wonen in gemeente Bergen op Zoom

daar zijn we samen thuis

Stadlander



bouwstenen voor gemeenteraadsverkiezingen 2022

Stadlander

KIES VOOR WONEN OOK ALS GEMEENTE

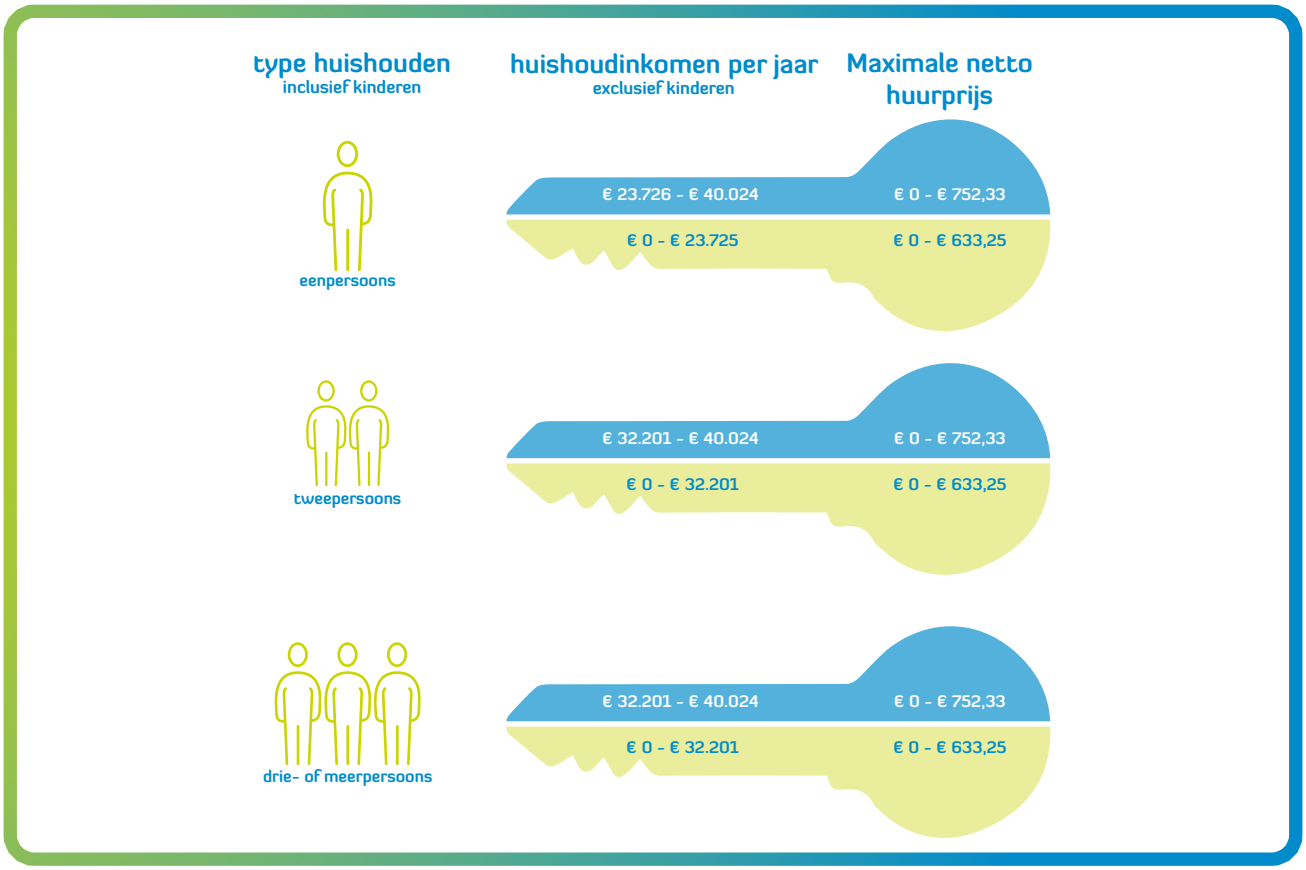
Iedereen heeft recht op een huis om zich thuis te kunnen voelen. Maar lang niet alle huishoudens vinden gemakkelijk een passende, betaalbare woning. Daar kunnen allerlei redenen voor zijn. Huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 44.655,- (prijspeil 2021) kunnen voor een woning bij een woningcorporatie terecht. Of het nu gaat om ouderen, starters, gezinnen, statushouders, daklozen of mensen met een zorgvraag. Het is de taak van een woningcorporatie om ervoor te zorgen dat voor deze doelgroep voldoende woningen beschikbaar zijn. Daarnaast let de corporatie bij verhuring erop dat woningen passen bij de huishoudgrootte en het inkomen van huishoudens. In Nederland wonen ongeveer 4 miljoen mensen in circa 2,4 miljoen sociale huurwoningen van zo'n 300 woningcorporaties. In de gemeente Bergen op Zoom heeft Stadlander ongeveer 9.250 woningen, waarvan 8.544 in het sociale huursegment. Om prettig te kunnen wonen is niet alleen het huis zelf belangrijk, maar ook de straat, de buurt, de wijk en de voorzieningen. Wij zetten ons in om ervoor te zorgen dat het huis van al onze bewoners ook echt hun thuis is. Dat doen we in gesprek en in afstemming met onze bewoners, maar ook in samenwerking met allerlei partners, waaronder de gemeente.

