Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:	
Agenda nr:	
Onderwerp:	Woonzorgvisie 2024-2029
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Schouw Wethouder Verwijmeren
Van:	Peter Boekelman
Telefoonnummer:	4292
Email:	peter.boekelman@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. De Woonzorgvisie 2024-2029 met bijbehorend uitvoeringsprogramma en bijlagen vast te stellen.

Inleiding

In mei 2023 stemden college en de gemeenteraad in met het starten van een proces om te komen tot een Woonzorgvisie. Een proces waarvoor in gesprek met lokale stakeholders en afgestemd met de regio in beeld gebracht wordt wat er speelt op de terreinen wonen, welzijn en zorg. Om zoveel mogelijk in samenhang te bepalen welke (urgente) opgaven er liggen om vanaf 2024 mee aan de slag te gaan.
Resultaat van het proces is bijgevoegde Woonzorgvisie met uitvoeringsprogramma en diverse bijlagen.

Beoogd effect en evaluatie:

De woonzorgvisie en uitvoeringsprogramma vaststellen, concreet (verder) werken aan diverse opgaven en jaarlijks de balans opmaken.

Argumenten

1.1 Het is een brede visie met vier onderschreven thema's

Dat is vastgesteld door de stuurgroep en tijdens de sessies met de stakeholders inclusief gesprekken met de gemeenteraad.

1.2 Herkenbare woonopgaven, met kansen voor jong, oud en vooral eigen inwoners: een passende woning voor iedereen

Optimaal benutten van bestaande woningen, door woningdelen en -splitsen, mensen langer thuis laten wonen en ook slagen maken in het verduurzamen en geschikt maken zijn enkele kansen die we in de bestaande voorraad zien. Waar nodig en mogelijk regelen we via transformatie dat leegstand (tijdelijk) wordt benut. Het mag duidelijk zijn dat we voor de (sociale) huur meerjarige afspraken met Alwel maken. De kaders hiervoor stellen wij medio 2024 vast en brengen die ter kennis van de raad.

We gaan ook nadrukkelijk in gesprek met particuliere verhuurders. Zij hebben bijna 10% van de bestaande voorraad in bezit. Onze inzet is om ook die woningen aan te laten passen en te verduurzamen.

Voor de nieuwbouw ligt de focus vooral bij - waar mogelijk versneld - bouwen voor nu bekende lokale behoeften (zie de factsheet woningmarktonderzoek 2022/2023). Ook houden we rekening met relevante regionale afspraken over en opgaven met betrekking tot specifieke aandachtsgroepen, die voortvloeien uit de Woondeal 2023 en uitwerking daarvan via de opdracht ‘evenredige opgave’ en de woonzorganalyse van 2023 (zie de bijlagen voor de factsheet).

Voor nog te realiseren nieuwbouw is (het bereiken van) doorstroming een nadrukkelijk doel. Onze inzet is om ruimte te bieden aan vernieuwende woonvormen, met kansen voor jong en oud, mensen met en zonder beperking/zorg … ook onder één (gezamenlijk) dak. In het perspectief van regionale samenwerking zorgen we ervoor dat eigen inwoners goede slaagkansen hebben als het gaat om sociale huur en betaalbare koopwoningen. Om dat te borgen worden in de loop van 2024 diverse aanvullende afspraken in de regio (Baronie en SRBT) gemaakt.

1.3 Zorg en welzijn dragen bij aan prettig wonen, betekenisvol leven en leefbaarheid

We stellen iedereen die dat wil in staat langer thuis te blijven wonen, met leeftijdgenoten of een mix van leeftijden samen te wonen, of oud te worden in elke denkbare woonvorm. Dat vraagt ook een passend zorgaanbod en welzijnsactiviteiten, al is het maar om mensen optimaal mee te laten doen en eenzaamheid te voorkomen. Elke denkbare vorm van zorg en ondersteuning wordt aan huis en op goed bereikbare plaatsen in de wijk en buurt geleverd. Voor specifieke (aandachts)groepen, zoals mensen met verstandelijke beperking staan weer andere partijen aan de lat. Met al die partijen maken we afspraken en samen zorgen we voor wat nodig is.

