

Initiatiefvoorstel betaalbaar wonen in de gemeente Steenbergen, ook voor nestverlaters

Steenbergen, 25 maart 2021

Aan de raad,

Inleiding

De afgelopen jaren is er een schaarste aan woningen ontstaan in Nederland, zo ook in de gemeente Steenbergen. Als gevolg zijn de woningprijzen (koop) exorbitant gestegen. Vanwege het tekort aan sociale huurwoningen in de regio Rotterdam, neemt ook de druk op die sector toe. Inmiddels is door woningcoöperaties zelfs de verwachting uitgesproken dat het niet meer mogelijk is om de maximale zoektijd vast te leggen op 1 jaar.

Vooraf beginners op de woningmarkt, vaak starters genoemd, maken hierdoor minder kans op een huis (zie ook bijlage 1). Dit initiatiefvoorstel heeft drie doelen:

1. Jonge mensen binnen de gemeente (be)houden door betaalbare woonruimte te realiseren;
2. Jonge mensen uit de regio stimuleren om zich in de gemeente Steenbergen te vestigen;
3. Vergrijzing in Steenbergen tegengaan en al onze kernen leefbaar houden.

Hiervoor zijn vele instrumenten mogelijk. De oplossingen uit dit voorstel zijn dan ook divers van aard. Belangrijke uitgangspunten zijn hoe dan ook bouwen naar ambitie, in plaats van bouwen naar behoefte, en denken in kansen.

Voor de totstandkoming van dit initiatiefvoorstel zijn diverse gesprekken gevoerd met ambtenaren, woningstichtingen en inwoners. Informatie is o.a. ingewonnen via online publicaties van Stadlander, de Vereniging Kleine Kernen Noord-Brabant, Zuidwest Wonen, Woningnet Regio Utrecht en via de Jaarschijf 2019 gemeente Steenbergen.

Uiteindelijk wordt u gevraagd dit voorstel als addendum op de Woonvisie 2015 toe te voegen en opdracht te geven aan het college deze oplossingen te verwerken in de eerstvolgende Woonvisie (zie besluitpunt 7). Besluitpunten 1 tot en met 6 corresponderen met de nummering van het hoofdstuk *Oplossingsrichtingen*.

Achtergrond

De huidige kaders omtrent wonen zijn terug te vinden in vier eerder door de gemeenteraad vastgestelde documenten:

Woonvisie (maart 2015): De soort te bouwen woning (huur, koop, appartementen, vrijstaande woningen, rijwoningen) voor de komende 10 jaar wordt afgestemd op de geïnventariseerde behoefte: Het streven is erop gericht om voor alle doelgroepen, waaronder ook starters, voldoende woningen te ontwikkelen.

Structuurvisie (actualisering september 2019): Vanwege toegenomen woningbehoefte zijn er nieuwe bouwlocaties geselecteerd door de gemeenteraad, waardoor we de komende jaren vooruit kunnen. Kern Kruisland vergt nog aandacht qua beschikbare bouwlocaties.

Verordening Starterslening (2014): Regeling waarin staat opgenomen onder welke voorwaarden startersleningen kunnen worden verstrekt. Het doel is om koopwoningmarkt bereikbaar te houden/maken voor starters.

Beleidsnota Arbeidsmigratie (januari 2020): Uitgangspunt geen kamergewijze verhuur voor woningen in reguliere woningen en beëindigen huidige met het bestemmingsplan strijdige kamerverhuur aan arbeidsmigranten. Gaat om meer dan 100 woningen, voor het grootste gedeelte vrij goedkope woningen die juist geschikt zijn voor starters. Deze woningen komen dan weer terug op de woningmarkt in koop of huur.

Oplossingsrichtingen

Hieronder volgen een aantal oplossingsrichtingen, met onderaan iedere oplossingsrichting het voorstel dat in het uiteindelijke besluit van dit document staat.

I. Invloed van de gemeenteraad

Wonen is één van de belangrijkste onderwerpen in de gemeentepolitiek en raadsleden worden er vaak op aangesproken. Toch is de grip van de gemeenteraad relatief beperkt. Momenteel ziet de wooncyclus er ongeveer als volgt uit:

- April: Woonontwikkelingen voorgaande kalenderjaar – hierin wordt verslag gedaan van de laatste ontwikkelingen de woningsector en reflecteert het college op haar gevoerde beleid. Dit document wordt ter informatie aangeboden aan de raad.
- Najaar: het college onderhandelt over nieuwe afspraken met woningbouwstichtingen, projectontwikkelaars, woningcoöperaties en huurdersverenigingen.

