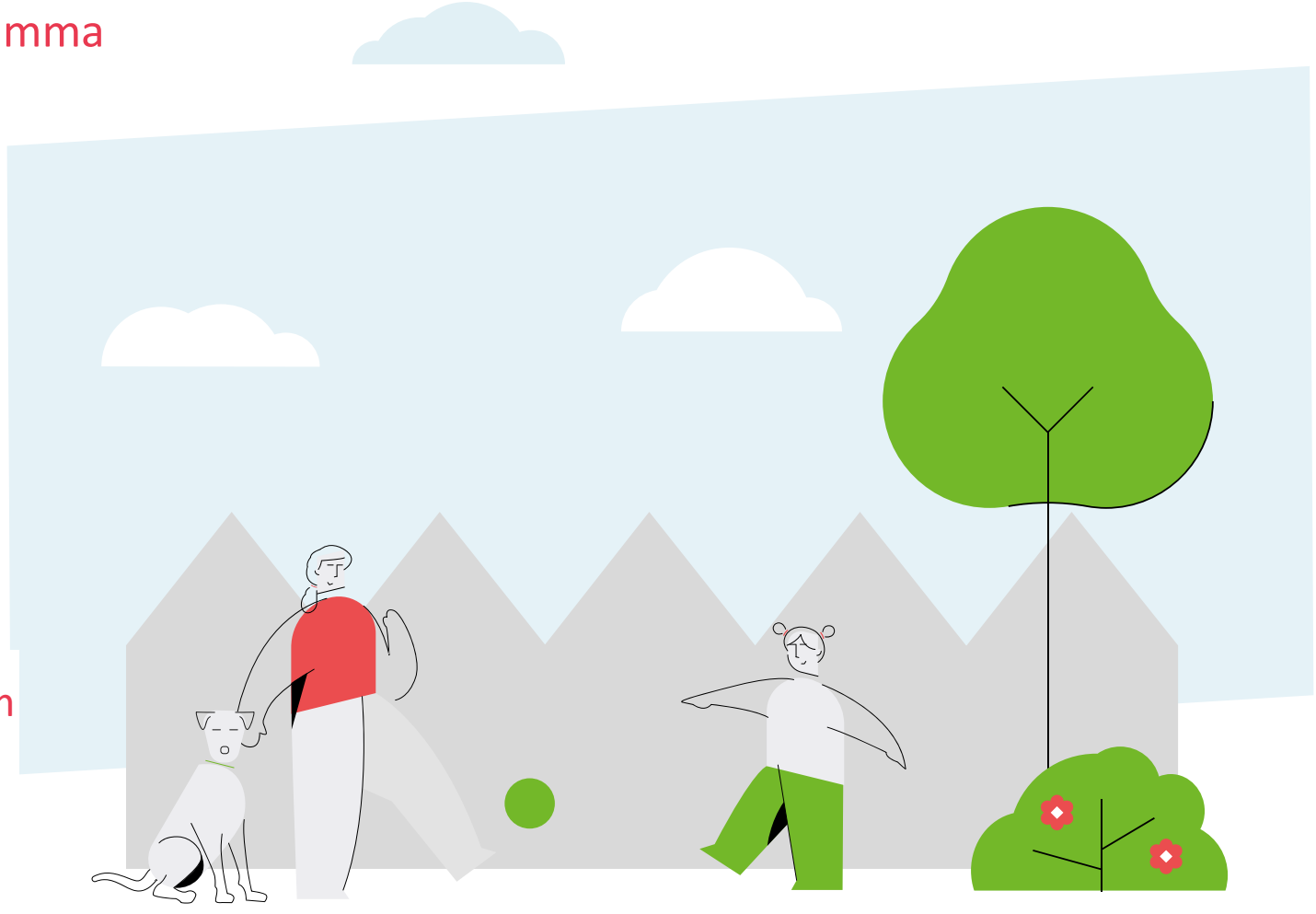
COMPANEN

Volkshuisvestingsprogramma



Gemeente Bergen op Zoom

29 oktober 2025

Concept

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	29 oktober 2025
TITEL	Volkshuisvestingsprogramma
OPDRACHTGEVER	Gemeente Bergen op Zoom
AUTEUR(S)	Roos Henneken Martin Bleijenburg
PROJECTNUMMER	748.109
STATUS	Concept

CONCEPT

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Wat is een volkshuisvestingsprogramma? 4
1.2 Waarom een volkshuisvestingsprogramma? 5
1.3 Leeswijzer 6

2 Samenvatting 7

3 De kracht van Bergen op Zoom 8

4 Woningbehoefte 9
4.1 Woonvraag reguliere doelgroepen 9
4.2 Woonvraag aandachtsgroepen 12
4.3 Woonvraag regio West-Brabant 17

5 Huidige voorraad en bouwplannen 18
5.1 Samenstelling woningvoorraad 18
5.2 Benodigde groei 20
5.3 Woningbouwplannen 20
5.4 Voorkeurslocaties voor woningbouw 22

6 Invullen opgave woningbehoefte 25
6.1 Mogelijkheden voor inbreiding 25
6.2 Aanbod sociale huur blijft op peil 26
6.3 Woningaanbod en voorzieningen in Halsteren en Lepelstraat 27
6.4 Woningbouwversnelling 27
6.5 Voldoen aan kwalitatieve behoeftes 28
6.6 Fair share, spreiding en clustering woningen voor aandachtsgroepen 28

7 Wonen met zorg 30
7.1 Preventie 30
7.2 Passend woningaanbod voor mensen in Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang en zorgmijders 32
7.3 Het versterken van de samenwerking tussen inwoners, informele zorg, professionele ondersteuning en zorgpartijen 33
7.4 Toegankelijkheid en toegang tot voorzieningen 34

8 Toekomstbestendige en leefbare buurten 36
8.1 Verduurzaming van de woningvoorraad 36
8.2 Verduurzaming leefomgeving 37
8.3 Monitoring en uitvoering Duurzaamheid, Energie en Klimaat (DEK) 37
8.4 Sociale duurzaamheid: Aanpak kwetsbare wijken 38
8.5 Integrale aanpak en samenwerking 38

9 Schaalsprong 40
9.2 Afnemende beroepsbevolking 40
9.3 Werkgelegenheid creëren 41
9.4 Aantrekkelijk woningaanbod 41
9.5 Versterken van voorzieningen 42

Bijlage 1 44

Bijlage 2: Wijk- en buurtindeling Bergen op Zoom 45

Bijlage 3: Begrippenlijst 46

CONCEPT

1 Inleiding

1.1 Wat is een volkshuisvestingsprogramma?

Het volkshuisvestingsprogramma geeft een verdere invulling aan de ambitie uit de omgevingsvisie. Dit programma bestaat uit twee delen: een kaderstellend deel dat een verdieping is op de omgevingsvisie en een uitvoerend deel met maatregelen en het toetsingskader voor initiatieven.

De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) integreert het woonbeleid in de omgevingsvisie via het volkshuisvestingsprogramma. In de omgevingsvisie maakt de gemeente ruimtelijke keuzes en schetst zij een toekomstvisie, terwijl het volkshuisvestingsprogramma deze visie praktisch uitwerkt.

Het volkshuisvestingsprogramma beschrijft:

- De omvang en samenstelling van de woningvoorraad
- De actuele en verwachte woonbehoefte
- De woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen

Verder bevat het:

- Nieuwbouwplannen en locaties
- Aantallen te realiseren woningen (waarvan 30% sociaal en verplicht minimaal 40% middensegment)
- Maatregelen om in de woonbehoefte te voorzien
- Ontwikkeling van de bestaande voorraad
- Woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte
- Opgaves in leefbaarheid, sociale samenhang, kwaliteit van de ruimte, duurzaamheid en bereikbaarheid

Tot slot dient het als fundament voor de te maken prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

Overzicht doelgroepen een aandachtsgroepen woonbeleid:

Doelgroepen voor woonbeleid Bergen op Zoom
Ouderen (65 jaar en ouder)
Jongeren <23 jaar
Studenten
Middeninkomens
(Jonge) gezinnen

Aandachtsgroepen volgens Wetsvoorstel regie op Volkshuisvesting	**Moeten urgentie krijgen bij toewijzing sociale huur**
Ouderen (65 jaar en ouder)	
Mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking en/of psychische kwetsbaarheid	
Uitstromers uit MO, BW, Klinische GGZ	X
Uitstromers vrouwenopvang/ slachtoffers mensenhandel	X
Uitstromers uit Jeugdzorg met verblijf (accommodatie of gesloten accommodatie)	X
Uitstromers uit (jeugd) detentie (>3 mnd)	X
Medisch urgenten	X
Mantelzorgers en mantelzorgontvangers	X
Uitstappende sekswerkers	X
Dakloze gezinnen met minderjarige kinderen	X
(Dreigend) dak- en thuislozen	
Uitstromers uit pleeggezinnen	
Arbeidsmigranten	
Studenten	
Woonwagenbewoners	
Statushouders	

CONCEPT

1.2 Waarom een volkshuisvestingsprogramma?

De woningnood, de veranderingen in het zorgdomein, de leefbaarheid in de kernen en de verduurzaming van de omgeving en woningen vragen volle inzet van de gemeente en haar partners. Samenwerking is hierin cruciaal: zowel met andere overheden als met partners die actief zijn in de gemeente, zoals zorginstellingen en woningbouwcorporaties. Niet alle opgaven kunnen tegelijkertijd aangepakt worden: het vraagt prioriteiten. In het kaderstellende deel van het programma gaan we in op die prioriteiten.

Dit Volkshuisvestingsprogramma vervangt de woonvisie met een looptijd tot 2024, en loopt in vorm en opzet vooruit op veranderingen in landelijke wet- en regelgeving. Allereerst wordt het hebben van een Volkshuisvestings-programma verplicht. Daarnaast dienen ook Rijksprogramma's als 'Een thuis voor iedereen', 'Wonen en zorg voor ouderen' het Integrale Zorgakkoord (IZA) en het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) een lokale invulling te krijgen. Onderdeel van het verplichte Volkshuisvestingsprogramma is de opgave wonen met zorg en ondersteuning. Hierop vooruitlopend heeft de regio West-Brabant een regionale woonzorgvisie opgesteld.

Ook op regionaal niveau zijn er afspraken gemaakt over de regionale woon-opgave (Woondeal West-Brabant). Het lokale Volkshuisvestingsprogramma bundelt nationale en regionale kaders met een lokale visie op het wonen. Het Volkshuisvestingsprogramma presenteert daarmee het gewenste toekomstbeeld van het wonen in de gemeente Bergen op Zoom en de manier waarop de gemeente de komende jaren naar dit toekomstbeeld toewerkt.
Het volkshuisvestingsprogramma zal in ieder geval tot en met 2035 gelden. In 2030 zal het programma worden herijkt. Daarnaast zal tussentijdse herijking mogelijk zijn, wanneer bijsturing op acties en maatregelen nodig is, bijvoorbeeld als gevolg van wijzigingen van de Omgevingsvisie. Als tussentijdse wijzigingen het mogelijk maken om aan de hand van dit programma verder te werken aan bestaande ambities richting 2040, dan kan de geldingsduur van het programma worden verlengd tot 2040.



CONCEPT

1.3 Leeswijzer

Voor u ligt het kaderstellend deel van het volkshuisvestingsprogramma. Het uitvoeringsprogramma en afwegingskader zijn aparte bijlages. In Hoofdstuk 2 is de kern van dit volkshuisvestingsprogramma samengevat. Hoofdstuk 3 schetst de kracht van en de mogelijkheden voor Bergen op Zoom als gemeente op basis van haar ligging, cultuur en economie. Hoofdstuk 4 gaat in detail in op de woningbehoefte van al onze inwoners, Hoofdstuk 5 biedt inzicht in onze woningvoorraad en bouwplannen, en in hoofdstuk 6 is uiteengezet hoe we aan de toekomstige, groeiende en veranderende woningbehoefte van onze inwoners willen voldoen. In Hoofdstuk 7 hebben we in het bijzonder aandacht voor mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte naast hun woonbehoefte, en mensen die een woning in een woonvorm nodig hebben. In Hoofdstuk 8 bespreken we onze ambities voor toekomstbestendige, leefbare en sociale buurten. In Hoofdstuk 9 zetten we uiteen hoe een schaalsprong onze gemeente sterker kan maken.

CONCEPT

2 Samenvatting

De woningbouwopgave in Bergen op Zoom is divers en gericht op de uiteenlopende behoeften van verschillende doelgroepen. Jonge gezinnen zoeken gezinswoningen in kindvriendelijke wijken, starters hebben behoefte aan betaalbare woningen, en ouderen willen levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen. Daarnaast is er een groeiende groep aandachtsgroepen, zoals mensen die uitstromen uit instellingen, die dringend behoefte hebben aan kleine, betaalbare sociale huurwoningen. De gemeente ziet zich geconfronteerd met vergrijzing, huishoudensverdunning en stijgende woningprijzen, wat leidt tot toenemende druk op het lagere prijssegment. Dit vraagt om een forse uitbreiding van het betaalbare woningaanbod, inclusief woonplekken voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Om deze opgaven het hoofd te bieden, zet Bergen op Zoom de komende jaren in op verschillende ambities:

Huidige voorraad en bouwplannen

Ambities:

1. Zachte plannen gericht invullen en hard maken.

Daarbij zetten we specifiek in op een aantal kenmerken:

- Het bouwen van betaalbare koop- en middeldure huurwoningen.
- Het bouwen van appartementen
- Het bouwen van nultredenwoningen.
- Het bouwen van geclusterde woningen.
- Het bouwen van zorggeschikte woningen in de nabijheid van verpleeg/-verzorgingshuizen.

2. We prioriteren ontwikkeling in sleutelgebieden en ontwikkeling van sleutel projecten

Invullen opgave woningbehoefte

Ambities:

1. Inbreiding van het bebouwde gebied:

- Transformeren leegstaande winkels en ruimte boven winkels.
- Onderzoeken optopmogelijkheden alle panden.
- Onderzoeken doelgroepafhankelijke parkeernorm.

2. Bouwen aantrekkelijk aanbod:

- Toevoegen van geclusterde woningen, appartementen en voorzieningen in Halsteren en Lepelstraat.
- Stimuleren verschillende soorten woonconcepten voor diverse woonwensen.