Daarbij letten we nadrukkelijk op wat wijken en buurten nodig hebben en aan kunnen.

Te denken valt aan gemengde woonvormen van jong en oud (ThuisPlus flats), met of zonder een zorgvraag maar ook met verschillende typen zorgvragen en woonvormen met 24-uurszorg in een geclusterde setting met ontmoetingsfunctie.

1.4 Diverse ‘haakjes’ naar aanpalende terreinen en actuele beleidsstukken

Zoals in de inleiding van de visie staat, gaat het over meer dan wonen. Ook gaat het om kansrijke gebiedsgerichte kwalitatieve keuzen, waarbij de verbinding met andere beleidsterreinen zoals welzijn, maatschappelijke accommodaties, spelen en bewegen, duurzaamheid, ruimtelijk domein, mobiliteit en economie nadrukkelijk moet worden gezocht. Samen met een uit te voeren

scan ’toekomstbestendige wijken’ en vertaling ervan in onder andere gebiedsvisies gaan we de resultaten van al deze documenten de komende jaren terug zien in de wijkplannen.

1.5 Nieuwe regelgeving en beleid: acties voor 2024

Wat we voor ogen hebben vraagt om een kritische blik op bestaande regelgeving en beleid. Een goed voorbeeld is de doelgroepenverordening. Hier is met name de afgelopen twee jaar regelmatig met de raad over gesproken. Dat heeft geleid tot tussentijdse wijzigingen voor middeldure huur en betaalbare koop. De wetenschap dat in 2024 de Wet betaalbare huur in werking treedt en gelet op wat met verschillende partners en de gemeenteraad is besproken, is in 2024 een algehele herziening van de doelgroepenverordening noodzakelijk. Op voorhand kiezen we ervoor om voor betaalbare koopwoningen de actuele ondergrens van maximaal € 270.000 te handhaven.

Ook komen we met een voorstel voor de (verordening) starterslening. Dat doen we aan de hand van ervaringen tot nu toe, waarvoor we lokale partners vragen ons te adviseren. We betrekken er ook bij dat er inmiddels meer reguliere leenmogelijkheden zijn inclusief een Nationaal Koopfonds.

Verder verplicht de Wet versterking regie op de volkshuisvesting ons om, afgestemd met gemeenten van de regio, een huisvestingsverordening vast te stellen. In beginsel zijn we verplicht om dat te doen voor diverse groepen die met voorrang moeten worden gehuisvest.

Beleidsmatig is inmiddels vastgesteld dat ons huidige beleid nog niet direct ruimte biedt voor (vormen van) woningdelen en -splitsen. In 2024 gaan we met dat beleid aan de slag.

1.6 Woonzorgvisie sluit aan bij regionale afspraken en verwachtingen inzet van Etten-Leur

Zoals bekend heeft Etten-Leur met de gemeenten van de regio Breda-Tilburg (SRBT) de Woondeal met de (de)missionair minister van VRO en de provincie getekend. We hebben onder andere een minimale bouwproductie toegezegd. Die halen we ruimschoots. Ook realisatie van flexwoningen maakt onderdeel uit van de Woondeal. Zoals bekend wordt daar hard aan gewerkt.

Actueel kijken we naar mogelijkheden om woningbouw te versnellen. Dat geldt bijvoorbeeld voor het plan aan de Lage Vaartkant. Ook zijn we nadrukkelijk betrokken bij de uitwerking van de zogeheten ‘evenredige opgave’. Daarvoor hebben we toegezegd 30% van de nieuwbouw vanaf 2026 in de vorm van sociale huurwoningen te realiseren. Reguliere nieuwbouw en flexwoningen moeten een bijdrage leveren aan groeiende wachtlijsten woningzoekenden en vooral specifieke (urgente) aandachtsgroepen zoals mensen uit de maatschappelijke opvang. Voor de aandachtsgroepen wordt nu gewerkt aan een regionaal afsprakenkader. Ook realiseren we volgens regionale afspraken 40% betaalbare middenhuur en koop.