Inmiddels heeft het college besloten dat er kernvisies komen, in 2022 vast te stellen door de gemeenteraad. Dit voorstel moedigt deze ontwikkeling van harte aan. Kernvisies brengen de woningbehoefte voor een bepaalde kern in beeld. Deze visies hebben in eerste instantie een looptijd van 10 jaar, maar worden uiteraard periodiek geëvalueerd. De kernvisies zijn een uitwerking van bestaand beleid ten aanzien van woningbouw, prestatieafspraken met corporaties en de afspraken tussen de corporaties en Tante Louise (vanwege de bouw van zorgwoningen).

In de visies wordt aan de hand van de geprognostiseerde ontwikkeling van de bevolkingsgroei de woningbouwbehoefte bepaald. De visies krijgen uiteindelijk hun uitwerking in bestemmingsplannen en zijn net als de structuurvisie bedoeld als een kader waarbinnen (bouw)ontwikkelingen in de kernen plaats kunnen vinden.

Dit initiatiefvoorstel bevat voorstellen op diverse facetten van deze kernvisies. Zo beoogt dit voorstel juist om niet te bouwen naar prognose, ook wel behoefte genoemd, maar naar ambitie (Oplossingsrichting II). Het is dan ook de bedoeling dat de kaders van iedere Oplossingsrichting mee worden genomen in deze kernvisies. Daar voegen wij graag nog een aantal zaken aan toe:

- Het is belangrijk om te denken in kansen. De woningmarkt verandert constant, en nieuwe (experimentele) woonvormen en instrumenten ontstaan overal in Nederland en daarbuiten. Kortom: er ontstaat innovatief woonbeleid. Graag dagen wij het college uit om dergelijke innovatieve ideeën proactief te onderzoeken en in de kernvisies aan de raad aan te bieden, om zo aan te tonen welke kansen ook voor de gemeente Steenbergen een optie zijn.
- Het is belangrijk om in de kernvisies de geprogrammeerde nieuwbouwoontwikkeling uit te splitsen per doelgroep, waaronder nestverlaters (Oplossingsrichting III).
- Het is belangrijk om in de kernvisies ook het voorzieningenniveau mee te nemen, om zo een integraal en aantrekkelijk geheel uit te stralen richting (toekomstige) inwoners.

Omdat de raad het college moet kunnen controleren, beoogt dit initiatiefvoorstel tevens dat het huidige Woonontwikkelingen-document wordt uitgebreid met een jaarlijkse evaluatie volgens de in dit initiatiefvoorstel besloten kaders.

Zo krijgt de raad meer grip op één van de belangrijkste gemeentelijke onderwerpen.

Voorstel besluit:

1. Het college opdracht te geven:

a. In het jaarlijkse document ‘Woonontwikkelingen’ een evaluatie op te nemen aangaande het beleid van dit initiatiefvoorstel.

b. De kernvisies op te stellen volgens de kaders zoals besloten middels dit initiatiefvoorstel, inclusief hoofdstukken over innovatief woonbeleid en het voorzieningenniveau.

II. Visie herdefiniëren

Het is tijd om voorloper te worden op het gebied van betaalbaar wonen, om niet net als de meeste gemeenten achter de feiten aan te lopen. De oplossing is helder: we gaan bouwen naar ambitie, in plaats van bouwen naar de zogenaamde geïnventariseerde behoefte. Zo vinden eerst onze eigen jonge inwoners een betaalbare woning, waarna ook jonge mensen uit de regio worden gestimuleerd om hier hun plekje te vinden middels publiekscampagnes. Om deze ambitie realistisch te maken, treden we als gemeente extra accommoderend op richting partners.

Voorstel besluit:

2. Dat de gemeente Steenbergen:

a. Bouwt naar ambitie in plaats van naar behoefte, met als doel het behouden en aantrekken van meer jongeren binnen de gemeente Steenbergen.

b. Ernaar streeft ten minste 25% van de nieuw te bouwen woningen te realiseren voor nestverlaters en zich met deze beschikbaarheid aan woningen te profileren middels publiekscampagnes.