3. Versnellen woningbouw:

- Stimuleren van conceptueel en industrieel bouwen.

Wonen met zorg

Ambities:

1. Iedereen kan in eigen omgeving zorg ontvangen:

- Zelfredzaamheid, mantelzorg en vrijwilligers-werk stimuleren.
- Gevarieerd wonen en zorg aanbod in de wijk, in de buurt van ontmoetings-plekken.
- Aandachtsgroepen worden binnen de regio (soms versneld) begeleid naar een passende woning of woonplek met de juiste zorg en/of begeleiding.

2. Efficiënte en integrale samenwerking

- Leernetwerk zorg- en welzijnspartijen.
- Regionaal overleg gemeenten, corporaties en zorgpartijen.

3. Toegankelijke voorzieningen

- Zorgvoorzieningen en ontmoetingsruimtes zijn goed verspreid, bereikbaar en toegankelijk.

Toekomstbestendige en leefbare wijken

Ambities:

1. De openbare ruimte draagt bij aan een gezonde levensstijl:

- Er zijn voorzieningen voor jong en oud, variërend van speeltuinen en sportgelegenheden, tot bankjes en groen.
- Ruimte voor groen en water en aantrekkelijke wandel- en fietspaden

2. De openbare ruimte is toegankelijk voor iedereen:

- Oriëntatiepunten en aanpassingen aan stoepen, straten en oversteekplaatsen.

3. De leefomgeving is klimaatadaptief:

- Water- en bodemsturend principe bij ontwikkelingen.
- De fiets wordt als hoofdvervoersmiddel gepositioneerd.
- Duurzame woningvoorraad.

Schaalsprong

Ambities:

1. We gaan een daling van de beroepsbevolking tegen en we versterken de lokale economie:

- Doorstroming door bouwen van levensloopbestendige woningen
- Bouwen van aantrekkelijk aanbod voor jongeren, jonge gezinnen en studenten boven op de bestaande behoefte.
- Kwalitatief goed aanbod voor arbeidsmigranten.

2. We maken van Bergen op Zoom een meer aantrekkelijke stad om te vestigen:

- Versterking van commerciële, culturele en recreatieve voorzieningen.
- Goede huisvesting, onderwijs, werkgelegenheid en voorzieningen combineren.

3 De kracht van Bergen op Zoom

Bergen op Zoom is een prachtige stad met een rijke historie en veel cultuur waar met veel energie wordt gewerkt en waar prettig kan worden gewoond en verbleven omringd door groen én blauw. Een stad met relatief veel stuwende bedrijven, bedrijven die zorgen voor aanpalende werkgelegenheid en bedrijven die vernieuwen en verduurzamen. Samen met de strategische ligging van onze stad zorgen zij voor een stabiele voedingsbodem voor innovaties, voor brede welvaart voor iedereen in een netwerk van steden en groen.

Onze inwoners kunnen zich van jongs af tot aan hun levensavond uiten en ontplooien, vooral ook op kunstzinnig en cultureel gebied. Daarbij dragen verenigings- en samenwerkingsverbanden bij aan de verrijking van zowel het individu als de samenleving en als stimulans voor sociale cohesie. Het culturele DNA van stad en streek spreekt ook uit de rijke historie, die steeds weer inspiratiebron is voor nieuwe initiatieven.

Onze gemeente heeft een strategische positie in de Stedelijke Regio West Brabant, als grensregio, een internationaal goed verbonden regio met water-, spoor-, weg-, lucht- en buisverbindingen van en naar de wereldsteden Rotterdam en Antwerpen, de provincies Zeeland en Zuid-Holland en het overige deel van Stedelijk Brabant. Bergen op Zoom bevindt zich daarmee op een belangrijk knooppunt van infrastructuren (snelwegen, buisleidingen, waterwegen, spoorwegen, luchthaven, hoogspanningsleidingen, waterstof) tussen drie aanpalende industriegebieden (Rotterdam, Antwerpen en Zeeland).

Er staan belangrijke transities voor de deur, die voor Bergen op Zoom veel kansen bieden. Inzetten op een nieuwe economie voor iedereen. We willen het allemaal en Bergen op Zoom heeft de uitgangspositie hiervoor. De pijlervisie economie Bergen op Zoom beschrijft de ambitie dat de gemeente de komende jaren 7.000 woningen wil bouwen. Door bij de bouw in het bijzonder te richten op een jonge doelgroep kan de basis worden gelegd voor een groei van de beroepsbevolking. Deze bouwopgave vraagt om ruimte in de stad. Ook zal er ruimtevraag ontstaan door nieuwe inwoners die vanuit het buitenland naar Bergen op Zoom komen. Woningbouw focust zich de komende jaren nadrukkelijk op de behoeften van de verschillende doelgroepen en volgende generaties. Dit vraagt om verschillende woonmilieus binnen de gemeente, met Bergen op Zoom als de meest stedelijke kern en Lepelstraat en Halsteren met veel meer landelijke kenmerken. Deze kernen onderscheiden zich in ruimte en openheid in de zeeklei polders, het coulisselandschap op de zandgronden met kenmerkende houtwallen, het dorps karakter, waar mensen elkaar groeten en kennen. Er is sprake van sterke sociale contacten en saamhorigheid. De bedrijvigheid is primair gericht op lokaal ondernemerschap en het stimuleren van werkgelegenheid.

De gemeente wil verder bouwen aan de identiteit van de kernen Bergen op Zoom, Halsteren en Lepelstraat. Hierbij heeft inbreiding voorkeur boven uitbreiding, maar uitbreiding wordt niet bij voorbaat uitgesloten mits landschappelijk goed ingepast.

CONCEPT

4 Woningbehoefte

In dit hoofdstuk wordt eerst de woningbehoefte van reguliere doelgroepen in Bergen op Zoom beschreven aan de hand van het regionale woningmarktonderzoek uit 2023. Vervolgens wordt de woningbehoefte van aandachtsgroepen in Bergen op Zoom geraamd, op basis van de regionale woonzorganalyse (2024) en de regionale woonzorgvisie (2025). Het hoofdstuk sluit af met de afspraken die op regioniveau in de Woondeal zijn gemaakt over de woningbouwopgave voor Bergen op Zoom. De opgave uit de Woondeal is hoger dan de benodigde aanboduitbreiding voor inwoners van Bergen op Zoom, omdat in de Woondeal is afgesproken om de totale regionale opgave evenredig over de gemeenten te verdelen. De opgave uit de Woondeal is de minimale opgave voor Bergen op Zoom.

In de gemeente Bergen op Zoom wonen verschillende doelgroepen, elk met hun eigen woonbehoeften en voorkeuren. Jonge gezinnen kiezen vaak voor ruime gezinswoningen in kindvriendelijke wijken, starters zoeken een betaalbare woning en ouderen zoeken een geschikte woning om oud in te worden, liefst nabij voorzieningen. Daarnaast zijn er ook diverse 'aandachtsgroepen' zoals mensen die uitstromen uit een instelling en een beroep doen op een betaalbare, (kleine) sociale huurwoning.

4.1 Woonvraag reguliere doelgroepen

Samenvatting

Woonvraag

- **Bevolkingsgroei:** +5,1% sinds 2015, huishoudens +7,4%, vooral eenpersoonshuishoudens (+14,8%).
- **Vergrijzing:** Sterke toename van 65+ huishoudens, vooral 75+ers.
- **Woningtypes:** grootste groei grondgebonden koopwoningen (+1.980 woningen tot 2040), sterkste procentuele groei onzelfstandige woonruimte (+32%) en koopappartementen (+25%).
- **Betaalbaarheid:** Grote vraag naar betaalbare koopwoningen en sociale huur. De vraag naar middeldure huurwoningen stijgt het hardst.
- **Prognose tot 2040*:*** Behoefte aan 3.915 extra woningen.

Betaalbaarheid en druk op woningmarkt

- **Sterke prijsstijging:** Gemiddelde transactieprijs +46% (2018-2022), nu €341.300.
- **Bereikbaarheid koopwoningen:** Aandeel betaalbare woningen voor lage/middeninkomens gedaald van 58% naar 34%.
- **Sociale huur:** +30% reacties op woningen in 3 jaar.

Woonwensen (enquête 2025)

- **Behoefte:** betaalbare koopwoningen en kleinere woningen.
- **Voorrang:** voor jongeren en starters.
- **Duurzaamheid:** 75% vindt dit belangrijk.
- **Leefomgeving:** voorkeur voor rustige buurt en nabijheid van natuur.

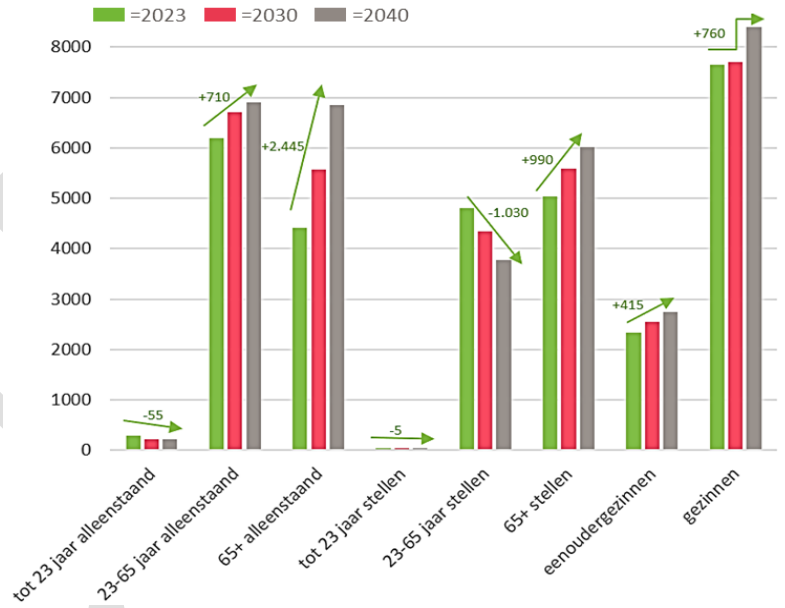
Bevolkingsgroei en toename (kleine) huishoudens

Bergen op Zoom is de afgelopen jaren gegroeid. Sinds januari 2015 is het aantal inwoners met ongeveer 5,1% toegenomen (peildatum 1 januari 2024). Het aantal huishoudens is nog sterker gestegen (7,4%). Daarbinnen is het aantal eenpersoonshuishoudens het hardst gestegen (14,8%). Dit komt vooral door de vergrijzing en de daarmee samenhangende gezinsverdunning. Vooral het aantal alleenstaande ouderen neemt toe. Deze eenpersoonshuishoudens wonen vaak wel in een (grote) eengezinswoning. Bergen op Zoom groeit ook door zowel binnenlandse als buitenlandse migratie. Sinds 2000 is één op de zes nieuwkomers in Bergen op Zoom een arbeidsmigrant of een meegereisd gezinslid van een arbeidsmigrant.

In het regionale woningmarktonderzoek (2023) is een prognose opgesteld die laat zien wat de verwachte ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie is. Daarnaast is ook uiteengezet hoe de samenstelling van huishoudens zich zal ontwikkelen. In figuur 1 zijn deze gegevens gecombineerd voor extra inzicht.

In 2022 bestond 30% van de totale bevolking uit 1-2 persoonshuishoudens van 65+ers. In 2040 zal dit aandeel naar verwachting zijn toegenomen tot 37%. Dat terwijl het aandeel 1-2 persoonshuishoudens tussen 23-65 jaar afneemt van 36% naar 31%. Het aandeel 1-2 persoonshuishoudens tot 23, eenoudergezinnen en gezinnen blijven grotendeels gelijk. Het relatieve aandeel ouderen in de gemeente neemt dus toe. Er is naast vergrijzing ook sprake van dubbele vergrijzing: binnen de groep 65+ers is een steeds groter aandeel 75+er. In de gemeente Bergen op Zoom neemt het aantal 75+ huishoudens tot 2040 toe met 59%. De komende jaren zal de groep ouderen dus niet alleen stijgen, maar ook relatief ouder worden.

Figuur 1. Huishoudensontwikkeling tot 2040



Bron: Regionaal woningmarktonderzoek West-Brabant, Tholen en De Bevelanden, 2023. Bewerking Companen.

Betaalbaar wonen

Voor veel doelgroepen is betaalbaarheid een belangrijk punt. Starters zoeken bijvoorbeeld een betaalbare koopwoning, aandachtsgroepen een sociale huurwoning en ouderen een betaalbare levensloopgeschikte woning. Tabel 1 toont de verdeling van de vraag over verschillende markt- en prijssegmenten. De totale groei in de woningbehoefte tot 2040 komt neer op 3.915 woningen. Er is met name vraag naar corporatie huurwoningen en koopwoningen tot € 355.000 (prijspeil 2022). In de particuliere huursector is vooral vraag naar middeldure woningen in de prijscategorie € 763 tot € 1.000 (prijspeil 2022). De vraag naar woningen in deze prijscategorie stijgt in zowel de particuliere huursector als de corporatiesector het hardst.

Tabel 1: Prognose van de vraag naar verschillende markt- en prijssegmenten

		2022	2030	2035	2040
Huur corporatie	Tot € 442	1.100	1.120	1.140	1.155
	€ 442 tot € 633	5.670	5.870	5.945	6.040
	€ 633 tot € 679	845	865	875	895
	€ 679 tot € 763	830	900	950	1.000
	€ 763 tot € 1.000	595	755	835	910
Totaal		**9.040**	**9.510**	**9.745**	**10.000**
Huur particulier	Tot € 442	445	425	440	435
	€ 442 tot € 633	470	490	500	515
	€ 633 tot € 679	190	205	205	205
	€ 679 tot € 763	385	420	430	440
	€ 763 tot € 1.000	905	1.035	1.090	1.145
	Meer dan € 1.000	455	510	530	555
Totaal		**2.850**	**3.085**	**3.195**	**3.295**
Koop	Tot € 225.000	1.840	2.015	2.095	2.175
	€ 225.000 tot € 355.000	8.080	8.600	8.800	9.065
	€ 355.000 tot € 450.000	2.840	3.025	3.145	3.265
	€ 450.000 tot € 550.000	2.180	2.305	2.410	2.525
	Meer dan € 550.000	2.920	3.030	3.165	3.340
Totaal		**17.860**	**18.975**	**19.615**	**20.370**
Eindtotaal		**29.750**	**31.570**	**32.555**	**33.665**

Bron: Regionaal woningmarktonderzoek West-Brabant, Tholen en De Bevelanden, 2023.