IN HET KORT

Wij staan voor betaalbare woningen, daarom hanteert Stadlander al jaren 0% verhoging voor minima. In combinatie met het matigen van lokale belastingen door gemeentes houdt dit de woonlasten laag.

Gedifferentieerde wijken zorgen voor krachtige wijken die ons inziens van groot belang is voor de leefbaarheid van wijken. Daarbij hoort ook een goede spreiding van specifieke groepen. We kunnen samen zorgen door een passende diversiteit met ongeveer 30% sociale huurwoningen in de verschillende buurten en wijken.

Stadlander maakt haar woningen toekomstgereed door woningen te verduurzamen en waar mogelijk gasvrij te maken.



ACTIEAGENDA WONEN

Er is inmiddels in veel delen van Nederland een fors woningtekort. De vraag naar woonruimte stijgt, onder meer door het groeiend aantal urgenten en spoedzoekers; het aantal beschikbare woningen neemt nauwelijks toe. De precieze opgave verschilt per regio. De gemeente, en u als (potentieel) raadslid, spelen een belangrijke rol in het vervullen van de opgave in onze regio.
Onze landelijke ambities zijn samen met 33 andere organisaties -waaronder VNG en de G40- uitgewerkt in de Actieagenda Wonen, een concreet plan met breed draagvlak voor het woonbeleid de komende jaren.

BONDGENOOTSCHAP

De gemeente en de corporatie zijn natuurlijke samenwerkingspartners voor het realiseren van korte en lange termijn doelstellingen. Dat betekent in sommige gevallen gezamenlijk optrekken in de (externe) communicatie en afstemmen over het werk-met-werk maken. Maar ook voor de lange termijn: de corporatie heeft naar alle waarschijnlijk over 50 jaar nog steeds een groot deel van de woningvoorraad en een gedeelte van de openbare ruimte in bezit. Dat wil zeggen vanuit een natuurlijke grondhouding samenwerken en plannen maken vanwege een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een aantrekkelijke woongemeente.

TRANSFORMATIE

Het ‘toekomstproof’ maken van onze wijken, kernen, buurten en complexen noemen wij de transformatieopgave. Onze opgave is ervoor te zorgen dat in 2050 het hele bezit van de corporatie voldoende in aantal, duurzaam en van goede kwaliteit is. Dat betekent in sommige gevallen dat we bestaande woningen slopen en er niet altijd evenveel woningen voor terugkomen. Dit bepalen we op basis van een visie op de wijk, buurt, stad of gemeente vanwege leefbaarheid of differentiatie.