III. Toevoegen doelgroep ‘nestverlaters’

Veel van onze thuiswonende inwoners van onze gemeente in de leeftijd van 18 t/m 28 jaar kunnen erg moeilijk een eerste huis vinden. Deze groep inwoners heeft geen aparte status en valt weg onder de naam starters, terwijl starterswoningen (tot €350.000,-) onbetaalbaar zijn voor de meeste alleenstaande thuiswonenden in onze gemeente, en te vaak ook voor andere starters. De komende jaren wordt er niet veel gebouwd voor deze doelgroep, dit door diverse

redenen. Deze doelgroep is onzes inziens onvoldoende geborgd in de bestaande Woonvisie (2015), gezien de ontwikkelingen van de afgelopen jaren. Het probleem is dat nader benoemde doelgroep niet op zichzelf kan wonen in onze gemeente, het grote gevaar bestaat dan ook deze doelgroep onvoldoende kansen krijgt om een toekomst op te bouwen binnen onze gemeentegrenzen. De kans bestaat dat veel van onze inwoners uit deze doelgroep naar andere gemeenten verhuizen: slecht voor onze inwoners, slecht voor onze bevolkingsopbouw.

Met deze notitie willen we deze belangrijke doelgroep een naam en een plaats in de Woonvisie geven. Nestverlaters zijn mensen die hun ouderlijke nest verlaten en op zichzelf gaan wonen en die daar nu niet of amper voor aan bod komen. De juiste middelen en de juiste woningen ontbreken. Die groep gaan we niet in een subtiele allesomvattende definitie beschrijven. We gaan werken naar de bedoeling, maar ook naar een ambitie. De definitie gebruiken we in gesprekken met woningbouwstichtingen (koop) en woningcoöperaties (huur), om de beleidsmatige focus van de gemeente Steenbergen scherp te krijgen. Net zo belangrijk: we houden onszelf scherp.

Het niet definiëren heeft duidelijke gevolgen. Op dit moment wordt de doelgroep onvoldoende op waarde geschat en worden er geen betaalbare woningen gebouwd voor deze doelgroep. In 2020 zijn de goedkoopste woningen € 178.000,- VON en dan zonder keuken, deze zullen als ze bewoond gaan worden dus eerder richting de €225.000,- gaan. Hier waren er eind 2020 overigens slechts 6 beschikbaar.

Voorstel besluit:

3a. In het beleid de doelgroep nestverlaters op te nemen en te duiden en het college hiermee opdracht te geven dit als kader toe te passen bij onderhandelingen met projectontwikkelingen, woningcorporaties en -stichtingen.

3b. Het college op te dragen om de raad via de jaarlijkse rapportages inzicht te geven in de inzet van het college op de uitvoering van het initiatiefvoorstel en de ontwikkelingen binnen te onderscheiden doelgroepen.

3c. In toekomstige raadsvoorstellen gerelateerd aan wonen zal expliciet worden ingegaan op 'nestverlaters'.

IV. Startersleningen verbeteren

De gemeente Steenbergen verleent al jaren en met succes startersleningen. De starterslening is een tweede hypotheek tegen gunstige condities. In de eerste drie jaar in ieder geval rente en aflossingsvrij en daarna moet afhankelijk van de ontwikkeling van het inkomen wel gewoon rente en aflossing worden betaald. Het betreft dan een tweede annuïteitenlening van maximaal €30.000,- boven op de reguliere hypotheekverstrekking. De maximale koopprijs van de woning bedraagt €184.600,-. Hoewel er in 2020 nog altijd 12 leningen zijn verstrekt (meer dan in 2015, het laatste jaar van de crisis), lijkt het gerechtvaardigd om de positie van starters op de woningmarkt te versterken en het bedrag voor een starterslening te verhogen naar een maximale koopsom van €215.000,-. De verwachting is dat hierdoor het aantal startersleningen zal komen te liggen tussen de 25 en 30 per jaar. Daarnaast is het ook wenselijk, gelet op de toenemende prijzen, ook het leningsbedrag te verhogen naar €35.000,-. Het idee is om bovendien het maximale koopbedrag jaarlijks te indexeren op basis van landelijke CBS-

indexcijfers. Hiervoor is in verband met de uitvoerbaarheid door SVN wel jaarlijks een apart raadsbesluit noodzakelijk.

| Jaar | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Verstreckte startersleningen | 9 | 20 | 17 | 30 | 13 | 12 |

Het huidige budget is beperkt en moet worden opgewaardeerd. Het lijkt logisch om wederom een bedrag van €1.000.000,- beschikbaar te stellen voor de startersleningen en/of Stimuleringsleningen. Stimuleringsleningen zijn leningen ten behoeve van o.a. het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. In het verleden op d.d. mei 2018 is door de gemeenteraad beslist om de middelen die worden ingezet voor leningen ten behoeve van de volkshuisvesting die lopen via het SVN (Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten) te ontschotten.

