoeren en zal worden ingebracht in het regionale overleg wonen van de regio West-Brabant West.

Toelichting: De rijksoverheid wil het aandeel sociale huurwoningen meer spreiden. Het uitgangspunt is dat er in de grote steden minder sociale huurwoningen behoeven te worden gebouwd en dat in de kleinere gemeente/kernen meer sociale huurwoningen worden gebouwd. Dit om leefbaarheidsproblemen door een concentratie van mensen met lagere inkomens tegen te gaan. Dit uitgangspunt wordt ondersteund door de gemeenten en de corporaties wat blijkt uit de ondertekening van de woondeal. Nu blijkt echter uit het woningmarktonderzoek dat de opgave ten koste gaat van de eigen inwoners die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning of een woning in de midden huur. Dit willen we voorkomen en daarom is in het ontwerp van de Woonzorgvisie voor deze doelgroep een grotere ambitie, ook procentueel weggelegd dan op basis van de Woondeal. In het regionaal bestuurlijk overleg waar ook de corporaties, rijk en provincie zijn aangesloten zal dit probleem en onze oplossing hiervoor worden ingebracht.

Actie 12: Bovenop de afspraken in de woondeal verplichtingen opnemen bij de ontwikkelingen van woningbouwplannen voor de midden huur.

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 midden huur (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 midden huur.

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

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.

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 verordening starterslening Steenberghe zijn en zullen specifiek onder de aandacht worden gebracht van makelaars en hypotheekverstrekkers (tussenpersonen en banken).

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

Actie 16: Verhogen van het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente.

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.

Aanpassing:

Eind 2024 zullen nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt tussen in ieder geval gemeente, de huurdersverenigingen en de woningstichtingen Stadlander en Woonkwartier. Er wordt nog gekeken hoe bijvoorbeeld zorgorganisaties ook een plek kunnen krijgen in dit proces. Belangrijk onderdeel van de prestatieafspraken is het bepalen van de omvang van de sociale huurwoningvoorraad voor de lange termijn per kern. (gewenste saldo nieuwbouw, sloop en verkoop van sociale huurwoningen).

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 december 2024. Er wordt nog bestudeerd op welke wijze zorgorganisaties kunnen aansluiten.

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 is opgestart

Actie 18: Buiten de Veste Fase 4 in ontwikkeling nemen is opgestart en kan daarmee als aparte actie komen te vervallen. Is immers al in uitvoering genomen.

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

~~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 is reeds uitgevoerd

Actie 19: Vaststellen bestemmingsplan Van Heemskerckstraat derde kwartaal 2023 is afgerond en komt daarmee te vervallen.

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

~~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

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.

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 en spoedzoekers (spoedzoekers: mensen die met spoed snel een woning nodig hebben bijvoorbeeld om dreigende dakloosheid te voorkomen).

Actie 21: Eerste fase: realiseren +/- 100 flexwoningen binnen de gemeente.

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.

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.

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.

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 Steenbergen?:

A. Per doelgroep

Arbeidsmigranten

Actie 25: Beleidsnota arbeidsmigratie uitvoeren en monitoren.

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 en uitstroom uit intramurale situaties

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

Aanpassing actie 26

Actie 26: Na regionaal onderzoek is gebleken dat de gemeenste Steenbergen een jaarlijkse opgave heeft om gemiddeld 22 mensen te huisvesten die uitstromen vanuit de maatschappelijke opvang of een locatie voor beschermd wonen. Verdere concrete afspraken over begeleiding van bewoners worden gemaakt tussen corporaties, welzijns- en zorginstellingen en gemeenten.