4.1.1.1 Druk op goedkope koop en sociale huur

In 2023 is er een schaarste onderzoek uitgevoerd in de gemeente waaruit bleek dat de woningvoorraad onvoldoende aansluit bij de behoefte van de inwoners. Rekening houdend met huurprijzen en WOZ-waarden is de woningvoorraad relatief duur ten opzichte van de inkomensverdeling in de gemeente. Er is zowel in WOZ-waarde als in transactieprijs een sterke stijging te zien in de afgelopen jaren. Koopwoningen die op basis van WOZ-waarde bereikbaar zijn voor lage- en middeninkomens (tot 245.000, prijspeil: 2023) zijn gedaald van 58% van de koopwoningvoorraad in 2018 naar 34% van de koopwoning-voorraad in 2022. Daarnaast is de gemiddelde transactieprijs tussen 2018 en 2022 met 46% gestegen in Bergen op Zoom. In 2022 lag de gemiddelde trans-actieprijs op € 341.300. Met name huishoudens die geen koopwoning bezitten (starters en doorstromers) worden hierdoor benadeeld.

Niet alleen in de koopsector wordt druk op de woningmarkt herkend, er was ook sprake van toegenomen concurrentie voor lagere inkomens in de sociale huur. Het aantal reacties op sociale huurwoningen was met 30% toegenomen in 3 jaar tijd (2020 - 2023)[1]. Met name in de prijscategorie tot de tweede aftoppingsgrens. In 2023 was 5% van alle huishoudens in Bergen op Zoom actief woningzoekende op de sociale huurmarkt.

Grote behoefte aan grondgebonden koopwoningen en huur-appartementen

Naast prijsverschillen in de woonbehoefte van verschillende doelgroepen zijn er ook verschillen in de soort woning die gewenst is. Zo gaan jongeren, uitstromers uit instellingen als jeugdzorg en ouderen voor een onzelfstandige woonruimte[2], jonge 1-2 persoonshuishoudens vaak voor een appartement, terwijl gezinnen het liefst een grondgebonden woning hebben. Voor ouderen

[1] Kanttekening hierbij is dat er in die jaren ook veel nieuwbouw aan de corporatievoorraad is toegevoegd. Nieuwbouwwoningen krijgen vanwege grotere populariteit meer reacties per woning dan bestaande woningen.

[2] Huishoudens in (studenten)eenheden, BAR (bewoonde andere ruimtes, zoals woonboten, woonwagens, recreatiewoningen of andere woonvormen), of huishoudens die inwonend zijn bij een ander huishouden. Hieronder kunnen ook aanleun- of mantelzorgwoningen vallen.

kunnen zowel grondgebonden woningen als appartementen geschikt zijn, mits de grondgebonden woning nultreden is, en het appartementencomplex over een lift beschikt.

Wanneer we kijken naar de vraag naar grondgebonden woningen en appartementen in het koop- en huursegment, dan is in absolute aantallen de grootste groei te zien in de behoefte aan grondgebonden koopwoningen. De vraag naar onzelfstandige woonruimte en koopappartementen maakt echter procentueel gezien de sterkste groei door.

Tabel 2: Prognose behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen 2022-2040

		2022	2030	2035	2040	Groei 2022 - 2040
Koop	Grondgebonden	15.735	16.540	17.055	17.715 (+1.980)	13%
	Appartement	2.125	2.440	2.565	2.660 (+535)	25%
Huur	Grondgebonden	5.120	5.230	5.260	5.295 (+175)	3%
	Appartement	6.770	7.365	7.680	8.000 (+1.230)	18%
Onzelfstandig		995	1.160	1.260	1.310 (+310)	32%

Bron: Regionaal woningmarktonderzoek West-Brabant, Tholen en De Bevelanden, 2023.

Kwalitatieve woonvraag inwoners

Van 27 maart tot 1 juni 2025 hebben inwoners van Bergen op Zoom de mogelijkheid gekregen om hun woonvoorkeuren aan te geven via een online enquête. De enquête is door 360 mensen ingeleverd. Zij gaven aan dat er vooral behoefte is aan betaalbare koopwoningen, een behoefte die wordt herkend in de cijfers. Ook werd aangegeven dat er behoefte is aan meer woningen met een kleiner woonoppervlakte. Deze behoefte hangt samen met de ontwikkeling naar meer een- en tweepersoonshuishoudens. Respondenten konden ook aangeven welke groep voorrang zou moeten krijgen als doelgroep bij woningbouw. Er werd voornamelijk gekozen voor jongeren en starters. Inwoners zouden graag zien dat deze groep prioriteit krijgt in toekomstige woningbouwplannen.
Driekwart van de respondenten vindt duurzaamheid heel belangrijk. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente wordt een toekomstbestendige, zuinige en groene woon- en leefomgeving gewaardeerd. Bewoners van Bergen op Zoom hechten ook veel waarde aan een natuurlijke leefomgeving, het merendeel van de respondenten heeft liever een rustige buurt dan een bruisende buurt en liever meer natuur dan meer woningen. Daarnaast wordt recreatieve natuur (bos/park/water) als een van de belangrijkste voorzieningen die binnen loopafstand van de woning moeten zijn gezien. Bij uitbreiding van het woningaanbod in de gemeente is het dus van belang om rekening te houden met de wensen van de bewoners, en het gevoel van rust, ruimte en natuur (in de buurt) niet verloren te laten gaan.

[input kwalitatieve wensen jongeren: jongeren symposium zal op donderdag 27 november 2025 plaatsvinden]

4.2 Woonvraag aandachtsgroepen

De door het Rijk gedefinieerde aandachtsgroepen hebben een extra kwetsbare positie op de woningmarkt. Een deel van de aandachtsgroepen heeft een zorg/ondersteuningsvraag die samenhangt met hun huisvesting. In Bergen op Zoom is het momenteel niet mogelijk om urgentie aan te vragen, maar vanwege de toekomstige ingang van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting stellen we een (nieuwe) regionale urgentieverordening op voor de toewijzing van de wettelijke urgent woningzoekenden naar sociale huurwoningen. Om passend en voldoende woningaanbod voor deze groepen te realiseren, is het van belang dat hun huisvestingsbehoefte in beeld is.

CONCEPT

Samenvatting

Urgente woningzoekenden: jaarlijks ±80 sociale huurwoningen nodig.

- **Uitstromers uit zorginstellingen**: ±40 huishoudens.
- **Mantelzorgers:** ±15 aanvragen.
- **Medisch urgenten**: ±25 goedgekeurde aanvragen per jaar.

Aandachtsgroepen en zorgdoelgroepen zonder urgentie:

- **Ouderen:** tot 2040: +1.100 nultreden woningen, +10 geclusterde woningen, +930 verpleeghuisplekken (worden opgevangen met zorggeschikte woningen).
- **Mensen met verstandelijke/lichamelijke beperking:** Er is voldoende aanbod aan woonplekken in woonvormen, de vraag zal niet verder stijgen.
- **Beschermd Wonen:** Er is in de regio behoefte aan 140 plekken. De vraag naar woonplekken zal richting de toekomst niet significant stijgen, maar het aandeel Beschermd Thuis plekken waar behoefte aan is wel.
- **Dak- en thuislozen:** Structureel tekort van 10-20 opvangplekken.
- **Zorgmijders:** ±60 personen per jaar, behoefte aan alternatieve woonvormen (zoals Skaeve Huse).
- **Arbeidsmigranten:** Tekort van ±500 woonruimtes in 2030.
- **Studenten:** Geen specifieke huisvesting beschikbaar in de gemeente, wel toekomstige ambitie.
- **Statushouders:** Wisselende taakstelling, goede realisatie.
- **Woonwagenbewoners:** 96 standplaatsen, 35 wachtenden. In 2025 herhaling van het behoefteonderzoek en formulering regionale spelregels voor wachtlijstsystematiek (rangorde) en toewijzingsprocedures, die uiteindelijk in lokale Huisvestingsverordeningen worden geborgd.

Vraag(ontwikkeling) aandachtsgroepen met urgentie

Reguliere sociale huurwoningen:

Mensen die uitstromen naar reguliere woningen

Steeds meer mensen zijn - na een verblijf in een woonvoorziening met intensieve begeleiding - klaar voor zelfstandig wonen. Ze willen vooruit, ze kúnnen vooruit. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die uitstromen uit een woonvoorziening voor beschermd wonen (Wmo of Wlz) of maatschappelijke opvang. Ook jongeren (18+) die vanuit jeugdzorg met verblijf doorstromen naar de reguliere woningmarkt en uitstromers uit detentie zijn kleine, maar veelgenoemde doelgroepen. De regionale woonzorganalyse beschrijft een regionale opgave van 120 mensen die op jaarbasis uitstromen uit deze voorzieningen (Regionale Woonzorgvisie West-Brabant, 2025)[3]. Voor uitstromers uit de vrouwenopvang, uitstappende sekswerkers en slachtoffers van mensenhandel kan lokaal maatwerk toegepast worden op gemeenteniveau. Er is op het moment van schrijven nog geen regionale evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen in de regio opgesteld. Op basis van inwonertal zou gemeente Bergen op Zoom rond de 40 huishoudens kunnen verwachten die na uitstroom uit een woonvoorziening een beroep doen op een reguliere sociale huurwoning met urgentie. De meeste uitstromers zijn kleine, vaak eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen, welke een beroep doen op betaalbare en kleinere woningen.

Mantelzorgers

In Bergen op Zoom verleent naar schatting 14,6% van de volwassenen een vorm van mantelzorg (Buurtatlas, RIVM, 2022). Dit komt neer op 10.250 personen in 2025. In heel Nederland is dit gemiddeld 13,5% (Buurtatlas, RIVM,

[3] Dit is een inschatting. De komende jaren zal de daadwerkelijke uitstroom gemonitord worden om hier nog beter zicht op te krijgen en tot een betere inschatting te komen. Er wordt op basis van de inschatting wel al een verdeling op basis van fair share uitgewerkt in de regio.

2022). Het aantal mensen dat urgentie aanvraagt voor een sociale huurwoning om dichter bij degene te wonen die mantelzorg verleent of aan wie mantelzorg verleend wordt, is landelijk zeer gering. Ervan uitgaande dat het grootste deel van mantelzorgers al in de buurt van de mantelzorgontvanger woont, en niet iedere mantelzorg tot de corporatie doelgroep behoort, zal ook straks wanneer (onder concrete voorwaarden) urgentie aan te vragen is voor een sociale huurwoning het aantal aanspraken naar verwachting niet groot zijn. In het landelijk onderzoek 'Voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen' (Companen in opdracht van Ministerie van BzK), is uitgegaan van een aanvraagpercentage van 0,15%. Dit zou voor Bergen op Zoom 15 aanvragen voor urgentie op basis van mantelzorgsituatie betekenen.

Medisch urgenten

In Bergen op Zoom kunnen inwoners voorrang voor een sociale huurwoning aanvragen indien zij door een acuut medisch probleem niet meer in hun huidige woning kunnen wonen. In 2024 kwamen bij woningcorporatie Stadlander 100 aanvragen voor medische voorrang binnen. Daarvan zijn er 25 goedgekeurd. Stadlander geeft aan dat ook in voorgaande jaren gemiddeld 25% van de aanvragen werd goedgekeurd. Als inschatting voor de komende jaren nemen we het meest recente aantal goedgekeurde aanvragen: 25.

In totaal zullen de **aandachtsgroepen met urgentie** jaarlijks naar verwachting een beroep doen op **80 sociale huurwoningen**. Dit komt neer op 15-20% van de jaarlijkse mutaties tot de eerste aftoppingsgrens.

Vraag(ontwikkeling) aandachtsgroepen en zorgdoelgroepen zonder urgentie

Plekken in woonvormen:

Ouderen

De bevolking groeit, en daarbinnen groeit het aandeel ouderen. Ook in Bergen op Zoom groeit het aantal ouderen hard. In de woonzorganalyse is een inschatting gemaakt van de toenemende behoefte aan woonvormen voor ouderen[4] op basis van de demografische prognose 2024 - 2040. Deze groeiende behoefte is afgezet tegen het aanbod dat in 2024 is geïnventariseerd. Daaruit is een opgave gekomen per woonvorm. Tussen 2024 en 2040 zijn er naar verwachting 1.100 extra nultreden woningen nodig, 10 geclusterde woningen en 930 verpleeghuisplekken.

De vraag naar geclusterde woningen is in de regionale woonzorganalyse als laag geschat, omdat er al veel geclusterd aanbod is. Toch gaan we uit van een opgave voor de bouw van geclusterd wonen. Door heel Nederland wordt een sterke groei in de behoefte aan geclusterde woonconcepten waargenomen. Ook voor onze gemeente gaan we uit van een grote latente vraag naar geclusterde woningen, waardoor bij meer en vooral kwalitatief goed aanbod ook meer vraag zal ontstaan (Regionale Woonzorgvisie West-Brabant, 2025). Er ligt dus meer een kwalitatieve opgave dan een kwantitatieve opgave.

Vanwege landelijk en regionaal beleid zullen er geen verpleeghuisplekken meer bij komen in de regio. Wel is er sprake van een 'overschot' van 700 zorggeschikte woningen. Deze woningen zouden deels de vraag naar verpleeghuisplekken kunnen opvangen, mits zij in de buurt van een zorgaanbieder en andere (zorg)voorzieningen liggen en er voldoende bezetting vanuit zorgaanbieders mogelijk is (Regionale Woonzorgvisie West-Brabant, 2025). Bij zorggeschikte woningen die vanaf nu bijgebouwd zullen worden (80 woningen

CONCEPT

in de planning), kan er (wat betreft locatie en kwaliteit) rekening mee worden gehouden dat deze woningen (gedeeltelijk) verpleegzorg vervangen.
Aanbod voor ouderen kan zowel corporatiehuur, particuliere huur of koop zijn. De opgave in de koopsector is het grootst.