In de verordening startersregeling is in 2015 door de gemeenteraad bepaald dat deze ook kan worden aangevraagd voor starters van buiten de gemeente. Met als achterliggende gedachte om de gemeente aantrekkelijker te maken als woonplaats voor jongeren. In de jaren 2018, 2019 en 2020 zijn er 15 leningen verstrekt aan starters van buiten de gemeente. 14 hiervan kwamen uit de buurgemeenten Bergen op Zoom, Roosendaal, Halderberge en Tholen. Eén starter kwam niet uit één van de buurgemeenten. (1/3 van degene die gebruik maakt van de starterslening kwam dus de afgelopen jaren van buiten de gemeente).

Voorstel besluit:

4. Het college te verzoeken de Verordening Starterslening op de volgende punten aan te passen en aan te bieden aan de raad:

a. Het maximale koopbedrag van €184.400,- opgenomen in de verordening Starterslening gemeente Steenbergen om in aanmerking te komen voor een starterslening te verhogen naar €215.000,-.

b. Het maximale leningsbedrag van een starterslening verhogen van €30.000,- naar €35.000,-.

c. Voor de uitvoering van de verordening aan de raad te verzoeken een bedrag beschikbaar te stellen van €1.000.000,-.

V. Kernbinding

Samen met de ambtelijke organisatie is gekeken naar de verschillende instrumenten voor woonruimteverdeling; de huisvestingsverordening en kernbinding. Dit voorstel kiest voor kernbinding.

Huisvestingsverordening

Het uitgangspunt van wonen in Nederland is vrije vestiging. Dit is vastgelegd in de Grondwet. We moeten dus voorzichtig omgaan met beperkingen stellen aan dit principe. Juridisch ligt dit ook niet zo eenvoudig. Het is twijfelachtig of de problematiek in Steenbergen zodanig groot is dat dit een huisvestingsverordening juridisch rechtvaardigt. In de praktijk komt het regelmatig voor dat gemeenten door de rechter worden teruggefloten. De eerste vraag die echter

beantwoord moet worden of je wel een huisvestingsverordening wilt hebben los van de juridische complicaties.

Nadeel van een huisvestingsverordening is ook dat het beperkingen oplegt voor nestverlaters van buiten de gemeente. Dit werkt vergrijzing en ontgroening in de hand en zorgt ook voor schrijnende situaties zoals voor mensen uit Lepelstraat, St Philipsland, Moerstraten, Heijningen. Deze jongeren zijn ook geïnteresseerd om in de gemeente Steenberg te gaan wonen. In de praktijk zijn dit vaak de jongeren van buiten de gemeente die een starterslening aanvragen. Daarnaast zorgt het voor verdere vergrijzing en ontgroening hetgeen niet in overeenstemming is met de regionale woonfunctie van de gemeente.

Kernbinding in de sociale huursector

Stadlander heeft in zijn toewijzingssysteem de mogelijkheid opgenomen om aan kernbinding te doen, een fenomeen dat vooral in Tholen wordt benut. Kernbinding houdt in dat bepaalde type sociale huurwoningen in een kern met voorrang worden aangeboden aan mensen uit de kern zelf. Het is geen verbod voor mensen van buiten de kern om in een sociale huurwoning te gaan wonen, maar mensen die in de betreffende kern wonen krijgen meer punten dan mensen van buiten de kern, waardoor ze eerder in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Je moet minimaal 3 jaar in de gemeente wonen of gewoond hebben. Voor mantelzorg geldt dan weer een uitzondering. Woonkwartier werkt hier niet mee. Voordeel van dit systeem is dat je maatwerk kunt leveren en echt kunt handelen op die plekken en voor die woningen waar de problemen het grootst zijn. De exacte voorwaarden zouden we dan in nader overleg met de corporatie(s) kunnen bespreken. Tot nu toe is dit nog niet toegepast omdat hier geen noodzaak toe aanwezig was. Het afgelopen jaar is echter vanuit Stadlander aangegeven dat in bijzonder in de kernen Kruisland en Nieuw-Vossemeer er relatief veel mensen van buiten een sociale huurwoning willen huren, terwijl de voorraad in die kernen beperkt is. In nader overleg met Stadlander is gebleken dat men ervoor open staat om na te denken over kernbinding in deze kernen. Dit zal overigens dan onderdeel gaan uitmaken van de kernvisies, waarin o.a. het beleid over de toekomst van de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente wordt vastgelegd.