LOKAAL WOONBELEID IS CRUCIAAL

Doordacht woonbeleid voor alle kernen in de gemeente Bergen op Zoom is cruciaal voor onze inwoners (huurders, kopers en woningzoekenden) en partijen zoals Stadlander die u helpen uitvoering te geven aan uw woonbeleid. In maart 2022 zijn er gemeenteraadsverkiezingen. Bij de vorming van een nieuw gemeentebestuur worden knopen doorgehakt over het wonen in uw gemeente. Graag lichten wij onze visie op woonbeleid aan u toe aan de hand van vier grote opgaven: (1) voldoende sociale huurwoningen, (2) behoud van betaalbare huren, (3) leefbare wijken en (4) verduurzaming. Beschouw het als suggesties en adviezen voor uw verkiezingsprogramma en uw keuzes.



Stadlander

VOLDOENDE SOCIALE HUURWONINGEN IN ONZE GEMEENTE

DE OPGAVE EN ONZE BIJDRAGE IN DE GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Woningcorporaties willen samen de komende 10 jaar zo'n 250.000 sociale huurwoningen bijbouwen. Wij werken regionaal aan voldoende, kwalitatieve, betaalbare huurwoningen voor onze doelgroep.

Ook woningzoekenden met een middeninkomen kunnen steeds moeilijker een passende woning vinden; er is voor hen te weinig aanbod. In herstructureringsgebieden, zoals Gageldonk, bouwen wij een aantal vrijesector huurwoningen. Daarmee zorgen we voor een mix van doelgroepen in de wijk die ons inziens van groot belang is voor de leefbaarheid van wijken. Het bouwen van woningen voor deze doelgroep zien wij echter, gelet op de grote opgaven die er liggen binnen het sociale segment, niet als onze primaire taak. Voor het realiseren van woningen voor het middensegment zijn ons inziens eerst marktpartijen aan zet.

WAT KAN UW GEMEENTE BIJDRAGEN?

- **Voldoende woningen in ieder segment**
  Er moeten voor ieder segment voldoende woningen beschikbaar zijn. Een langetermijnvisie op de woningmarkt met daarin een duurzaam perspectief voor sociale huurwoningen en de rol van corporaties is essentieel. Stadlander werkt voor de eigen doelgroepen hierin graag samen met de gemeente. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de korte en lange termijn.

- **Gedifferentieerde wijken**
  Er is een tekort aan geschikte, betaalbare bouwlocaties. Help ons met passende locaties. Dat betekent enerzijds: gemeentegrond verkopen aan de corporatie en/of grond van derden bestemmen voor sociale woningbouw.
  En anderzijds betekent het: randvoorwaarden scheppen voor de ontwikkeling door derden van grond of projecten met sociale woningbouw door woningcorporaties (vanuit optiek dat de woningen voor ieder toegankelijk zijn).

- **Vereenvoudiging procedures**
  De gemiddelde doorlooptijd van plan tot aan de bouw bedraagt in Nederland 7 jaar. Dit moet aanzienlijk korter om in de vraag naar woningen te kunnen voorzien. Dit vraagt om daadkrachtige besluitvorming bij toekenning van bouwlocaties en eenvoudige, voorspelbare en snelle procedures. Ook daadkracht en het zoeken van samenwerking bij de aanleg van nutsvoorzieningen en infrastructuur hoort daarbij. Mogelijkheden om bestemmingsplannen versneld (tijdelijk) aan te passen, zijn ook een optie. Extra lokale eisen (de zogenaamde lokale koppen) bovenop landelijke eisen en voorschriften helpen hier nu niet aan mee. Evenals gebrek aan ambtelijke capaciteit voor behandeling en toetsing. Begin bijvoorbeeld een pilot 'vergunning in één dag'.