1.7 Partners (ver)binden en afspraken maken

Daarvoor gebruiken we onder andere de vaste periodieke bestuurlijke momenten wonen-welzijn-zorg, regelmatige overleggen met vertegenwoordigers van belangengroepen (zoals de Participatieraad, Seniorenraad en KBO’s) en de in de visie voorgestelde overleggen aan de Woontafel, waarvoor we bouwers/ontwikkelaars, makelaars, architecten en (ad hoc) andere partijen uitnodigen. Het mag duidelijk zijn dat we met heel wat verschillende belangen te maken hebben.

Inzet is om met veel partijen tot afspraken en aansprekende resultaten te komen. De bereidheid lijkt er bij veel partijen te zijn.

Alternatieven/varianten

De visie niet of in afwijking van wat nu is gedeeld met stakeholders gewijzigd ter vaststelling aanbieden. Dat doet geen recht aan het doorlopen proces en alle bijdragen en reacties van stakeholders.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Uitvoering van de visie vraagt om strakke regie en voldoende capaciteit

We gaan er vanuit dat de benodigde capaciteit vanaf 2024 beschikbaar is. Er spelen gelet op raads- en collegeuitvoeringsprogramma echter heel wat onderwerpen die aandacht en capaciteit vragen. We houden scherp de vinger aan de pols. Overigens weten we op voorhand dat de regionale context in/vanaf 2024 heel wat inzet vergt. Zeker omdat in 2024 een verplichte huisvestingsverordening moet worden opgesteld.

1*.2 Scan toekomstbestendige wijken vraagt om actieve bijdrage intern en extern*

We zorgen met bureau STEC voor een heldere planning en aanpak inclusief organisatie. Veel informatie hebben we zelf en ook Alwel draagt actief bij onder andere via zogeheten Veerkrachtkaarten. Onze informatie moet wel op tijd en volledig worden geleverd. De praktijk zal uitwijzen of we daarin slagen.

1.3 Belangrijk om ook nieuwe partners te (ver)binden en afspraken te maken

Ons streven is ook met particuliere verhuurders tot afspraken te komen. Al jaren geven deze partijen 'niet thuis', dus het zal een aardige klus worden. Verder geven diverse partijen aan periodiek met ons in gesprek te willen over actualiteiten op de woningmarkt en uitvoering van de visie in het bijzonder. Dat gaan we vanaf 2024 organiseren.

1.4 Regionaal gaat heel wat spelen dat lokaal effect kan hebben

We noemden hiervoor al de verplicht vast te stellen huisvestingsverordening. Actueel wordt uitwerking gegeven aan de vertaling van de woonzorganalyse naar een afsprakenkader. Ook speelt de uitwerking van de evenredige opgave. Hiervoor wordt in de eerste helft van 2024 een (schaarste)onderzoek uitgevoerd. Alles wat nu loopt heeft een directe relatie met de Woondeal die in 2023 is getekend. In de loop van 2024 wordt duidelijk wat dit van gemeenten vraagt, waar mogelijk nu geen rekening mee is gehouden.

Toelichting

Financieel

In de begroting houden we rekening met een bijdrage voor het laten uitvoeren van de scan toekomstbestendige wijken door STEC. Daarnaast is er nog werkbudget mocht externe inzet nodig zijn voor uitwerking van bepaalde onderwerpen/opgaven. Verwachting is dat ook kosten voor het

organiseren van woon(welzijn,zorg)tafels ten laste van de lopende begroting gebracht kunnen worden.

Verder is er budget voor lopende regionale onderwerpen zoals opstellen van een regionaal afsprakenkader wonen-zorg-welzijn en een nieuwbouwmonitor.

Voor het opstellen (en uitvoeren) van een huisvestingsverordening ontvangen we volgens nu bekende informatie incidenteel en structureel budget. De hoogte daarvan is nog niet bekend.