Wat dit voorstel betreft is het uitgangspunt 'dynamische kernbinding': per woonkern kan bij grote vraag vanuit eigen inwoners besloten worden om tijdelijk met kernbinding te werken, terwijl bij lage vraag vanuit eigen inwoners kernbinding weer tijdelijk wordt losgelaten. Dit voorstel definieert 'lage vraag' als 3 maanden wachttijd; een redelijke termijn om een huis te moeten kunnen vinden. Zo huisvesten we de Steenbergse woningzoekenden, terwijl we ook jongeren van buiten onze gemeentegrenzen aantrekken om onze groei- en verjongingsambitie te realiseren.

Voorts zou de uitdaging moeten zijn om al dan niet met creatief gebruik van huurkorting, bijvoorbeeld door die toe te passen in alle kernen en de leeftijdsgrens te verruimen, een maximale netto huurprijs te realiseren van 500 euro per maand.

Voorstel besluit:

5. Het college opdracht te geven dynamische kernbinding nader uit te werken in een aan de raad aan te bieden raadsvoorstel, om vervolgens in onderhandelingen te treden met Stadlander en Woonkwartier met als doel het realiseren van dynamische kernbinding in de

sociale huursector voor alle kernen in de gemeente Steenberg, al dan niet middels creatieve huurkorting, en de raad de resultaten van deze onderhandelingen terug te koppelen.

VI. Meer woningen realiseren

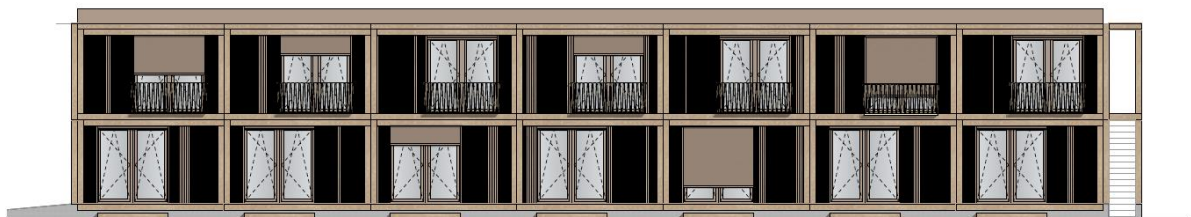
Knelpunten zijn momenteel tweeledig. Allereerst is er een gebrek aan doorstroming van ouderen uit hun eengezinswoning. Het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen (woonzorg, bijvoorbeeld Reginahof) kan een bijdrage leveren om doorstroming te bevorderen. Het college neemt dit reeds mee in haar onderhandelingen en dit ziet dit voorstel graag gecontinueerd worden. Ten tweede is er het beperkte aanbod aan kleine woningen voor jongeren. De oplossing daarvoor: meer (doelgroepgerichte) woningen realiseren. Hiertoe benoemen wij onderstaand onze voorstellen.

a. Specifieke nieuwbouwconcepten voor starters

Hoewel het aandeel nieuwbouw op de totale woningvoorraad gering is, is het zeker belangrijk om in geschikt woningaanbod te voorzien. Als je in die gevallen een specifiek bouwconcept voor nestverlaters kiest, heeft dat een permanent doorstroomeffect. Bouw je kleine goedkope woningen voor 1-of 2-persoonshuishoudens op kleine bouwpercelen, dan zal die woning bij gezinsuitbreiding of bij een stap hogerop in de wooncarrière vrijkomen voor de starter van dat moment.

De ideale uitdaging is natuurlijk om een projectontwikkelaar te zoeken die goedkope eenpersoonsappartementen kan opleveren voor €150.000,-. Te denken valt aan standaard appartementenblokken die in iedere kern geplaatst kunnen worden.

Voor Buiten de Veste 2e fase is er een bouwplan in voorbereiding dat voorziet in 22 goedkope kleine studio's en appartementen. En duurzaam natuurlijk. Voor dit plan houden we de uiteindelijke kosten lager door de grondaankoop en aanleg van de parkeerplaatsen niet bij de ontwikkelaar te leggen. De gemeente legt de openbare parkeerplaatsen aan.



Een ander goed voorbeeld van een slim bouwconcept voor nestverlaters zijn de rug-aan-rugwoningen zoals we die nu voor de 3e fase van Buiten de Veste aan het voorbereiden zijn. 10 Kleine woningen onder 1 kap, zonder mogelijkheden tot (uitpandige) uitbreiding. Omdat er heel weinig grond onder de woning zit en omdat de bouwkosten gedeeld worden door zo min

mogelijk extra gevel- en kapdelen, is dit een goedkoop woonconcept. Met (bijna) gegarandeerde constante doorstroming voor de toekomstige nestverlaters. Ook voor dit plan houden we de grondkosten zo beperkt mogelijk door als gemeente de bij deze woningen benodigde parkeerplaatsen aan te leggen als openbare parkeerplaatsen.