Stadlander

BEHOUD VAN BETAALBARE HUREN VOOR ONZE INWONERS

DE OPGAVE EN ONZE BIJDRAGE IN DE GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Wij vinden het heel belangrijk de huren betaalbaar te houden. In de gemeente Bergen op Zoom is sprake van een jarenlange afspraak met de Huurdersbelangenverenigingen Bergen op Zoom en Halsteren/Lepelstraat. We hanteren al vijf jaar 0% huurverhoging voor de minima.

- **Wees voorzichtig met het verhogen van de gemeentelijke belastingen en zorg voor kwijtschelding aan minima**
  De gemeente Bergen op Zoom heeft aangedrongen op het matigen van de huurverhoging, waar wij als corporatie in meegaan en ook achter kunnen staan. Anderzijds worden, vanwege de financiële positie van de gemeente, de gemeentelijke belastingen verhoogd. Juist voor onze doelgroep kan dat betaalbaarheidsproblemen opleveren. Deze problemen leiden in veel gevallen tot grotere problemen met hogere maatschappelijke kosten.

- **Flexibele regeling bij betalingsachterstanden; preventie i.p.v. symptoombestrijding.**
  De laatste jaren zetten wij steeds meer in op het vroegtijdig signaleren van betalingsachterstanden. Hierdoor kunnen wij het oplopen van huurachterstanden en huisuitzettingen steeds beter voorkomen. Een intensieve(re) samenwerking tussen partijen als de gemeente Bergen op Zoom, nutsbedrijven en Stadlander zou tot nog betere resultaten kunnen leiden. Denk bijvoorbeeld aan de mogelijkheid om in specifieke gevallen de huur of andere vaste woonlasten direct in mindering te brengen op de uitkering.

WIJKEN WAARIN INWONERS VAN DE GEMEENTE BERGEN OP ZOOM ZICH THUIS VOELEN

DE OPGAVE EN ONZE BIJDRAGE IN DE GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar en met de leefbaarheid van onze wijken verbonden. Mensen krijgen meer perspectief als ze in een draagkrachtige omgeving wonen met een goede sociale en fysieke infrastructuur en als ze voldoende mogelijkheden hebben tot laagdrempelige participatie.
In sommige wijken staat de leefbaarheid onder druk. Die wijken verdienen extra aandacht van ons en andere partijen. Wilt u weten hoe uw wijken ervoor staan? Bekijk daarvoor het LEMON onderzoek. Met name de volgende onderwerpen op het gebied van leefbaarheid vragen in uw gemeente onze aandacht.

scan de code voor de verschillende onderzoeken



- **Bijzondere doelgroepen opnemen in de wijk**
  Mensen met een psychiatrische achtergrond of verstandelijke beperking, statushouders, daklozen en ex-gedetineerden hebben uiteraard ook recht op passende woonruimte. De instroom van deze kwetsbare groepen in de wijken blijft groeien. Deze groepen en hun buurtbewoners hebben aanvullende zorg en begeleiding in de wijk nodig om prettig samen te kunnen wonen. Een brede coalitie van burgemeesters (G4 en G40), VNG, Aedes en vijf ministeries pleit voor een spoedpakket aan maatregelen om de huisvesting en ondersteuning van bijzondere doelgroepen te verbeteren.

- **Openbare ruimte en groen**
  De kwaliteit van de openbare ruimte is heel belangrijk voor de leefbaarheid van een buurt of wijk. Zodra er sprake is van een verminderde kwaliteit, kan deze snel verder verslechteren en ook leiden tot andere leefbaarheidsproblematieken. Helaas merken wij dat er sprake is van een afnemende kwaliteit in de buurten en wijken waar wij actief zijn (met name op het gebied van groenonderhoud en zwerfafval). De zorg hieromtrent leeft ook sterk onder inwoners.