Mensen met een verstandelijke beperking of een lichamelijke beperking
Mensen met een verstandelijke beperking en/of een lichamelijke beperking hebben vaak behoefte aan een (aangepaste) zelfstandige woning, groepswoning of woning binnen een woonzorgcomplex met 24-uurs begeleiding (oproepbaar) aanwezig.
In de regionale woonzorganalyse zijn twee scenario's uitgewerkt voor de behoefte aan woonplekken in woonvormen voor deze doelgroepen. Het minimumscenario, waarbij alleen de mensen met zware indicaties (VG5-VG8 en LG6-LG7) een beroep doen op een woonplek, wordt vanwege de verdere toename van ambulante zorgverlening het meest voor de hand liggend genoemd. In totaal is er dan behoefte aan 310 VG-plekken en 25 LG-plekken in de gemeente. Er zijn momenteel 380 VG-plekken en 25 LG-plekken in de gemeente.
Verder gaat de vraag vanuit deze doelgroepen naar verwachting nauwelijks tot niet stijgen richting de toekomst.

Mensen in Beschermd Wonen
Mensen met een Beschermd Wonen indicatie hebben psychische, psychiatrische, verslavings- en/of gedragsproblematiek en kunnen hierdoor op lange termijn of tijdelijk niet zelfstandig wonen. Voor mensen die ernstige problematiek hebben en hierdoor een lange periode niet zelfstandig kunnen wonen, zijn er intramurale wooneenheden in woonzorgcomplexen. Voor mensen die voor kortere duur niet zelfstandig kunnen wonen zijn zelfstandige woningen of groepswoningen (binnen een woonzorgcomplex) geschikt (bekend onder de naam Beschermd Thuis). Voor beide woonvormen is 24-uurs begeleiding nodig: voor intramurale plekken op locatie en voor Beschermd Thuis oproepbaar. Intramurale plekken kunnen bewoond worden door zowel mensen met een BW-Wlz indicatie (GGZ-W) als mensen met een BW-Wmo indicatie. Beschermd Thuis plekken zijn voornamelijk geschikt voor mensen met een BW-Wmo indicatie, maar ook mensen met een WLZ-ZPT (zelfstandig pakket thuis) indicatie kunnen in een zelfstandige woning beschermd wonen. Er is in de regio behoefte aan 140 plekken in Beschermd Wonen of Beschermd Thuis (Woonzorganalyse, Springco, 2024). Er wordt steeds meer ingezet op Beschermd Thuis, ten opzichte van Intramuraal Beschermd Wonen. De totale vraag naar woonplekken voor deze doelgroep zal richting de toekomst niet significant stijgen, maar het aandeel Beschermd Thuis plekken waar behoefte aan is wel. Er zijn momenteel al 100 plekken Beschermd Thuis in de gemeente en 50 plekken intramuraal Beschermd Wonen. In de regionale woonzorgvisie is afgesproken dat bij verdere ontwikkeling van Beschermd Thuis plekken wordt ingezet op gespreide locaties in de regio.

Dak- en thuislozen
Dak- en thuislozen vormen een diverse groep mensen zonder stabiele woonsituatie. Dit varieert van mensen die letterlijk op straat leven tot mensen die tijdelijk bij anderen verblijven (bijvoorbeeld in een wisselend netwerk van vrienden of familie), in een nachtopvang slapen of in een ongeschikte of onzekere woonsituatie verkeren. De groep omvat jongeren, mensen met psychische of verslavingsproblematiek, slachtoffers van huiselijk geweld, arbeidsmigranten zonder woonadres en mensen die door financiële problemen of scheiding hun woning zijn kwijtgeraakt. De hulpvraag verschilt. Wat hen verbindt is het ontbreken van een vaste, veilige plek om te wonen.
De woonzorganalyse schetst in de regio een structureel tekort aan plekken voor maatschappelijke opvang; de vraag ligt al jaren 10 tot 20 plekken boven het beschikbare aanbod, *exclusief het aantal dreigend dak- en thuislozen*. De huidige opvang is geconcentreerd in Bergen op Zoom en Roosendaal. Voor een evenwichtige regionale aanpak is spreiding van (kleinschalige) opvanglocaties wenselijk. Daarbij vraagt dit om een zorgvuldige financiële afweging, mede in relatie tot de economische haalbaarheid van spreiding.

CONCEPT

Zorgmijdende inwoners

Er is momenteel geen passend aanbod voor een groep mensen die geen zorg aanvaardt (zorgmijders) en dit is een grote zorg voor veel organisaties. Het zijn mensen met vaak meerdere complexe aandoeningen, soms ook met een verstandelijke beperking die vaak niet is gediagnosticeerd, omdat er andere problemen spelen in combinatie met verslaving. Vaak is er ook sprake van een langdurige geschiedenis van overlast veroorzaken in woonwijken. Zij maken soms al jaren gebruik van de maatschappelijke opvang. De regio schat in dat het jaarlijks om 60 mensen (exclusief de gemeente Moerdijk en Tholen) gaat (Regionale Woonzorgvisie West-Brabant, 2025). Voor deze groep mensen zouden woningen zoals Skaeve Huse een geschikte woonomgeving bieden.

Arbeidsmigranten

Het is lastig om een compleet beeld te hebben van de omvang van de groep arbeidsmigranten in de gemeente. Veel arbeidsmigranten registreren zich niet en blijven daarmee uit zicht. Cijfers die wel beschikbaar zijn zijn al enkele jaren oud en deze inschatting is hoogstwaarschijnlijk een onderschatting:

In de woonzorganalyse zijn cijfers uit een bestuursopdracht opgenomen, waarin een inschatting is gedaan van de vraag en het aanbod (inclusief plannen) aan woonruimtes voor shortstay en midstay arbeidsmigranten. Er wordt geschat dat er in 2030 een tekort is van ongeveer 500 woonruimtes. Er ligt dus een opgave om extra woonruimtes voor arbeidsmigranten te creëren.

De gemeente realiseert de huisvesting niet zelf, maar faciliteert de ontwikkeling op basis van kwalitatieve voorwaarden en een ruimtelijke afweging. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten heeft Bergen op Zoom een Nota & Beleidsregels Humane Huisvesting Internationale Werknemers 2021 - 2027 opgesteld. Daarin staan de eisen waaraan deze huisvesting moet voldoen. Longstay arbeidsmigranten worden gezien als reguliere inwoners en hebben daarom geen bijzondere huisvesting nodig. Zij zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van een reguliere woning.

Studenten

De gemeente Bergen op Zoom heeft geen hogere onderwijsinstelling, enkel middelbaar beroepsonderwijs. De gemeente heeft dan ook geen studentenhuisvesting. Studenten die in Bergen op Zoom wonen, wonen thuis of zelfstandig via particuliere huur. De gemeente wil in de toekomst wel huisvesting voor studenten realiseren. Zie Hoofdstuk 9 voor de bijbehorende visie.

Reguliere sociale huurwoningen:

Statushouders

De gemeente Bergen op Zoom heeft de afgelopen 10 jaar een sterk wisselende taakstelling gehad, met een bandbreedte van 46 tot 187 statushouders. Het lukt de gemeente goed om haar taakstelling te voltooien. De gemeente ging 2024 in met een voorsprong op de taakstelling van 26 personen. Het aantal te huisvesten personen is niet gelijk aan het aantal benodigde woningen voor de huisvesting. Het aantal benodigde woningen is afhankelijk van de huishoudensgrootte van statushouders. Het is lastig een voorspelling te doen voor het aantal benodigde woningen, omdat statushouders vaak óf eenpersoonshuishoudens zijn, of grote gezinnen met meerdere kinderen.

Woonwagens:

Woonwagenbewoners

Er zijn in Bergen op Zoom acht woonwagenlocaties met in totaal 96 woonwagenstandplaatsen. Dit komt neer op drie standplaatsen per 1.000 woningen. Dit is meer dan het landelijk gemiddelde van 1,2 standplaatsen per 1.000 woningen.

Er is in het najaar van 2023 in de regio West-Brabant bij 7 gemeenten een behoefteonderzoek gedaan. In enkele gemeenten was de respons hoog terwijl deze in andere gemeenten juist laag was. Anderzijds tonen wachtlijsten en de duur van inschrijvingen aan dat er op dit moment onvoldoende wooncapaciteit is voor woonwagenbewoners. In Bergen op Zoom staan 35 personen ingeschreven op de wachtlijst. Deze inschrijvers zijn afstammelingen, van diverse leeftijden, die nu in een regulier huis wonen, en bij ouders of familie inwonende

kinderen. In het regionale bestuurlijk overleg (West-Brabant) is afgesproken dat er wordt ingezet op de resultaten van het behoefteonderzoek 2023 voor wat betreft de behoefte voor de komende vijf jaar. Dat houdt in dat lokaal wordt bezien of er tot in- of uitbreiding kan worden overgegaan en of er woonwagenlocaties zijn toe te voegen aan bestaande of nog te formuleren woonopgaven. In Bergen op Zoom zal een herhaling van het behoefte-onderzoek in 2025 worden verricht om een meer concrete grondslag vast te stellen voor de opgave om woonwagenlocaties toe te voegen. Ook zullen in 2025 regionale spelregels worden geformuleerd voor wachtlijstsystematiek (rangorde) en toewijzingsprocedures, die uiteindelijk in lokale Huisvestings-verordeningen worden geborgd.

Kermisexploitanten

Bergen op Zoom huisvest naast woonwagenbewoners ook kermisexploitanten. Dit is een groep die slechts in een paar gemeenten in Nederland worden gehuisvest, en deze groep wordt dan ook gezien als een specifieke doelgroep voor Bergen op Zoom. Kermisexploitanten hebben eigen woonbehoeften, waar wij als gemeente invulling aan willen geven. In toekomstige plannen zal deze doelgroep ook worden meegenomen.

4.3 Woonvraag regio West-Brabant

Samenvatting

Woondeal

- **Regionale verdeling:** Fair share principe.
- **Opdracht Bergen op Zoom:** 2.350 woningen tot 2030 (390 per jaar). 1.565 zijn betaalbaar, waarvan 705 sociale huur.

De ontwikkeling van huishoudens en de bijbehorende woonbehoefte van inwoners van Bergen op Zoom leidt tot 2040 tot groei in de woningbehoefte van ongeveer 3.900 woningen tussen 2022 en 2040. De grote vraag naar woningen is niet uniek voor de gemeente Bergen op Zoom, maar speelt in het hele land. De Rijksoverheid heeft daarom een Nationale Woon- en Bouw-agenda uitgebracht met een plan van aanpak om tot en met 2030 981.000 woningen te bouwen. Aan regio's is gevraagd wat zij kunnen bijdragen om dit landelijke woningtekort op te lossen. De gemeente Bergen op Zoom heeft zich aangesloten bij de Regionale Woondeal West-Brabant 2022 - 2030. Er zijn in de regio West-Brabant afspraken gemaakt om de woningbehoefte voor alle inwoners in de regio eerlijk te verdelen op basis van 'fair share'. Dit houdt in dat elke gemeente op basis van het aandeel inwoners dat zij hebben van het totale aantal inwoners in de regio een opgave krijgen om te voldoen aan de regionale woningbouwbehoefte.
Voor de gemeente Bergen op Zoom is deze (bruto) opgave eind 2024 (Woondeal 2025) vastgesteld op 2.350 woningen tot 2030 (1.670 netto groei). Dit komt neer op 390 woningen per jaar. Om aan deze opgave te voldoen, zullen er voldoende woningbouwplannen moeten worden gerealiseerd.

Van de opgave om 2.350 woningen te bouwen tot 2030 (Woondeal periode), moeten er volgens de huidige Woondealafspraken (tweederde betaalbaar) 1.565 woningen betaalbaar zijn, waarvan 705 sociale huurwoningen moeten zijn.

5 Huidige voorraad en bouwplannen

Ambities:
Zachte plannen gericht invullen en hard maken. Daarbij zetten we specifiek in op een aantal kenmerken:

1. Het bouwen van betaalbare koop- en middeldure huurwoningen.
2. Het bouwen van appartementen
3. Het bouwen van nultredenwoningen.
4. Het bouwen van geclusterde woningen.
5. Het bouwen van zorggeschikte woningen in de nabijheid van verpleeg/-verzorgingshuizen.
6. We prioriteren ontwikkeling in sleutelgebieden en richten ons op sleutelprojecten die het meest en snelst bijdragen aan onze opgaven en doelstellingen.

5.1 Samenstelling woningvoorraad

De totale woningvoorraad van Bergen op Zoom telde begin 2024 32.087 woningen[5], bestaande uit 18.885 koopwoningen, 9.517 corporatiewoningen en 3.272 particuliere huurwoningen. De samenstelling van de bestaande woningvoorraad in de gemeente verandert in beperkte mate, ook als er over een langere periode wordt gekeken (zie tabel 3).

Tabel 3: Samenstelling woningvoorraad naar segment

	2014	2024
Koopwoningen	57%	59%
Corporatiewoningen	33%	30%
Particuliere huurwoningen	10%	11%

Bron: CBS Statline.

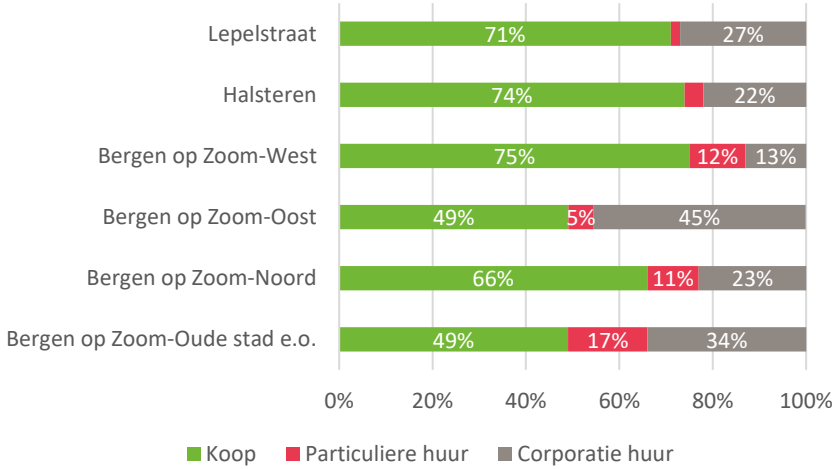
Van alle woningen in de gemeente is 70% (22.311) eengezinswoning en 30% (9.776) meergezinswoning (grotendeels appartementen).