Toelichting: In de regio zijn vanuit zorg deze resultaten besproken in het kader van de uitwerking van het regionale convenant "Duurzame huisvesting en begeleiding kwetsbare doelgroepen". Door vastlegging in de woonzorgvisie wordt het aantal beschikbaar te stellen woningen van 22 per jaar, naar verwachting vrijwel in zijn geheel in de sociale huursector, als officiële doelstelling opgenomen. De categorieën dak en thuisloos en uitstroom intramurale situaties zijn samengevoegd vanwege praktische uitvoeringstechnische reden samengevoegd (betreft in beide gevallen uitstroom uit bestaande welzijns,- zorginstellingen). Alleen het beschikbaar stellen van woningen is niet voldoende er zullen ook goede afspraken worden gemaakt tussen de verschillende betrokken partijen om goede begeleiding van deze specifieke doelgroepen te waarborgen.

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".~~

Aanpassing Actie 27:

Actie 27: Na regionaal onderzoek is gebleken dat er rekening dient te worden gehouden met een incidentele extra huisvestingsopgave van de doelgroep sociaal urgenten en dreigend daklozen van 3 woningtoewijzingen per jaar.

Toelichting: In de regio zijn deze resultaten besproken in het kader van de uitwerking van het regionale convenant "Duurzame huisvesting en begeleiding kwetsbare doelgroepen". Door vastlegging in de woonzorgvisie wordt het aantal beschikbaar te stellen woningen van 3 per jaar,

naar verwachting vrijwel in zijn geheel in de sociale huursector, als officiële doelstelling opgenomen. Alleen het beschikbaar stellen van woningen is niet voldoende er zullen ook goede afspraken worden gemaakt tussen de verschillende betrokken partijen om goede begeleiding van deze specifieke doelgroepen te waarborgen.

Ouderen

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

Aanpassing actie 28

Actie 28a. Wonen.

- De regelgeving voor de bouw van mantelzorgwoningen binnen de bebouwde kom zal worden gewijzigd om het financieel aantrekkelijker te maken om een mantelzorgwoning te bouwen.
- De woningstichtingen zullen de mogelijkheden onderzoeken om doorstroming zowel binnen de sociale huursector als van de sociale huursector naar de koopsector te bevorderen. De resultaten worden in het tweede kwartaal van 2024 besproken.
- Bij de opstelling van de nieuwe prestatie-afspraken die gaan gelden vanaf 2025 zal het onderwerp om wel of niet labelen van levensloopbestendige sociale huurwoningen voor de doelgroep senioren worden meegenomen in de te maken afspraken met corporaties en huurdersverenigingen.
- Bij de opstelling van de nieuwe prestatieafspraken wordt per kern inzichtelijk gemaakt welke omvang we van de sociale huurwoningvoorraad nastreven. Dit wordt gedaan door te kijken naar de nieuwbouw van sociale huurwoningen, de verkoop van sociale huurwoningen en de sloop van sociale huurwoningen
- Nieuwbouw van voldoende levensloopgeschikte woningen, zie actiepunt 1b.
- Nieuwbouw van geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen

Actie 28b. Zelfredzaamheid.