Daarnaast zijn er diverse voorbeelden en producenten van kleine woningen in een fabrieksofstelling seriematig (en daarom goedkoper) worden geconstrueerd en op locatie worden geplaatst/gemonteerd. De bouwkavels zijn klein en dus ook goedkoper. Dit soort woningen is erg in trek bij jongeren. Deze woonvorm, modulair wonen, zou bijvoorbeeld voor huur een mooie optie zijn.

Het college wordt dan ook gevraagd alle bovenstaande nieuwbouwconcepten per kern te onderzoeken, en de argumenten voor of tegen per concept op te nemen in de kernvisies. Om het kernegevoel extra kracht bij te zetten, wordt hierover met de gemeenschap gebrainstormd en kan men samen op een unieke (kerngerelateerde) naam te komen voor deze unieke woningen.

b. Bestemmingswijziging en kadastrale splitsing leegstaande (bedrijfs)panden

We moeten ervoor waken voldoende bedrijfspanden te behouden voor een gezonde economie die kan groeien. Echter, langdurig leegstaande bedrijfspanden brengen niemand wat op, terwijl het ombouwen ervan tot woningen een mooie kans is om kansen te combineren. Om leegstaande bedrijfspanden om te bouwen is een bestemmingswijziging nodig. Dit zou gestimuleerd kunnen worden vanuit de gemeente die actief pandbezitters kan aansporen dit traject in te zetten. Ook andere leegstaande panden kunnen hiervoor in aanmerking komen, al dan niet in combinatie met kadastrale splitsing.

c. Vrije woonwijken

Weinig regels, lage grondprijzen, veel mogelijkheden. Dat is het concept van vrije woonwijken, waarbij vooral voor nestverlaters CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) een mooie optie is. Bij CPO is voorfinanciering vaak een probleem. De provincie is voornemens om hier in 2021 een regeling voor te treffen. Hier kunnen inwoners van de gemeente Steenberg die een dergelijk collectief project willen opstarten dan gebruik van maken. Maar ook sociale coöperaties (zoals in Nieuw-Vossemeer wordt gedaan) is een mooie optie.

Het college wordt gevraagd om in de kernvisies dergelijke opties te onderzoeken en te beargumenteren welke kansen het beste benut kunnen worden. Wat betreft CPO zal de gemeente middels publiekscampagne zoeken naar geïnteresseerden.

d. Afspraken met woningbouwstichtingen, ontwikkelaars, coöperaties

Momenteel wordt via afspraken met bouwer/ontwikkelaar in geval van nieuwbouw van goedkope koopwoningen geregeld dat ze eerst verkopen aan plaatselijke inwoners, een vorm van afspraken. Door eerst kopers te zoeken uit de gemeente. Op het moment dat ze al kopers hebben gaan ze niet op zoek meer naar mensen van buiten en kan het eenvoudig worden geregeld. In Welberg en Buiten de Veste is dit bijvoorbeeld op deze wijze gegaan. Eerst infomarkt voor geïnteresseerde kopers uit de gemeente. Die hadden zich in grote getalen ingeschreven en vrijwel elke woning werd verkocht aan mensen uit de gemeente. Dit is niet in

strijd met de vrijheid van vestiging omdat het eenieder vrijstaat om de woning te kopen. Het plan wordt gewoon eerst onder de aandacht gebracht van de lokale woningzoekenden.

De opdracht zou zijn om dit te intensiveren zodat mensen die al vijf jaar binnen de gemeentegrenzen wonen, sneller een woning vinden. Hierbij letten we op dat we geen *jonge* mensen uit andere gemeenten weren. We voorzien de Steenbergse nestverlaters van betaalbare woningen, en zetten daarnaast vooral in op het 'werven' van jonge gezinnen. Op die manier bedienen we onze inwoners zonder demografische druk/vergrijzing in de hand te werken.

Een tweede soort afspraken is privaatrechtelijk. Dergelijke afspraken gaan met name over de eisen ten aanzien van de prijs. Bij de start van een nieuwe ontwikkeling kun je bij huurwoningen bijvoorbeeld aangeven wat de starthuur mag zijn en tot welk bedrag deze geïndexeerd mag worden, om nog betaalbaar te zijn voor een specifieke doelgroep. Datzelfde geldt ook voor koopwoningen. Bij koopwoningen kun je afspraken maken over het soort woningen en de prijs van de woningen. Dit geldt niet alleen voor nieuwbouw, maar ook voor oudbouw. Het college stelt in overleg met ondergetekenden haar inzet hierop graag te intensiveren, hetgeen dit voorstel aanmoedigt. Een mooi streefcijfer zou zijn dat per project tenminste 40% van de woningen toegankelijk wordt voor starters, waarvan de helft voor nestverlaters.