[5] Dat dit aantal hoger ligt dan het aantal huishoudens in de gemeente komt doordat er altijd sprake is van een klein percentage woningen dat (tijdelijk) leegstaat. In Bergen op Zoom gaat het om gemiddeld 3% leegstand van de voorraad.

CONCEPT

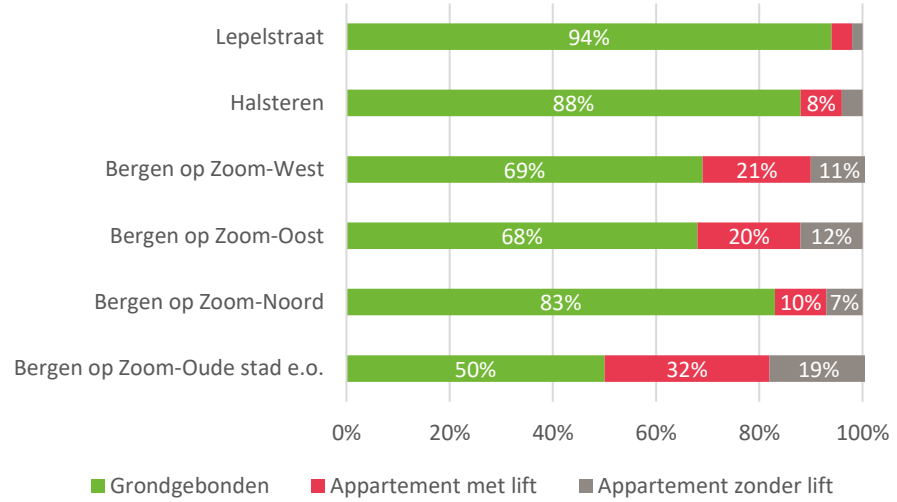
Bergen op Zoom kent verschillende kernen, waarvan sommige een stedelijk karakter hebben en andere een landelijk karakter. Hierdoor is de samenstelling van de woningvoorraad ook verschillend. In figuur 2 en 3 zijn de verschillen naar eigendom en naar woningtype weergegeven.

Figuur 2: Woonsituatie naar eigendom, gemeente Bergen op Zoom (2022)



Bron: Regionaal woningmarktonderzoek West-Brabant, Tholen en De Bevelanden, 2023.

Figuur 3: Woonsituatie naar woningtype, gemeente Bergen op Zoom (2022)



Bron: Regionaal woningmarktonderzoek West-Brabant, Tholen en De Bevelanden, 2023.

In Lepelstraat en Halsteren zijn bijna alle woningen grondgebonden en is bijna driekwart van de woningen een koopwoning. Bergen op Zoom-Noord heeft ook veel grondgebonden koopwoningen. Bergen op Zoom-Oost en -West hebben ongeveer tweederde grondgebonden woningen en eenderde appartementen. In Bergen op Zoom-Oude Stad e.o. is de verdeling tussen grondgebonden woningen en appartementen gelijk. In Bergen op Zoom-Oost en-Oude stad e.o. staan de meeste sociale huurwoningen.

De woningvoorraad van Bergen op Zoom bestaat uit veel grote (>120m2) woningen.
In 2024 was de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in de gemeente € 370.000. Dit is ruim € 100.000 hoger dan 5 vijf jaar eerder (CBS, 2025). De

gemiddelde aankoopprijs van bestaande (niet-nieuwbouw) woningen in de gemeente was € 360.624 in 2024. Dit is ruim € 150.000 hoger dan vijf jaar eerder (CBS, 2025).

5.2 Benodigde groei

Zoals in het vorige hoofdstuk uiteen is gezet, groeit de totale woningbehoefte van huishoudens in Bergen op Zoom met 3.915 woningen tussen 2022 en 2040, waarvan 1.820 in de periode tot en met 2030 (de Woondeal periode). Sinds 2022 zijn er ongeveer 920 woningen (inclusief sloop) aan de woningvoorraad toegevoegd. Dit betekent dat er tussen 2025 en 2030 nog zo'n 900 woningen aan de voorraad toegevoegd moeten worden om te voorzien in de lokale woningbehoefte. Dit komt neer op 150 woningen groei per jaar. Regionale afspraken in de Woondeal 2025- 2030 over fair share van de totale regionale behoefte leiden tot een opgave van het toevoegen van 390 woningen per jaar (inclusief sloop) voor Bergen op Zoom (2.350 tot 2030). Van de 2.350 woningen tot 2030, moeten er volgens de huidige Woondealafspraken (tweederde betaalbaar) 1.565 woningen betaalbaar (zie tabel 6) zijn, waarvan 705 sociale huurwoningen. Op basis van de woonbehoefte van inwoners van Bergen op Zoom zullen de overige 860 betaalbare woningen voornamelijk middeldure huur en goedkope koopwoningen moeten zijn.

5.3 Woningbouwplannen

Om inzichtelijk te hebben in hoeverre we als gemeente goed op weg zijn in het vervullen van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave aan woningen, kijken we naar de meest recente woningbouwprogrammering (versie mei 2025).

Tabel 4: Woningbouwprogrammering **koop**woningen 2025 t/m **2029**, per 1 mei 2025

Koopwoningen	Aantal woningen	Waarvan			Waarvan	
		Goedkoop	Middelduur	Duur	Eengezins	Meergezins
Bergen op Zoom	708	64	221	423	265	443
Halsteren	20	0	8	12	8	12
Lepelstraat	10	0	8	2	0	10
Totaal gemeente	738	64	237	437	273	465
Waarvan harde plancapaciteit	572	64	132	376	273	299

Bron: woningbouwprogrammering Bergen op Zoom

Tabel 5: Woningbouwprogrammering **huur**woningen 2025 t/m **2029**, per 1 mei 2025

Huurwoningen	Aantal woningen	Waarvan			Waarvan	
		Goedkoop	Middelduur	Duur	Eengezins	Meergezins
Bergen op Zoom	725	503	207	15	109	616
Halsteren	635	566	69	0	75	560
Lepelstraat	58	55	3	0	55	3
Totaal gemeente	1418	1124	279	15	239	1179
Waarvan harde plancapaciteit	463	309	139	15	151	312

Bron: Woningbouwprogrammering Bergen op Zoom

CONCEPT

Ambities:

1. Het bouwen van betaalbare koop- en middeldure huurwoningen.

2. Het bouwen van appartementen

Van de 2.156 woningen die tot 2030 (tot en met 2029) in de planning staan, zijn er 1.704 betaalbaar (goedkoop + middelduur). Dat is bijna 80%. Wanneer enkel naar de harde plannen gekeken wordt, is 62% van de woningbouwplannen betaalbaar. Dit is nog net geen tweederde, zoals is afgesproken in de Woondeal (2025 - 2030). In de komende jaren is het dus gewenst dat er meer bestaande plannen voor betaalbare woningen onherroepelijk worden of worden vastgesteld.

Het is positief dat de gemeente bijna aan de Woondealafspraken met betrekking tot betaalbaarheid voldoet. Wel liggen er nog verbeterpunten in de samenstelling van de betaalbare woningbouwplannen. Zo wordt er voornamelijk goedkope sociale huur gebouwd, en dure koopwoningen. Dit terwijl de grootste vraag binnen de koopsector in het betaalbare segment ligt, en er veel behoefte ontstaat in het middeldure huursegment. Plannen zouden beter aan kunnen sluiten bij de behoefte door ook in de koopsector meer goedkope en middeldure woningen te bouwen, en door naast goedkope sociale huurwoningen ook middeldure (corporatie en particuliere) huurwoningen te realiseren.

Tabel 6: Betaalbaarheidsgrenzen per 1 januari 2025

Actuele prijsgrenzen per:	1 jan. 2025
Koop - goedkoop	< € 285.000,-
Koop - middelduur	€ 285.000,- < x < € 405.000,-
Koop - duur	> € 405.000,-
Huur - goedkoop (= sociale huursector)	< € 900,-
Huur - middelduur	€ 900,- < x < €1.185,-
Huur - duur	> € 1.185,-

Bron: Woondeal West Brabant 2025

Er worden vooral meergezinswoningen bijgebouwd. Dit zijn woningen die kunnen voorzien in de behoefte aan appartementen die in het woonbehoefteonderzoek naar voren kwam. Op basis van het woonbehoefteonderzoek stijgt de vraag naar appartementen en grondgebonden woningen tot en met 2030 met even veel (910 appartementen en 915 grondgebonden) woningen. Deze behoefte is gebaseerd op de huidige (2023) woonverdeling. Door in te zetten op de bouw van nog meer appartementen worden de mogelijkheden voor ouderen in (grote) eengezinswoningen om door te stromen naar een passendere woning vergroot. Hierdoor zullen meer ouderen verhuizen. Verhuizing van ouderen zorgt dat er bestaande eengezinswoningen vrijkomen voor gezinnen. We zetten de komende jaren dan ook voornamelijk in op het toevoegen van meergezinswoningen.

CONCEPT

Woningbouwplannen naar woonvorm

Ambities:
3. Het bouwen van nultredenwoningen.
4. Het bouwen van geclusterde woningen.
5. Het bouwen van zorggeschikte woningen in de nabijheid van verpleeg/-verzorgingshuizen.

Er is een opgave van 1.100 nultredenwoningen tot 2040, in de woningbouwplannen tot 2035 zijn al harde plannen voor 963 nultredenwoningen opgenomen. Daarnaast zijn er nog veel zachte plannen die nultredenwoningen bevatten. De precieze invulling van deze plannen staat nog niet vast en kan nog veranderen. We hebben de ambitie dat zo veel mogelijk woningen in Bergen op Zoom die nieuw gebouwd worden, nultreden en drempelloos zijn. Dit maakt de woningen geschikt voor het grootste deel van onze inwoners, met of zonder lichamelijke beperking en kan voorkomen dat mensen moeten verhuizen bij een verandering in hun woon(zorg)behoefte. Wanneer een deel van deze zachte plannen daadwerkelijk nultredenwoningen worden, zal de huidige totale plancapaciteit volstaan voor de opgave aan nultredenwoningen tot 2040.

Inspelend op de latente vraag naar geclusterde woningen voor ouderen, zetten we de komende jaren in op het bouwen van geclusterde woonconcepten. Dit kunnen grootschalige concepten zijn, maar ook al concepten vanaf 12 woningen. We stimuleren verschillende invullingen van deze concepten, zie hoofdstuk 6.5.

De komende jaren mogen verpleeghuisplekken niet meer worden uitgebreid, hierdoor zal er een groter beroep worden gedaan op zorggeschikte woningen. Er is in Bergen op Zoom een groot overschot aan zorggeschikte woningen, maar deze woningen hebben niet allemaal voldoende potentie om verpleeghuisplekken te vervangen. In de gemeente zien we dat in 75% van de gevallen de zorggeschikte woningen verder dan 250 meter van een verpleeghuis of verzorgingshuis liggen. Ondanks het overschot aan zorggeschikte woningen in de gemeente, ligt er dus wel een opgave voor het realiseren van zorggeschikte woningen in de nabijheid van verpleeg/verzorgingshuizen, alsook een opgave om de zorg anders te organiseren (zoals vermeld in de regionale woonzorgvisie).

Monitoring realisatie en plannen

De woningbouwplannen en de realisatie van de plannen wordt door Shintolabs gemonitord in woningbouwmonitor Juno. Dit wordt in regionaal verband gedaan, in samenwerking met de provincie en het Rijk. Vanaf 2026 is daarnaast de PPM (Publiek-Private Monitor) operationeel, waarmee ook de voortgang van publiek-private woningbouwinitiatieven wordt gevolgd en geanalyseerd.

5.4 Voorkeurslocaties voor woningbouw

Ambities
6. We prioriteren ontwikkeling in sleutelgebieden en richten ons op sleutelprojecten die het meest en snelst bijdragen aan onze opgaven en doelstellingen.

Sleutelgebieden

In de Omgevingsvisie van Bergen op Zoom zijn een aantal gebieden aangemerkt als Sleutelgebieden. Sleutelgebieden zijn gebieden waar op dit moment de meeste ontwikkelkansen liggen om van Bergen op Zoom een betekenisvolle plek te maken en om wat al goed is verder te versterken. Deze gebieden zijn in co-creatie met zorg-, welzijns-, natuur-, en onderwijsinstanties tot stand

gekomen. De sleutelgebieden hebben de voorkeur voor het ontwikkelen van nieuwe initiatieven.

In de Woondeal (2025) zijn per gemeente sleutelprojecten opgenomen waar de meeste middelen en capaciteiten voor ingezet zullen worden. Dit zijn projecten van grote schaal (minimaal 50 woningen), die snel gerealiseerd kunnen worden (harde of snel hard te maken plannen) en voldoende betaalbare woningen realiseren. In tabel 6 zijn de sleutelprojecten van Bergen op Zoom weergegeven. Van belang is dat het voorzieningenniveau mee blijft groeien met de bevolking in de gebieden waar veel wordt ontwikkeld.