- Er zal extra aandacht worden besteed aan communicatie voor het aanbod van Vraagwijzer. Budget wordt nog nader bepaald.
- Er wordt gestreefd naar meer en betere samenwerking tussen de verschillende welzijn en zorgorganisaties en bevolking door ondersteunen van initiatieven vanuit de samenleving en/of actie organisaties te coördineren door de gemeente. De wijze waarop wordt in 2024 verder uitgewerkt.
- In de eerst volgende aanbesteding (2024-2025) van huishoudelijke ondersteuning voor de daarop volgende jaren wordt onderzocht of en in welke mate mensen eenvoudige zorg zelf nog kunnen uitvoeren of weer kunnen gaan uitvoeren.
- In de eerstvolgende aanbesteding (2024-2025) van huishoudelijke ondersteuning voor de komende jaren zal ook onderzocht worden in welke mate huishoudelijke medewerkers extra eenvoudige zorgtaken kunnen uitvoeren.
- Ruimte reserveren in de kern Steenberg en voor de vestiging van een extra huisartsenpraktijk.
- In 2024 zal in nader overleg met de huisartsenpraktijken actief in de gemeente worden bekeken of er meerwaarde valt te halen uit samenwerking op gemeentelijk en regionaal niveau.
- In ieder geval in Steenberg en Dinteloord onderzoek doen naar de mogelijkheden voor geclusterd Wonen.
- Het belang van bewegen voor ouderen wordt meegenomen bij de vaststelling in de nieuwe nota sociaal domein.
- Vaststellen Handboek inrichting Openbare Ruimte in 2024. In 2025 wordt handboek Verkeer en plan van aanpak verbeteren fietsroutes vastgesteld met als doel het verbeteren van de toegankelijkheid voor minder validen.
- In het Noordwesten van Dinteloord wordt de openbare ruimte aangepakt. Er zal rekening worden gehouden bij de inrichting met de toegankelijkheid voor minder validen.
- De inrichting van de Dorpsweg zal veranderen vanwege de slechte toegankelijkheid voor minder validen. In de 2^e helft van 2024 zal gestart worden met een participatieproject om tot een herinrichting te komen van de openbare ruimte, inclusief ondergrondse infrastructuur zoals riolering in het kader van het project "Klimaatbestendig inrichten De Heen". Dit betreft de Dorpsweg, Langeweg en Schutbocht.
- Er wordt in overleg met mensen uit Nieuw-Vossemeer geïnventariseerd, hoe de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor minder validen te verbeteren. Dit is vooral voor het centrumgebied van belang. Planning inventarisatie uit te voeren in tweede kwartaal 2024.

Actie 28c. Sociale aspecten in relatie tot wonen en zorg.

- Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte zal gekeken worden naar het creëren van ontmoetingsruimten.
- Er is behoefte aan ambulante zorg. Bij de aanbesteding van de Wmo zal onderzocht worden of het mogelijk is om meer met vaste organisaties/personen per kern of wijk te werken.
- Bij de uitvoering van het op 4 juli 2023 vastgestelde vastgoed en accommodatiebeleid zullen specifieke wensen vanuit de kernen aangaande het "extra" gebruik van maatschappelijk vastgoed worden meegenomen.
- Als de geplande grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten aan de Noordlangeweg in Dinteloord doorgaat neemt de gemeente het initiatief, als hier behoefte aan is, om een vergelijkbare overlegaanpak met het dorp Dinteloord te volgen als in Welberg.

Actie 28c sociale aspecten in relatie tot wonen en zorg.

- Bij de verdere uitwerking van het vastgestelde beleid maatschappelijk vastgoed zal in 2024 en 2025 gekeken worden in elke kern op welke wijze maatschappelijk vastgoed kan worden gebruikt voor zorg- en welzijnsaspecten voor verschillende doelgroepen van beleid maar in het bijzonder voor de ouderen.

Toelichting: O.a. voor de doelgroep ouderen is de woonzorgvisie 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. Zorg wordt hierbij gekoppeld aan de term zelfredzaamheid.

Omdat uit de gehouden inwonersbijeenkomsten blijkt dat welzijn (sociale aspecten) een wel heel erg belangrijk aspect betreft is dit aspect ook meegenomen in de Woonzorgvisie.

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~~

Actie 30: Verwachte jaarlijkse vraag medisch urgenten in kaart brengen.

Aanpassing actie 29 en 30 (samengevoegd):

Actie 29: Voor de periode tot en met 2025 hanteert de gemeente een aantal van 14 toe te wijzen woningen voor de doelgroep medisch urgenten. Vanaf 2026 t/m 2030 wordt uitgegaan van 18 toe te wijzen woningen per jaar. Het bestaande beleid blijft gehandhaafd.

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. Het beleid zal ongewijzigd gehandhaafd blijven. Wel is er een inschatting gemaakt van het aantal toewijzingen. Dit omdat de druk op de sociale huurwoningmarkt toeneemt en het daarom meer van belang is dan in het verleden om ook voor de huisvestingsopgave voor deze doelgroep de invloed 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.