Voorstel besluit:

6. Het college opdracht te geven om:

a. Bij nieuwbouwprogrammering van ontwikkellocaties extra in te zetten op:

i) Doorstroming van ouderen in de huur- en de koopsector.

ii) Woningbouw voor nestverlaters zodat de 25%-ambitie (oplossingsrichting I) wordt behaald.

b. In overleg met ontwikkelaars en corporaties meer nog dan nu het geval privaatrechtelijke afspraken maken om de positie van nestverlaters op de woningmarkt te versterken, en om bij het sluiten van overeenkomsten met ontwikkelaars en corporaties vast te leggen dat bij het toekennen en toewijzen van specifieke woningen deze ook toegekend worden aan de doelgroep nestverlaters.

c. Aanvullend de volgende zaken te onderzoeken en beargumenteren in de op te stellen kernvisies:

i) De bij oplossingsrichting VI, a benoemde nieuwbouwconcepten. Om het kerngevoel extra kracht bij te zetten, wordt het college verzocht hierover met de gemeenschap in gesprek te gaan en aanvullend samen op unieke (kerngerelateerde) namen te komen voor deze unieke woningen.

ii) Bestemmingsplanwijziging en/of kadastrale splitsing van leegstaande (bedrijfs)panden, en deze zaken te stimuleren.

iii) Vrije woonwijken, met bijzondere aandacht voor CPO en sociale coöperaties, waarbij bovenop provinciale inzet gemeentelijke publiekscampagnes zullen worden gebruikt.

iv) Voorrangsafspraken zoals benoemd bij oplossingsrichting VI, d.

Besluit

1. Het college opdracht te geven om:
 - a. In het jaarlijkse document 'Woonontwikkelingen' een evaluatie op te nemen aangaande het beleid van dit initiatiefvoorstel.
 - b. De kernvisies op te stellen volgens de kaders zoals besloten middels dit initiatiefvoorstel, inclusief hoofdstukken over innovatief woonbeleid en het voorzieningenniveau.
2. Dat de gemeente Steenbergen:
 - a. Bouwt naar ambitie in plaats van naar behoefte, met als doel het behouden en aantrekken van meer jongeren binnen de gemeente Steenbergen.
 - b. Ernaar streeft ten minste 25% van de nieuw te bouwen woningen te realiseren voor nestverlaters en zich met deze beschikbaarheid aan woningen te profileren middels publiekscampagnes.
3.
 - a. In het beleid de doelgroep nestverlaters op te nemen en te duiden en het college hiermee opdracht te geven dit als kader toe te passen bij onderhandelingen met projectontwikkelingen, woningcorporaties en -stichtingen.
 - b. Het college op te dragen om de raad via de jaarlijkse rapportages inzicht te geven in de inzet van het college op de uitvoering van het initiatiefvoorstel en de ontwikkelingen binnen te onderscheiden doelgroepen.
 - c. In toekomstige raadsvoorstellen gerelateerd aan wonen zal expliciet worden ingegaan op 'nestverlaters'.
4. Het college te verzoeken de Verordening Starterslening op de volgende punten aan te passen en aan te bieden aan de raad:
 - a. Het maximale koopbedrag van €184.400,- opgenomen in de verordening Starterslening gemeente Steenbergen om in aanmerking te komen voor een starterslening te verhogen naar €215.000,-.
 - b. Het maximale leningsbedrag van een starterslening verhogen van €30.000,- naar €35.000,-.
 - c. Voor de uitvoering van de verordening aan de raad te verzoeken een bedrag beschikbaar te stellen van €1.000.000,-.
5. Het college opdracht te geven dynamische kernbinding nader uit te werken in een aan de raad aan te bieden kadernota, om vervolgens in onderhandelingen te treden met Stadlander en Woonkwartier met als doel het realiseren van dynamische kernbinding in de sociale huursector voor alle kernen in de gemeente Steenbergen, al dan niet middels creatieve huurkorting, en de raad de resultaten van deze onderhandelingen terug te koppelen.
6. Het college opdracht te geven om:
 - a. Bij nieuwbouwprogrammering van ontwikkellocaties extra in te zetten op:
 - i) Doorstroming van ouderen in de huur- en de koopsector.
 - ii) Woningbouw voor nestverlaters zodat de 25%-ambitie (oplossingsrichting I) wordt behaald.
 - b. In overleg met ontwikkelaars en corporaties meer nog dan nu het geval privaatrechtelijke afspraken maken om de positie van nestverlaters op de woningmarkt te versterken, en om bij het sluiten van overeenkomsten met