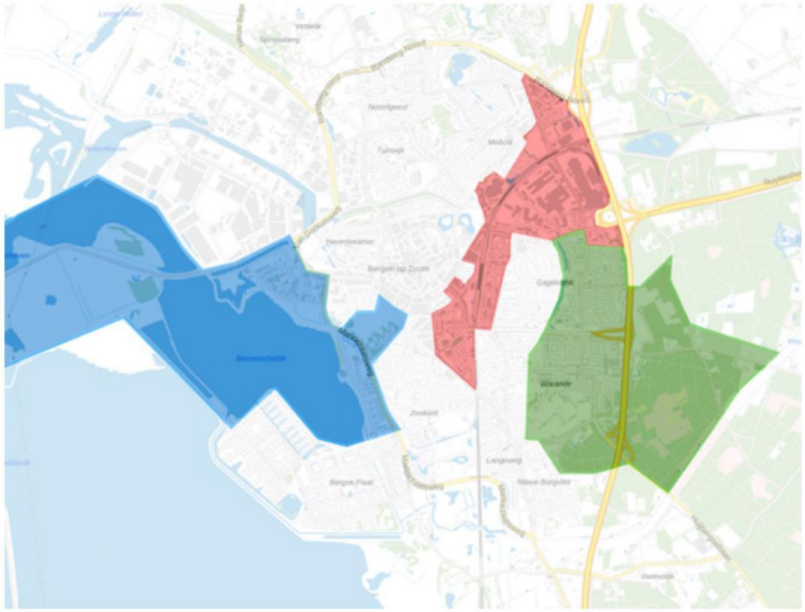
Tabel 7. Majeure woningbouwlocaties en regionale sleutelprojecten Q1 2025, Bergen op Zoom

Bergen op Zoom								
locatie	woonkern	procedure fase	inbreiding / uitbreiding	woning-bouw capaciteit	realisatie 2025 t/m 2029	realisatie 2030 t/m 2034	30% sociaal	2/3 betaalbaar
Westersingel	Bergen op Zoom	PLV	I	200	200		V	V
Waterfront	Bergen op Zoom	POC	I	600	600		V	v
Warandeflat	Halsteren	PLV	I	200	200		V	V
Vrederust	Bergen op Zoom	POC	U	500	500		V	V
De Markiezaten De Wal Fase II - Brombeer	Bergen op Zoom	VST	I	130	130			V
Bravis	Bergen op Zoom	POC	I	350	350			V
Plein 13 e.o. incl. Nwe ABG + Zuid-Oostsingel	Bergen op Zoom	OTW	I	750		750		V
				2.730	**1.980**	**750**		

Bron: Woondeal West-Brabant 2025 - 2030.

Uiteraard ontwikkelt Bergen op Zoom zich als geheel. Ook buiten de sleutel-gebieden en -projecten gebeurt er van alles en vinden ontwikkelingen plaats, waarbij optimaal wordt aangesloten bij de kernwaarden van het gebied-(sprofiel).

Afbeelding 1. Sleutelgebieden Bergen op Zoom



Bron: Omgevingsvisie Bergen op Zoom.

Om de grote woningbouwopgave van de gemeente en de regio te vervullen, onderzoeken we waar binnen de sleutelgebieden kansen liggen voor in- of uitbreiding, in zoverre dat past bij de ontwikkelingsvisie van deze gebieden.

Voorstel maatregelen (uitwerking door college in uitvoerings-programma):

1. We bouwen 2.350 woningen in de periode 2025 tot en met 2030. Dat zijn gemiddeld 390 woningen per jaar.
2. We hanteren een ruimere plancapaciteit van 130% om eventuele planvertraging of -uitval op te vangen. Dit betekent dat we 900 woningen toe gaan voegen aan de woningbouwprogrammering.
3. We bouwen voldoende sociale en betaalbare woningen: 67% betaalbaar, waarvan minimaal 40% middeldure huur of koop. Om hieraan te voldoen maken we plannen voor 900 woningen hard. Daarvoor zetten we in op ontwikkeling van de sleutelprojecten.
4. We monitoren doorlopend de voortgang van de woningbouw. Jaarlijks rapporteren we de voortgang aan de raad waarbij we aandacht hebben voor de mate waarin kwantitatieve en kwalitatieve ambities uit dit volkshuisvestingprogramma zijn bereikt.
5. We sturen op toevoeging van nultreden en drempelloze woningen, geclusterde woningen en appartementen.

CONCEPT

6 Invullen opgave woningbehoefte

Ambities:

1. We zetten ons in voor inbreiding van het bebouwde gebied. Hiervoor transformeren we leegstaande winkels en ruimtes boven winkels, onderzoeken we de optopmogelijkheden van alle panden en onderzoeken we de mogelijkheden voor een doelgroepafhankelijke parkeernorm.
2. We behouden 30% sociale huurvoorraad in de gemeente.
3. Om de leefsituatie van ouderen in Halsteren en Lepelstraat te verbeteren bouwen we in deze kernen meer aantrekkelijk aanbod, zoals geclusterde woningen en appartementen. Ook verhogen we het voorzieningenniveau.
4. We willen woningen zo snel mogelijk kunnen realiseren. We stimuleren het toepassen van conceptueel en industrieel bouwen.
5. We willen aantrekkelijk aanbod bouwen. We erkennen dat de woonwensen van onze inwoners divers zijn, en stimuleren daarom veel verschillende soorten woonconcepten.

6.1 Mogelijkheden voor inbreiding

Ambities:

1. We zetten ons in voor inbreiding van het bebouwde gebied. Hiervoor transformeren we leegstaande winkels en ruimtes boven winkels, onderzoeken we de optopmogelijkheden van alle panden en onderzoeken we de mogelijkheden voor een doelgroepafhankelijke parkeernorm.

Minimaal woonoppervlakte

Een beleidsaanpassing die doorgevoerd wordt, is het verkleinen van de minimale woonoppervlakte voor een woonruimte in de gemeente. De minimale oppervlakte wordt 50m^2 in de binnenstad[6] (zie Beleidsregels binnenstad Bergen op Zoom 2025), en 60m2 buiten de binnenstad. Deze wijziging kan worden toegepast om leegstand boven winkels tegen te gaan en de leefbaarheid te bevorderen, en zorgt ervoor dat veel leegstaande ruimtes boven winkelpanden getransformeerd kunnen worden tot woonruimtes. Hierdoor ontstaan er extra woonruimtes, zonder dat er extra grond nodig is. Deze kleinere woonruimtes zijn veelal geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens, waaronder jongeren en uitstromers uit instellingen. Ook buiten de binnenstad kunnen met deze wijziging kleinere woningen worden gebouwd, bijvoorbeeld voor ouderen die kleiner willen wonen, maar graag in hun eigen omgeving willen blijven wonen. Een ander voordeel van de kleinere minimale woonoppervlakte, is dat de bestaande voorraad beter benut kan worden door woningsplitsen en woningdelen. We zetten in op het bevorderen van deze manieren van woonruimte creëren.

Optoppen- en uitplinten

Naast het nieuw bouwen van woningen zien we meerdere mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Een methode om wooneenheden toe te voegen, zonder extra grond te gebruiken, is het optoppen van bestaande woningen en gebouwen. Dit houdt in dat er één of meerdere nieuwe woonlagen bovenop bestaande gebouwen worden geplaatst. Optoppen is toepasbaar op gebouwen met platte daken en een stevige bouwconstructie. We onderzoeken welke panden in de gemeente

[6] Inclusief berging wanneer sprake is van een inpandige berging en exclusief (gezamenlijke) ruimte voor stalling van fietsen en (gezamenlijke) buitenruimte.

geschikt zijn voor optoppen, en wegen af of deze panden ook in een geschikte buurt voor woninguitbreiding staan.

Ook uitplinten is een methode om woningen toe te voegen zonder extra grond te gebruiken. Bij uitplinten worden onderste verdiepingen van panden, met een andere functie dan wonen, omgezet naar woonfunctie en omgebouwd tot woonruimte.

Een mooi voorbeeld in Bergen op Zoom waar zowel optoppen als uitplinten wordt toegepast is de transformatie van de Sint-Josephstraat. Deze straat verandert van een winkelstraat met leegstand naar een gemengde stadsstraat met diverse functies waaronder ook wonen. Daarvoor worden in de plinten van panden (begane grond) woningen gerealiseerd, en worden bouwmogelijkheden voor optoppen verruimd door de maximale bouw- en goothoogte in een deel van de straat te verhogen.

Doelgroep-afhankelijke parkeernorm

Een knelpunt dat komt kijken bij het vergroten van het aantal woningen binnen een klein gebied is dat er een parkeernorm geldt, welke een minimaal aantal parkeerplaatsen per woning telt, afhankelijk van de woonoppervlakte. Niet alle huishoudens doen echter even veel beroep op parkeerplaatsen, het daadwerkelijke autobezit is meestal lager dan de parkeernorm. Voornamelijk zorgdoelgroepen, zoals mensen met een beperking doen in mindere mate een beroep op parkeerruimte, maar ook onder jongeren en sociale huurders komt autobezit niet altijd voor.

Voor woningen in zorginstellingen is de parkeernorm lager dan bij reguliere woningen. Voor deze woningen is dus al rekening gehouden met het autobezit dat afhankelijk is van de doelgroep. Bij reguliere woningen wordt echter niet gekeken naar de beoogde doelgroep van het woningbouwinitiatief. Om te voorkomen dat de parkeernorm een belemmering vormt voor de ontwikkeling van woningen in gebieden in en rondom het centrum, onderzoeken we de mogelijkheden om de parkeernorm deels afhankelijk te laten zijn van de beoogde doelgroep voor het woonconcept, door het toepassen van maatwerk.

6.2 Aanbod sociale huur blijft op peil

Ambities:

2. We behouden 30% sociale huurvoorraad in de gemeente.

De norm voor sociale huurwoningen in bouwinitiatieven (vanaf 20 woningen) bedraagt 30% van het totaal aantal woningen. Echter kan het voorkomen dat er in een initiatief meer of minder dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd. De gemeente heeft een compensatiefonds als borgende structuur voor het behoud van 30% sociale huur in de woningvoorraad.

Een initiatief waarin minder sociale huurwoningen worden gerealiseerd, is verplicht deze woningen te compenseren in de midden categorie (laagmidden of hoogmidden). Hierbij dient de onderlinge verhouding tussen laagmidden en hoogmidden in acht te worden gehouden. Voor iedere sociale huurwoning die niet gerealiseerd wordt, maar uitgewisseld wordt voor een woning in de laagmidden of hoogmidden categorie dient een afdracht te worden gedaan in het compensatiefonds.

Daarnaast geldt uiteraard ook dat de gelden die afgedragen worden aan het compensatiefonds ingezet dienen te worden voor het ontwikkelen van additionele sociale huurwoningen. Dit betekent dat er ook regels zijn opgenomen voor de bijdragen aan initiatieven waarin meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd dan de norm van 30% sociale huur.

CONCEPT

Woningbouwinitiatieven van 20 woningen of meer betalen een financiële bijdrage voor (een deel van) de sociale huurwoning(en) als:

- De toegelaten instelling(en) van Bergen op Zoom geen mogelijkheden ziet deze af te nemen. Hiervoor zal een door de toegelaten instelling(en) ondertekende verklaring moeten worden aangeleverd; of
- Er in de betreffende wijk al sprake is van een overschot aan sociale huurwoningen.

Woningbouwinitiatieven waarin meer dan 30% sociale huur wordt gebouwd, komen alleen in aanmerking voor een bijdrage uit het compensatiefonds als het initiatief gerealiseerd wordt in een wijk waar niet al meer dan 30% sociale huur is.

Voor meer details over de werking van het compensatiefonds, zie Nota Compensatiefonds Sociale Woningbouw 2025.

6.3 Woningaanbod en voorzieningen in Halsteren en Lepelstraat

Ambities:

3. Om de leefsituatie van ouderen in Halsteren en Lepelstraat te verbeteren bouwen we in deze kernen meer aantrekkelijk aanbod, zoals geclusterde woningen en appartementen. Ook verhogen we het voorzieningenniveau.

Er is in de woonzorganalyse bepaald welke gebieden kansrijk zijn voor het realiseren van meer woningaanbod voor ouderen (zie bijlage 1). Gebieden met veel voorzieningen en relatief minder ouderen scoren hoog als potentiële gebieden. De kernen Oost en Oude Stad en omgeving zijn momenteel het meest geschikt voor het realiseren van ouderenhuisvesting. Halsteren en Lepelstraat zijn het minst geschikt, vanwege het hoge aandeel ouderen en het lage aantal voorzieningen. Dit betekent niet dat wij voor het realiseren van ouderenhuisvesting enkel Oost en Oude Stad e.o. overwegen. Via gesprekken met OOBOZ (Overleg Ouderenorganisaties Bergen op Zoom) en inwoners komt duidelijk de boodschap naar voren dat de wens van ouderen vaak is om in de eigen kern te kunnen blijven wonen. Hier hebben zij hun sociale netwerk opgebouwd en zijn zij vertrouwd met de omgeving. Door aan de verhuiswensen van ouderen te voldoen, kunnen we niet alleen het aandeel ouderen in geschikte huisvesting verhogen, maar ook doorstroom op gang brengen door de eengezinswoningen die ouderen bij een verhuizing achterlaten. Daarom willen we in Lepelstraat en Halsteren geschikt en gewenst woningaanbod voor ouderen bouwen. Een stap die daarbij gezet moet worden is het verbeteren van het voorzieningenaanbod in Halsteren en Lepelstraat. Dit maakt de leefbaarheid voor ouderen die momenteel in Halsteren en Lepelstraat wonen beter, waardoor de wijken geschikter zijn voor ouderen om te (blijven) wonen. Ook maakt een verbeterd voorzieningenaanbod het mogelijk om meer woningen bij te bouwen in deze wijken, zowel voor ouderen als voor andere woningzoekenden.

6.4 Woningbouwversnelling

Ambities:

4. We willen woningen zo snel mogelijk kunnen realiseren. We stimuleren het toepassen van conceptueel en industrieel bouwen.

We werken aan het vergroten van de woningvoorraad van de gemeente op hoog tempo, om niet alleen in de lokale vraag, maar ook in de behoefte aan woningen van inwoners van de regio te voorzien. Het inzetten van conceptueel en industrieel bouwen kan bijdragen aan het jaarlijks realiseren van grotere aantallen woningen. Deze bouwmethode biedt meer dan alleen standaard-oplossingen: het is een manier om woningen te creëren die zowel efficiënt als

persoonlijk zijn. Het betekent bouwen met een hoge mate van standaardisatie, gebruik makend van een beperkt aantal vaste componenten die grotendeels in de fabriek worden geproduceerd. De variaties in samenstellingen zijn oneindig, en in de afwerking kunnen talloze persoonlijke elementen worden toegevoegd. Bovendien speelt deze methode in op de structurele personeelsschaarste in de bouwsector. We blijven kritisch, elke toepassing zal zorgvuldig worden beoordeeld op kwaliteit en toekomstbestendigheid.

6.5 Voldoen aan kwalitatieve behoeftes

Ambities:
5. We willen aantrekkelijk aanbod bouwen. We erkennen dat de woonwensen van onze inwoners divers zijn, en stimuleren daarom veel verschillende soorten woonconcepten.