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. In 2023 is de taakstelling niet gehaald. In 2024 moet daarom een inhaalslag worden gemaakt. Met de corporaties zijn afspraken gemaakt met als doel om in 2024 de taakstelling wel te halen en de achterstand van 2023 in te halen. Ook het aantal te huisvesten Oekraïense vluchtelingen neemt toe. Ook voor de huisvesting van deze groep zal extra ruimte moeten worden gezocht.

~~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".~~

Aanpassing actie 32

Actie 32 is samengevoegd met actie 26 huisvesting dak- en thuislozen. Zie actie 26
--

Woonwagengewoners

Actie 33: Overname van huurstandplaatsen woonwagengewoners door corporaties.

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 huurwoonwagengewonersstandplaatsen door de corporaties wenselijk.

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

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 Steenberg 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)

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:

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:

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.

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 Steenberg en Dinteloord).

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"

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.

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.

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.

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.

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

Nieuwe acties kern Dinteloord

Actie 45 A:

Voor verzorgingstehuis de Nieuwe Haven in Dinteloord wordt naar een nieuwe woonzorg gerelateerde invulling gezocht. Start studie 2024/2025.

Actie 45 B:

Herstructurering van bedrijven uit de kern en het eventueel samenvoegen van bepaalde maatschappelijke voorzieningen en op de vrijkomende locaties woningen bouwen vormt een belangrijk uitgangspunt voor de kern Dinteloord. Dit zal in 2024 verder op detailniveau worden uitgewerkt in het ontwikkelplan Dinteloord.

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.

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.

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: Verordening voor het aanbieden van stimuleringsleningen voor kleine VvE's (7 of minder eenheden) promoten.

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.

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

Nieuwe actie 49A.

Actie 49A.

Er zal in 2024 gekeken worden hoe we mensen met een lager inkomen kunnen ondersteunen om ook hun woning te kunnen verduurzamen. Eventueel noodzakelijke extra middelen worden opgenomen in de begroting voor 2025.

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.

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.

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.

Nieuwe actie 51 A

Actie 51A.

In het tweede kwartaal van 2024 wordt volgens planning een nieuw duurzaamheidsbeleid aangeboden worden aan de raad ter vaststelling. Binnen dit beleid wordt de pijler 'circulariteit' opgenomen waarbinnen een aantal doelstellingen worden geformuleerd omtrent circulair bouwen en het gebruik van circulaire bouwmaterialen.

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.

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 kan komen te vervallen

Mandaatbesluit is vastgesteld.

Actie 53: Mandaat besluit verruimen om zodoende voortgang nieuwe woningbouwplannen te bespoedigen.

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. (nog navragen stavaza)

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 kan komen te vervallen

De Omgevingswet is in werking getreden. De omgevingstafels zijn ingericht.

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.

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 komt te vervallen.

In het ontwerp van de Woonzorgvisie is opgenomen dat er op basis van het uitgevoerde schaarste onderzoek geen verdere acties en/of het laten uitvoeren van het verdiepend onderzoek voor het instellen c.q. invoeren van een huisvestingsverordening genomen. De nadelen wegen niet op tegen de voordelen van een huisvestingsverordening. Daarnaast zijn er andere minder ingrijpende mogelijkheden om te sturen.

~~**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.~~

~~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.

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.

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 komt te vervallen

Met Stadlander is het invoeren van kernbinding besproken. Zij gaven terecht aan dat het instellen van kernbinding voor de sociale huursector alleen maar kan als er een huisvestingsverordening wordt ingesteld. Bij de uitvoering van actie 56 is al geconstateerd dat dit niet wenselijk is. Dit is als zodanig opgenomen in het ontwerp van de Woonzorgvisie

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.

Toelichting: Een minder verre gaande 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 en 61 komen te vervallen

Het meldpunt goed verhuurderschap is ingesteld en de middelen zijn gereserveerd in de begroting 2024.

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

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.

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.