- ontwikkelaars en corporaties vast te leggen dat bij het toekennen en toewijzen van specifieke woningen deze ook toegekend worden aan de doelgroep nestverlaters.
- c. Aanvullend de volgende zaken te onderzoeken en beargumenteren in de op te stellen kernvisies:
- i) De bij oplossingsrichting VI, a benoemde nieuwbouwconcepten. Om het kerngevoel extra kracht bij te zetten, wordt het college verzocht hierover met de gemeenschap in gesprek te gaan en aanvullend samen op unieke (kerngerelateerde) namen te komen voor deze unieke woningen.
 - ii) Bestemmingsplanwijziging en/of kadastrale splitsing van leegstaande (bedrijfs)panden, en deze zaken te stimuleren.
 - iii) Vrije woonwijken, met bijzondere aandacht voor CPO en sociale coöperaties, waarbij bovenop provinciale inzet gemeentelijke publiekscampagnes zullen worden gebruikt.
 - iv) Voorrangsafspraken zoals benoemd bij oplossingsrichting VI, d.
7. Bovengenoemde besluiten te beschouwen als aanvulling op de Woonvisie 2015, mee te nemen in de eerstvolgende nieuwe Woonvisie.

Hoogachtend,

Namens de fractie van de Volkspartij,

D. Kouwen

Namens de fractie van de PvdA,

N. Baali MSc

Bijlage 1: Betaalbaarheidsonderzoek in onze regio

Bron: ambtelijke organisatie gemeente Steenbergen

In november 2019 zijn de resultaten van het Betaalbaarheidsonderzoek in de regio West-Brabant Tholen en Bevelanden november 2019, gebaseerd op gegevens WoOn 2018 starters op de koopwoningmarkt gepubliceerd.

Van de koop-starters kan in de regio Bergen op Zoom (gem Woensdrecht, Tholen, Steenbergen en Bergen op Zoom) 47% volgens gehanteerde aannamen niet meer dan €150.000 met een hypotheek financieren.

Het beschikbare aanbod is echter schaars, in de regio Bergen op Zoom behoort slechts 15% van het potentieel vrijkomend aanbod tot dit prijssegment. Een deel van de potentiële koopstarters kan daardoor vaak niet anders dan bij de ouders te blijven wonen of te gaan/blijven huren en ondertussen te sparen voor de gewenste koopwoning en/of te wachten op een schenking of erfenis. Meer dan de helft van de starters in de onderzoekregio's kan echter meer lenen dan

€150.000 en voor deze groep is het vermoedelijk eenvoudiger om de gewenste koopwoning te bemachtigen.

In de regio Bergen op Zoom wonen ongeveer 1.800 middeninkomens (hoog en laag) die niet meer dan €150.000 kunnen financieren. Van deze groep zijn er in de regio Bergen op Zoom 170 op zoek naar een koopwoning.

Dit betreft onderzoeksgegevens uit 2018. De inkomens zijn vrijwel hetzelfde gebleven maar de huizenprijzen zijn aanzienlijk gestegen waardoor er vrijwel geen woningen meer te koop zijn in het segment van het in 2018 genoemde betaalbaarheidsonderzoek

In 2018 bedroeg de gemiddelde koopprijs voor een bestaande koopwoning in de gemeente Steenbergen €230.700,- in 2019 €250.800,-. De prijzen voor 2020 zijn nog niet bekend, Wel is bekend dat landelijk gezien in november 2020 de prijzen de huizenprijzen in Nederland gemiddeld 9% hoger liggen. Ervan uitgaande dat de gemeente Steenbergen rondom het landelijk gemiddelde ligt zal de huizenprijs dan in 2020 naar verwachting minstens €20.000,- hoger liggen. Dus een huizenprijs gemiddeld in Steenbergen tussen €270.000,- en €275.000,- liggen. Het behoeft dan ook weinig toelichting dat het aantal geschikte koopwoningen geschikt voor starters is afgenomen. Op maandag 21 december 2020 bleken er volgens Funda in heel de gemeente slechts 8 woningen onder de €200.000,- te worden aangeboden

Een groot gedeelte van de starters/nestverlaters met een laag of middeninkomen is dan ook aangewezen op de huursector. Voor de mensen met de laagste inkomens betreft dit sociale huurwoningen en de starters met een iets hoger middeninkomen zijn aangewezen op de particuliere huursector.