Aantrekkelijk aanbod voor ouderen is afhankelijk van persoonlijke voorkeuren, en de groep ouderen is zeer divers. Om ouderen te stimuleren te verhuizen naar een woning die beter past bij hun woonbehoefte, zetten we daarom in op verschillende type woonvormen bij het invullen van de bouwopgave voor ouderen. We stimuleren onder andere grootschalige geclusterde woon-concepten, kleinschalige hofjes (met gemeenschappelijke binnentuin), gemixte woonconcepten met jongeren, bungalows, appartementen met balkon, benedenwoningen (met tuin) en woonconcepten voor ouderen met eenzelfde cultuur.

Grondgebonden woningen, zoals bungalows en in hofjes, hoeven niet zo groot te zijn als eengezinswoningen. Veel ouderen hebben de wens om kleiner te wonen, maar toch met voldoende ruimte voor een logeer- of hobbyruimte. Dit betreft dus veelal 3-kamer woningen. Een woonoppervlakte van 80 à 90m^2 leent zich hiervoor. Appartementen zouden ook een kleiner woonoppervlak kunnen hebben van rond de 60 à 70m^2, met een kwalitatief goede buitenruimte.

[ambities om te voldoen aan woonbehoeften jongeren]

6.6 Fair share, spreiding en clustering woningen voor aandachtsgroepen

Woningen en woonvormen voor aandachtsgroepen (exclusief statushouders) willen we graag zoveel mogelijk evenwichtig spreiden over de gemeenten binnen de regio. Hierover maken we regionale afspraken. Daarnaast spreiden we woningen en woonvormen voor aandachtsgroepen en sociale huur-woningen over de wijken binnen de gemeente, om de vitaliteit van de wijken te behouden. Huisvesting van aandachtsgroepen binnen wijken clusteren we zo veel mogelijk rondom of in nabijheid van bestaande zorginfrastructuur: zogenoemde zorgcirkels.

CONCEPT

Voorstel maatregelen (uitwerking door college in uitvoerings-programma):

1. We hanteren een minimaal woonoppervlakte van 50m2 in het centrum, om leegstand boven winkels tegen te gaan, woonruimte te creëren en de leefbaarheid te bevorderen.
2. We onderzoeken welke panden in de gemeente geschikt zijn voor optoppen en uitplinten, en passen dit toe bij de betreffende panden.
3. We onderzoeken de mogelijkheden om de parkeernorm deels afhankelijk te laten zijn van de beoogde doelgroep voor het woonconcept.
4. We werken met een compensatiefonds om 30% sociale huurvoorraad op peil te houden.
5. We bouwen meer geschikte woningen en voorzieningen voor ouderen in Halsteren en Lepelstraat.
6. We bouwen een divers palet aan woonconcepten voor ouderen, waaronder gemixt met andere doelgroepen.
7. We passen conceptueel en industrieel bouwen om de woningbouwproductie te versnellen.
8. We sluiten aan bij de fair share afspraken in de regio en we zorgen voor een betere spreiding van sociale huurwoningen binnen de gemeente om de vitaliteit binnen wijken te behouden.

CONCEPT

7 Wonen met zorg

Ambities:

1. We werken toe naar een gemeente waar iedereen, ook in de toekomst, op een waardige manier en, desgewenst, in hun eigen vertrouwde omgeving zorg kan ontvangen.
2. We willen de inzet van eigen regie en zelfredzaamheid, mantelzorg en vrijwilligers stimuleren. Dit is noodzakelijk om zorg in de toekomst mogelijk te houden.
3. We zetten in op een gevarieerd aanbod van wonen en zorg in de wijk en in de buurt van ontmoetingsplekken.
4. We zorgen ervoor dat aandachtsgroepen (soms versneld) worden begeleid naar een passende woning of woonplek en dat zij de juiste zorg en/of begeleiding kunnen ontvangen. Hiervoor werken we in regioverband samen aan concrete afspraken en coördinatie.
5. We zetten op regionaal niveau een leernetwerk voor zorg- en welzijnspartijen en een overleg tussen gemeenten, corporaties en zorgpartijen op.
6. Zorgvoorzieningen en ontmoetingsruimtes zijn goed verspreid en bereikbaar voor iedereen.

In de regionale woonzorgvisie zijn ambities, doelen en concrete stappen opgesteld op het gebied van wonen, welzijn en zorg waar de regio zich de komende jaren voor wil inzetten. Kernwaarden in de regionale woonzorgvisie West-Brabant zijn:

1. Een eigen woonplek
2. In een vertrouwde omgeving
3. Welzijn eerst, zorg als vangnet
4. Samenwerking dicht bij huis

Ook op lokaal niveau wordt er nagedacht over de toekomst van wonen met zorg. Zo heeft ook Stichting OOBOZ (Overleg Ouderenorganisaties Bergen op Zoom) hun visie op wonen met zorg opgeschreven. Beide visies beogen voor Bergen op Zoom een krachtige, gezonde samenleving, waarin iedereen binnen hun mogelijkheden zo lang mogelijk en zo veel mogelijk de eigen regie behoudt en er anderen dicht bij huis en in de buurt voor hen klaar staan wanneer dit nodig is. Dit zorgt ervoor dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woonomgeving kunnen blijven wonen. Er zijn meerdere aspecten waaraan gewerkt kan worden om dit gezamenlijke doel te bereiken.

7.1 Preventie

Ambities

1. We werken toe naar een gemeente waar iedereen, ook in de toekomst, op een waardige manier en, desgewenst, in hun eigen vertrouwde omgeving zorg kan ontvangen.

2. We willen de inzet van eigen regie en zelfredzaamheid, mantelzorg en vrijwilligers stimuleren. Dit is noodzakelijk om zorg in de toekomst mogelijk te houden.

3. We zetten in op een gevarieerd aanbod van wonen en zorg in de wijk en in de buurt van ontmoetingsplekken.

7.1.1 Bewustzijn over de toekomst

Het is van groot belang dat inwoners tijdig nadenken over hun toekomstige woonsituatie en zorgbehoefte. Door vroegtijdig inzicht te krijgen in eigen situatie en mogelijkheden, kunnen inwoners beter voorbereid zijn op eventuele veranderingen. Daarbij is adequate communicatie (zowel digitaal als fysiek) essentieel. Via digitale kanalen zoals websites van de gemeente, welzijnsorganisaties, ouderenorganisaties en zorginstellingen kunnen

inwoners eenvoudig informatie vinden over mogelijkheden rondom woning-aanpassingen, verhuizingen, subsidies en doorstroomstimuli (denk bijvoorbeeld aan regelingen zoals huurbehoud bij verhuizing of voorrang bij verhuizing naar een meer passende woning). Deze informatie wordt ook fysiek verspreid, door ouderenadviseurs. Toereikende en overzichtelijke informatievoorziening over deze thema's draagt bij aan een betere doorstroming op de woningmarkt en het ondersteunen van inwoners bij het maken van juiste keuzes voor de toekomst.

7.1.2 Een sterke sociale basis: Omzien naar elkaar

Het versterken van de sociale basis in wijken en buurten is essentieel voor een samenleving waarin inwoners daadwerkelijk omkijken naar elkaar. Door inzicht te krijgen in het belang van informele zorg en het voor elkaar klaarstaan, kunnen we de zelfredzaamheid vergroten en een warme, betrokken gemeenschap stimuleren. Hiervoor werken we onder meer samen met welzijnspartijen en ouderenorganisaties, die bewoners ondersteunen bij het opbouwen van sociale netwerken en het bieden van informele hulp.

Een belangrijk initiatief binnen dit kader zijn de voorzorgcirkels. Dit zijn buurtinitiatieven waarin inwoners vrijwillig en uit eigen beweging hulp en ondersteuning bieden aan elkaar. Het draait hierbij om wederkerigheid, nabijheid en het versterken van de lokale gemeenschap. Zorgzame Buurt West Brabant is een mooi voorbeeld. Voorzorgcirkels zorgen ervoor dat mensen elkaar kennen en weten dat ze op elkaar kunnen rekenen, nog vóórdat er sprake is van een acute hulpvraag. Ze vormen een waardevolle aanvulling op professionele zorg. Bij complexere hulpvragen kunnen verbinders bewoners doorverwijzen of contact leggen met professionele instellingen.

Daarnaast is het van groot belang dat mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte die uitstromen uit een instelling een soepele en warme overgang maken naar het wonen in de wijk. Dit noemen we een 'zachte landing', waarbij bewoners zich thuis en betrokken voelen in hun nieuwe omgeving. De gemeente en zorgpartijen ondersteunen deze integratie door het faciliteren van geschikte woonomgevingen en het bieden van passende begeleiding. Ook wordt er actief verbinding gezocht met een wijk- of sociaal team als die aanwezig is.
Om wijken leefbaar te houden en de sociale dynamiek evenwichtig te houden zet de gemeente actief in op spreiding van aandachtsgroepen over wijken.

Het stimuleren van ontmoetingen en sociale activiteiten is eveneens essentieel. De gemeente faciliteert of ondersteunt lokale initiatieven en activiteiten vanuit bewoners, verenigingen, kerken, moskeeën en culturele organisaties, bijvoorbeeld door het realiseren en beschikbaar stellen van ontmoetingsruimtes. Door het organiseren van culturele, sportieve en sociale activiteiten worden verbindingen in de wijk versterkt en wordt de sociale cohesie bevorderd.
Omdat elke buurt of wijk uniek is en eigen behoeften kent, wordt ingezet op een gebiedsgerichte aanpak. Zo kunnen de initiatieven voor een sterke sociale basis op maat worden georganiseerd, aansluitend bij de specifieke kenmerken en wensen van de bewoners in iedere wijk.

7.1.3 Efficiënte professionele zorg

De gemeente Bergen op Zoom werkt samen met de andere gemeenten uit de regio West-Brabant aan een efficiëntere zorgverlening door in te zetten op het principe van *reablement*, waarbij inwoners worden gestimuleerd om zoveel mogelijk zelf te doen en opnieuw zelfstandig te leren handelen. Deze aanpak versterkt de eigen regie van inwoners en vergroot de veerkracht binnen wijken. In samenwerking met welzijns- en zorgorganisaties wordt een regionale aanpak ontwikkeld die dit principe centraal stelt. Een belangrijk onderdeel hiervan is de realisatie van zorgconcepten die *reablement* ondersteunen, zoals

CONCEPT

geclusterde woonvoorzieningen met 24-uurs intramurale zorg en het innovatieve VanThuisUit-concept. Dit concept, ontwikkeld in samenwerking met CZ-zorgkantoor en zorgverzekeraar CZ, maakt het mogelijk dat ouderen met een zorgvraag gemiddeld 9 tot 12 maanden langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

Daarnaast wordt er gewerkt aan een betere afstemming tussen zorg- en welzijnsorganisaties om de beschikbare zorgcapaciteit efficiënter in te zetten. Hierbij is er expliciete aandacht voor de thuiszorginfrastructuur, preventieve begeleiding, bereikbaarheid en het versterken van informele netwerken. Deze thema's worden verder uitgewerkt binnen een leernetwerk. Ook bij investeringen in bestaande woningen wordt gekeken naar de geschiktheid van de locatie, waarbij wijken met veel senioren, een sterk zorgnetwerk en actieve gemeenschappen prioriteit krijgen. In deze wijken worden voorzieningen zoals Thuisplusflats gerealiseerd, waar één vaste zorgaanbieder, soms in samenwerking met een welzijnspartner, zorg en activiteiten organiseert met een herkenbaar team. Dit zorgt voor een laagdrempelig aanspreekpunt voor bewoners en mantelzorgers, en maakt het mogelijk om signalen van eenzaamheid of gezondheidsproblemen vroegtijdig op te vangen.

De integrale samenwerking tussen wonen, zorg en welzijn blijkt niet alleen effectief voor de kwaliteit van zorg, maar ook aantrekkelijk voor zorgmedewerkers. Organisaties signaleren een lager ziekteverzuim en minder personeelsverloop, wat een belangrijk voordeel is in een krappe arbeidsmarkt. Zo draagt de aanpak van Bergen op Zoom bij aan toekomstbestendige, toegankelijke en mensgerichte zorg.

7.2 Passend woningaanbod voor mensen in Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang en zorgmijders

Ambities

4. We zorgen ervoor dat aandachtsgroepen (soms versneld) worden begeleid naar een passende woning of woonplek en dat zij de juiste zorg en/of begeleiding kunnen ontvangen. Hiervoor werken we in regioverband samen aan concrete afspraken en coördinatie.

Voor mensen in onze samenleving die -door uiteenlopende redenen- (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen en/of dakloos zijn geworden moeten we zorgen voor passende woonvoorzieningen. Deze groep wordt echter gekenmerkt door een grote diversiteit in zorgvraag en behoefte. Er zijn mensen die vanwege hun complexe zorgvraag (vaak voor een langere tijd) een beschermde woonvoorziening of opvangplek nodig hebben waar 24/7 begeleiding aanwezig is. Voor andere mensen is een beschermde woonplek waarbij (naast vaste begeleidingsuren) zorg 24/7 oproepbaar is of een opvangplek met minder intensieve begeleiding meer passend. En dan zijn er ook nog mensen die vanwege hun onbegrepen en soms zorgmijdende gedrag niet gedijen in de "reguliere" woon/opvangvoorzieningen. Voor al deze mensen streven we naar passend aanbod, verspreid over de regio. Passend voor de mensen die een woonvoorziening nodig hebben en passend bij de draagkracht van een wijk.

We zijn gericht op preventie en, daar waar dat niet meer mogelijk is, herstel. Mensen die dreigen dakloos te worden kunnen we helpen door voldoende doorstroomwoningen te realiseren, waar zij in terecht kunnen totdat hun situatie weer stabiel is, of totdat er een geschikte woonplek voor hen beschikbaar is. Natuurlijk blijft geclusterde dag- en nachtopvang ook nodig,

zoals we dat nu hebben in onze gemeente. Uitbreiding van deze opvangplekken doen we in een andere vorm. We gaan kleinschalige opvangplekken toevoegen (verspreid over de regio). Mensen die gebruikmaken van opvangplakken worden op die manier zoveel mogelijk geïntegreerd in gemengde woonvormen en gewone woonwijken. Dit is bevorderlijk voor hun terugkeer naar zelfstandig wonen.