- **Verdwijnen van voorzieningen**
  Zowel in het stedelijke als het landelijke gebied van de gemeente Bergen op Zoom zijn ontwikkelingen waar te nemen voor wat betreft het voorzieningenniveau. In een kern als Lepelstraat heeft het tot gevolg dat inwoners op voorzieningen in omliggende kernen zijn aangewezen, terwijl het in de binnenstad van Bergen op Zoom veel leegstand veroorzaakt met alle gevolgen van dien. Niet alleen winkels maar bijvoorbeeld ook wijkcentra, die een belangrijke functie hebben in het welzijn van bewoners en de sociale cohesie in de wijk, zijn een voorbeeld van een voorziening die onder druk staat.

- **Oneigenlijke bewoning**
  Als gevolg van oneigenlijke bewoning van (sociale) huurwoningen worden woningzoekenden benadeeld. Oneigenlijk bewoonde woningen komen namelijk niet beschikbaar voor de doelgroep, terwijl de rechtmatig huurder deze niet nodig blijkt te hebben. Daarnaast blijkt oneigenlijke bewoning vaak ook van invloed op het woongenot van direct omwonenden en de leefbaarheid in het algemeen. Helaas komen we deze vorm van woonfraude steeds vaker tegen in onze wijken en buurten.



- **Ouderen langer thuis**
  Ouderen moeten steeds langer zelfstandig wonen waardoor de vraag naar geschikte ouderenhuisvesting toeneemt. Wij bouwen een groot deel van onze woningen levensloopbestendig om in die vraag te kunnen voorzien. Naast het fysieke aspect is het ook van belang oog te blijven houden voor de sociale omstandigheden van zelfstandig wonende ouderen. Dagbesteding, sociale contacten en voorzieningen zijn van groot belang voor het welzijn van ouderen en daarmee ook op het prettig en langer thuis wonen.

WAT KAN UW GEMEENTE BIJDRAGEN?

- **Gedifferentieerde wijken**
  Een gemengde wijk is een leefbare wijk. De gemeente heeft grote invloed op de samenstelling van wijken. Door bij ontwikkelopgaves te sturen op een gezonde mix van doelgroepen binnen de wijken wordt een goede basis gecreëerd. Deze basis is bepalend voor de leefbaarheid van wijken en is daarmee van invloed op de leefbaarheidsuitgaven op lange termijn. Dit betekent in bestaande wijken met een scheve hoge verhouding sociale huurwoningen: bij transformatie rekeninghouden met terugloop van sociale voorraad en versterken van de wijk met koop- en vrije sector huurwoningen om differentiatie na te streven.
  Dit betekent op plekken in de stad waar in verhouding ruimte bestaat voor het toevoegen van sociale woningvoorraad, dit ook randvoorwaardelijk mogelijk maken bij ruimtelijke ingrepen in deze wijken. Dit kan door te sturen op 30% sociale woningbouw in bijvoorbeeld, de Markiezaten of Scheldevesting en het centrum van Bergen op Zoom. Of door randvoorwaardelijk te borgen dat bij herontwikkeling tot woningbouw een sociaal woningbouwprogramma een vast onderdeel van de ontwikkeling is.

- **Investeren en verbeteren openbare ruimte**
  Vanwege de transformatieplannen van woningen gelet op de klimaatdoelstellingen is het de uitgelezen kans om niet alleen te investeren in de woningen, maar ook in de leefomgeving. Het toekomstproof maken van de omgeving vraagt actie.

- **Samenwerking**
  Veel van de eerder genoemde leefbaarheidsopgaven vragen om een meerjarige (gebiedsgerichte) aanpak en samenwerking tussen de gemeentelijke portefeuilles Wonen en Zorg en andere betrokken partijen. Het formuleren van een gezamenlijke meerjarige visie op de leefbaarheidsopgaven per wijk en het maken van meerjarige afspraken met welzijnsorganisaties waarbij een partij als Stadlander wordt betrokken; betrekken van een partij als Stadlander bij meerjarige opdrachtverstrekking aan welzijnsorganisaties en het maken van nadere afspraken tussen partijen over de gezamenlijke aanpak.