Kosten die verband houden met nu geformuleerde uitvoering van zorg- en welzijnsacties vloeien voort uit inmiddels vastgestelde beleidsstukken en uitvoeringsprogramma's. Die kosten komen dus ten laste van reeds vastgestelde budgetten.

In het uitvoeringprogramma zijn alle nu bekende kosten opgenomen. Mocht in de praktijk blijken dat we te maken krijgen met nu onvoorziene kosten dan doen we voorstellen om nieuwe of aanvullende middelen beschikbaar te stellen.

Juridisch

Er zijn op voorhand geen onderwerpen en opgaven waar juridische aspecten spelen. Voor alle nu bekende en nog vast te leggen woningbouwplannen worden specifieke afspraken gemaakt. De soort en reikwijdte van nog vast te leggen afspraken bepaalt of sprake is van juridische aspecten en zo ja hoe en in welke vorm we die op de juiste wijze verwoorden. Dat geldt in het bijzonder voor de doelgroepenverordening en huisvestingsverordening die in de loop van 2024 ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

Personeel

Iedereen die een bijdrage levert aan uitvoering van de visie reserveert vanaf 2024 uren. Bedoeling is dat medewerkers die nu deel uitmaken van de projectgroep het kernteam vormen en toezien op tijdige uitvoering.

Duurzaamheid

Zie daarvoor de desbetreffende teksten in de visie en het uitvoeringsprogramma. Over het algemeen gaat het over onderwerpen zoals verduurzamen en klimaat(adaptatie) waar college en raad eerder besluiten over namen en die deel uitmaken van lopende programma's.

Daarnaast gaat het om onze inwoners, opdat zij door wonen, welzijn en zorg zo goed mogelijk kunnen meedoen.

Planning

De woonzorgvisie wordt behandeld in de cyclus van april/mei.

In het uitvoeringsprogramma staat wanneer welke onderwerpen en opgaven worden opgepakt respectievelijk gereed moeten zijn.

Communicatie en participatie

Hiervoor verwijzen we naar de in 2023 vastgestelde startnotitie. Er is gewerkt met een projectgroep en stuurgroep. Met stakeholders en de gemeenteraad is in juni 2023 en januari 2024 over de belangrijkste onderwerpen voor de visie gesproken. Zoals afgesproken is een seniorenbeurs georganiseerd en is met een vertegenwoordiging van jongeren gesproken.

Alle stakeholders zijn door ons uitgenodigd om te reageren op wat met hun is besproken. De Seniorenraad en Avoord/Surplus hebben hier gebruik van gemaakt. Met de Seniorenraad zijn de opmerkingen tijdens bestuurlijk overleg besproken. We verwijzen naar de bijlage waarin we per onderdeel ingaan op de ontvangen reacties.

Los van het proces van de gemeente met stakeholders, maar wel afgestemd met de gemeente, organiseerde de fractie van het CDA een bijeenkomst voor jongeren. Het resultaat hiervan is een voorstel dat het CDA aan de raad voorlegt. We gaan er vanuit dat dit initiatief wordt betrokken bij de behandeling van en getoetst aan ons voorstel en de concept visie met bijlagen.

Na vaststelling van de visie betrekken we zoals voorgesteld diverse partners bij de uitwerking van het uitvoeringsprogramma.

Tenslotte is van de visie een versie ‘in één oogopslag’ gemaakt.

Bijlagen

- Concept woonzorgvisie
- Uitvoeringsprogramma
- Opgaven onze inwoners, doel- en aandachtsgroepen
- Woonzorgvisie in één oogopslag
- Factsheets regionaal woningmarktonderzoek en regionale woonzorganalyse
- Ontvangen reacties met toelichting
- Concept raadsbesluit

Etten-Leur, 12 maart 2024

burgemeester en wethouders,

Dhr. drs. C. (Cor) Smits
gemeentesecretaris

Mw. drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns
burgemeester