- **Participatie faciliteren**
  Gelukkig wonen in iedere wijk bewoners die hun steentje willen bijdragen aan de leefbaarheidsopgaven in een wijk. Het ontbreekt hen vaak niet aan de wil, maar soms wel aan de mogelijkheden om een initiatief vorm te geven. Creëer daarom als gemeente mogelijkheden om burgerinitiatieven zo goed als mogelijk te faciliteren waardoor zij echt kans van slagen hebben.

- **Gegevensuitwisseling**
  Het uitwisselen van persoonlijke gegevens met andere partijen is essentieel voor een efficiënte aanpak van problemen als oneigenlijke bewoning. Op basis van ervaringen in andere gemeenten weten we dat uitwisselingen van gegevens, binnen wet- en regelgeving, mogelijk is. Voor de aanpak van oneigenlijke bewoning is het van groot belang dat ook de gemeente Bergen op Zoom de mogelijkheid tot uitwisseling van gegevens weet te realiseren.

BIJDRAGEN AAN DE KLIMAAT-DOELSTELLINGEN

Stadlander heeft ‘duurzaam’ als één van haar drie ondernemingsdoelen; al onze activiteiten moeten een bijdrage leveren aan deze doelstellingen. Stadlander draagt bij aan een CO2-neutrale toekomst in 2050 en doet dit door een toekomstbestendige en CO2-neutrale woningvoorraad te realiseren, waarbij onze bewoners én onze medewerkers bewust zijn van nut en noodzaak. Zo heeft Stadlander al meer dan 500 nieuwe Nul-op de-Meter woningen in haar bezit en wordt het bestaande bezit aangepakt om dit klaar te maken voor de toekomst.



DE OPGAVE EN ONZE BIJDRAGE IN DE GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

In het Klimaatakkoord (gebouwde omgeving) zijn ambities en afspraken vastgelegd over de verduurzaming van de volledige woningvoorraad. Deze vormen de basis voor onze activiteiten op het gebied van verduurzaming. Stadlander loopt voorop in het verduurzamen van woningen. We hebben de doelstelling dat in 2050 alle huurwoningen CO2-neutraal zijn. Bestaande woningen worden in fasen aangepakt, nieuwbouw wordt al meer dan 5 jaar zeer energiezuinig en gasloos gebouwd.

- **Quick win: isolatie bestaande woningvoorraad**
  Met 9.250 huurwoningen in de gemeente Bergen op Zoom kunnen we gezamenlijk een essentiële bijdrage leveren aan de energietransitie en de klimaatdoelstellingen. Door bestaande woningen tot een nieuwe basiskwaliteit te isoleren kunnen we snel veel energiebesparing realiseren. Minder energie gebruiken is een goed uitgangspunt. Bijkomend voordeel is dat de huurders hiermee ook minder energiekosten hebben. Dit zijn wel steeds intensievere ingrepen, omdat flink isoleren samen gaat met goed ventileren en andere aanpassingen in of om de woning.

- **Aardgasvrij maken**
  Duizend bestaande sociale huurwoningen woningen in de gemeente Bergen op Zoom worden in de komende vijf jaar gerenoveerd, zodat deze aardgasvrij zijn of in de toekomst eenvoudig op een duurzame warmtebron kunnen worden aangesloten. Dit brengt een forse investering met zich mee. Toekomstige nieuwe wijken worden sowieso aardgasvrij, bijvoorbeeld via een warmtenet of individuele oplossingen. De Warmte Transitievisie helpt ons bij deze transitie. Het geeft inzicht in de uitdagingen binnen onze woningvoorraad.

bezoekadres
Rooseveltlaan 150
Bergen op Zoom

postadres
Postbus 203
4600 AE Bergen op Zoom

telefoonnummer: 088 - 562 6000

e-mail: info@stadlander.nl
www.stadlander.nl