Om te voorzien in de woonbehoeften van mensen die een plek in Beschermd Wonen nodig hebben, brengen we samen met de andere gemeenten uit de regio en het zorgkantoor in kaart waar Beschermd Wonen aanbod ontbreekt. Als er in onze gemeente uitbreiding van plekken nodig is, dan ontwikkelen we Beschermd Thuis plekken. Dit zijn plekken in reguliere woningen, met 24/7 ondersteuning op afroep beschikbaar. Deze plekken zullen we zo inrichten dat ze na het traject eenvoudig kunnen worden omgezet naar reguliere huurwoningen. Om de zorg-/ondersteuningsverlening haalbaar te houden, stimuleren we samenwerking tussen zorgaanbieders en onderzoeken we hoe digitale oplossingen kunnen bijdragen. Ook zullen we in regioverband de mogelijkheden voor een centraal punt voor regionale toewijzing onderzoeken.

Voor mensen met meervoudige problematiek die buiten de reguliere systemen vallen, creëren we samen passende woonoplossingen. Voor deze groep onderzoekt een projectgroep van het regionale samenwerkingsverband MO/BW onder andere de inzet van Skaeve Huse.

7.3 Het versterken van de samenwerking tussen inwoners, informele zorg, professionele ondersteuning en zorgpartijen

Ambities:

5. We zetten op regionaal niveau een leernetwerk voor zorg- en welzijnspartijen en een overleg tussen gemeenten, corporaties en zorgpartijen op.

In Bergen op Zoom staan de behoeftes van haar inwoners altijd centraal. Door domeinoverstijgend te werken, zorgen we ervoor dat informatie tussen verschillende sectoren en organisaties wordt gedeeld. Dit bevordert een integrale aanpak, waarbij alle aspecten van het leven van de inwoners in aanmerking worden genomen.

De gemeente, zorg- en welzijnspartijen en corporaties werken samen, waarbij inwoners op een gelijkwaardig niveau actief betrokken worden bij de besluitvorming over hun woon-, zorg- en welzijnsbehoeften.

We starten een regionaal overleg waarin gemeenten, corporaties en zorgpartijen hun vastgoedplannen afstemmen en gezamenlijke kansen benutten. Lokaal worden concrete afspraken vastgelegd in onder andere prestatieafspraken. Het doel is om een duurzame, op de inwoner gerichte benadering van volkshuisvesting te creëren die bijdraagt aan een betere kwaliteit van leven voor iedere inwoner.

CONCEPT

7.4 Toegankelijkheid en toegang tot voorzieningen

Ambities:
6. Zorgvoorzieningen en ontmoetingsruimtes zijn goed verspreid en bereikbaar voor iedereen.

We streven ernaar dat Bergen op Zoom een inclusieve leefomgeving biedt, waarin niemand wordt belemmerd in het dagelijks leven. Bij de inrichting van de woonomgeving wordt dan ook gedacht aan de behoeften van mensen met een beperking en mensen met dementie. Dit vertaalt zich onder andere in het vermijden van obstakels voor mensen die slecht ter been zijn, in een rolstoel zitten of een zintuigelijke beperking hebben. Ook het aanbrengen van duidelijke bewegwijzering en herkenbare oriëntatiepunten zorgt ervoor dat iedereen zich zelfstandig en veilig kan bewegen binnen de gemeente.

Daarnaast zorgen we ervoor dat zorgvoorzieningen en ontmoetingsruimtes goed verspreid en goed bereikbaar zijn voor alle inwoners, met extra aandacht voor minder mobiele bewoners. Dit bevordert de sociale cohesie en zorgt ervoor dat iedereen, ongeacht fysieke mogelijkheden, kan deelnemen aan het dagelijks leven.

Vanuit het perspectief van openbare orde en veiligheid wordt er gewerkt aan een gezamenlijke wijkaanpak. Hierbij ligt de nadruk op de zichtbaarheid en toegankelijkheid van gemeentelijke handhavers en veiligheidsadviseurs. Dit versterkt niet alleen de veiligheid in de wijk, maar draagt ook bij aan een groter gevoel van vertrouwen en sociale stabiliteit voor alle inwoners. Zo creëren we een leefomgeving waarin iedereen zich veilig en welkom voelt.

CONCEPT

Voorstel maatregelen (uitwerking door college in uitvoerings-programma):

1. Overzichtelijke informatievoorziening, zowel online als offline, over mogelijkheden rondom woningaanpassingen, verhuizingen, subsidies en doorstroomstimuli.
2. Samenwerking met welzijnspartijen en ouderenorganisaties voor het stimuleren van zelf- en samenredzaamheid en sterke sociale basis.
3. We faciliteren in samenwerking met corporaties en zorg- en welzijnspartijen een zachte landing in de wijk voor uitstromers uit instellingen.
4. Om wijken leefbaar te houden en de sociale dynamiek evenwichtig te houden zet de gemeente actief in op spreiding van aandachtsgroepen over wijken.
5. De gemeente faciliteert of ondersteunt lokale initiatieven en activiteiten vanuit bewoners, verenigingen, kerken, moskeeën en culturele organisaties. Omdat elke buurt of wijk uniek is en eigen behoeften kent, wordt ingezet op een gebiedsgerichte aanpak.
6. De gemeente Bergen op Zoom werkt samen met de andere gemeenten uit de regio West-Brabant aan een efficiëntere zorgverlening door in te zetten op het principe van *reablement*. Een belangrijk onderdeel hiervan is de realisatie van zorgconcepten die *reablement* ondersteunen, zoals geclusterde woonvoorzieningen met 24-uurs intramurale zorg en het innovatieve VanThuisUit-concept.
7. Zorgpartners uit de gemeente nemen deel aan een regionaal leernetwerk rondom beschikbare zorgcapaciteit efficiënter in te zetten.
8. We werken op regionaal niveau samen aan het realiseren van passende huisvesting voor mensen in Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en zorgmijders.
9. We starten een regionaal overleg waarin gemeenten, corporaties en zorgpartijen hun vastgoedplannen afstemmen en gezamenlijke kansen benutten.
10. We richten de omgeving zo in dat mensen met een beperking of kwetsbaarheid geen belemmeringen ervaren en voorzieningen voor iedereen toegankelijk zijn.
11. Verbeterde zichtbaarheid en toegankelijkheid van handhavers en veiligheidsadviseurs, voor een groter gevoel van vertrouwen en sociale stabiliteit voor alle inwoners.

CONCEPT

8 Toekomstbestendige en leefbare buurten

Ambities:

1. Ook in de toekomst wil de gemeente ervoor zorgen dat het prettig en gezond wonen is in Bergen op Zoom. Hier ligt daarom ook een opgave voor een klimaatadaptieve omgeving en een duurzame woningvoorraad.
2. We willen de openbare ruimte zo inrichten dat deze bijdraagt aan een gezonde levensstijl van onze inwoners en dat deze toegankelijk is voor iedereen. Dit betekent onder andere meer ruimte maken voor groen en water en aantrekkelijke wandel- en fietspaden.
3. Onze openbare ruimte biedt genoeg voorzieningen voor jong en oud, variërend van genoeg speeltuinen en sportgelegenheden tot bankjes, oriëntatiepunten en groen.
4. Daarnaast is onze openbare ruimte toegankelijk voor iedereen. Dat betekent dat ook inwoners die minder mobiel zijn zich goed moeten kunnen voortbewegen dankzij de nodige aanpassingen aan stoepen, straten en oversteekplaatsen.

8.1 Verduurzaming van de woningvoorraad

Ambities:

1. Ook in de toekomst wil de gemeente ervoor zorgen dat het prettig en gezond wonen is in Bergen op Zoom. Hier ligt daarom ook een opgave voor een klimaatadaptieve omgeving en een duurzame woningvoorraad.

Om de opwarming van de aarde te beperken naar ruim onder 2 graden Celsius, hebben EU-lidstaten met elkaar afspraken gemaakt in het Klimaatakkoord van Parijs. Nederland als lidstaat streeft daarom naar 55% minder CO2-uitstoot in 2030 en klimaatneutraliteit in 2050. Specifiek in ons nationale Klimaatakkoord streven we naar 49% minder uitstoot in 2030 ten opzichte van 1990 en 95% afname in 2050.
Hierbij komt dat Nederland minder afhankelijk wil zijn van aardgas, al dan niet gewonnen uit velden in Groningen of afkomstig uit Rusland. Dit betekent dat Nederland per 2050 aardgasvrij wil zijn. In de warmtetransitievisie van Bergen op Zoom is beschreven hoe we dat vorm willen geven. Dit is echter bedoeld voor bestaande bouw die verduurzaamd en aardgasvrij gemaakt moet gaan worden. Voor nieuwbouw geldt het bouwbesluit (2019?) dat nieuwe woningen geen aardgasaansluitingen meer mogen krijgen en bijna energieneutraal moeten zijn.

Momenteel heeft de gemeente subsidie aangevraagd en ontvangen om 2.082 woningeigenaren te stimuleren te isoleren vanuit de SPUK Lokale Aanpak Isolatie van het Nationaal Isolatie Programma. Daarnaast is een aanvraag voor 903 woningen in behandeling. Dit betekent dat eigenaar-bewoners van woningen met een slecht energielabel D, E, F, G een steuntje in de rug krijgen van € 1.460 bij aanschaf van isolatiemateriaal of collectieve inkoopacties die de gemeente met haar partner organiseert.

Om wijken aardgasvrij te maken zijn vier verkenningswijken aangewezen. Dit zijn Warande-Oost, Bergse Plaat, Havenkwartier en De Schans waarvan de eerste twee genoemde wijken momenteel worden verkend om duurzame warmteoplossingen te bieden. Dit kunnen grote en kleine collectieve warmtesystemen zijn of individuele oplossingen, al dan niet hybride of volledig elektrisch. Met de kennis die in de verkenningswijken opgedaan wordt, kan de gemeente verdere plannen ontwikkelen om in 2050 aardgasvrij en CO2-neutraal te zijn.

Voor nieuw te ontwikkelen wijken of projectmatige nieuwbouw worden er in integrale plannen van eisen voorwaarden gesteld aan duurzaamheid, waar in eerste plaats gekeken wordt naar de energiebehoefte. Is er al elektriciteit genoeg voorhanden? Ligt er een bestaand warmtenet in de buurt waarop aangesloten kan worden om netcongestie te verminderen? Kan regenwater opgevangen worden en hergebruikt? Kan er natuurinclusief ontwikkeld worden om biodiversiteit te versterken en warmtestress tegen te gaan? Kunnen groene daken in combinatie met zonnepanelen gerealiseerd worden? Kortom wordt gekeken naar grote mate van besparing op energie en grondstoffen en naar goede oplossingen om dit biobased en circulair uit te voeren wat een minimale impact op het milieu zal hebben.

8.2 Verduurzaming leefomgeving

Ambities:

1. Ook in de toekomst wil de gemeente ervoor zorgen dat het prettig en gezond wonen is in Bergen op Zoom. Hier ligt daarom ook een opgave voor een klimaatadaptieve omgeving en een duurzame woningvoorraad.

Bergen op Zoom werkt aan een toekomstgerichte en duurzame leefomgeving en houdt daarbij rekening met het veranderende klimaat. Zo worden de effecten van hitte en droogte in de gebouwde omgeving tegengegaan door het creëren van koele plekken met vergroening in onder andere de binnenstad. Daarnaast stelt de gemeente een subsidie beschikbaar voor bewoners die hun privéterrein vergroenen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt gewerkt volgens een water- en bodemsturend principe, waarbij veiligheid vooropstaat. Vluchtroutes en veilige zones in geval van overstromingen krijgen een prominente plaats in de planvorming, zodat inwoners goed voorbereid zijn op extreme weersomstandigheden.

In het verkeersplan wordt de fiets als hoofdvervoersmiddel gepositioneerd, en er wordt bewust geen nieuwe auto-infrastructuur toegevoegd. Tegelijkertijd wordt elektrisch rijden en deelmobiliteit gestimuleerd om autogebruik te verminderen.

8.3 Monitoring en uitvoering Duurzaamheid, Energie en Klimaat (DEK)

Ambities:

1. Ook in de toekomst wil de gemeente ervoor zorgen dat het prettig en gezond wonen is in Bergen op Zoom. Hier ligt daarom ook een opgave voor een klimaatadaptieve omgeving en een duurzame woningvoorraad.

In het Uitvoeringsprogramma DEK wordt per richting van het Duurzaamheidskompas uiteengezet welke huidige doelstellingen worden nagestreefd. Om dit overzicht te creëren wordt er gewerkt middels de OGSM-methodiek: Objectives, Goals, Strategies, Measures. Deze methodiek biedt een gestructureerde aanpak voor het concretiseren en transparant maken voor monitoring van het beleid en uitvoeringstaken.

Op regionaal niveau spelen de Regionale Energie Strategie (RES) en andere samenwerkingsverbanden een cruciale rol bij de uitvoering van duurzaamheidsplannen. De gemeente Bergen op Zoom neemt hierin nadrukkelijk een regierol op zich. Deze rol stelt de gemeente in staat om kansen binnen de duurzame transitie te benutten en daarmee een bijdrage te leveren aan de brede maatschappelijke opgaven. Het bestuursakkoord Samen Bergen Verzetten en de daarin vastgelegde duurzaamheidsambities van het college vormen hiervoor de basis.

CONCEPT

8.4 Sociale duurzaamheid: Aanpak kwetsbare wijken

Ambities:

2. We willen de openbare ruimte zo inrichten dat deze bijdraagt aan een gezonde levensstijl van onze inwoners en dat deze toegankelijk is voor iedereen. Dit betekent onder andere meer ruimte maken voor groen en water en aantrekkelijke wandel- en fietspaden.

3. Onze openbare ruimte biedt genoeg voorzieningen voor jong en oud, variërend van genoeg speeltuinen en sportgelegenheden tot bankjes, oriëntatiepunten en groen.

4. Daarnaast is onze openbare ruimte toegankelijk voor iedereen. Dat betekent dat ook inwoners die minder mobiel zijn zich goed moeten kunnen voortbewegen dankzij de nodige aanpassingen aan stoepen, straten en oversteekplaatsen.

We zetten in op een inclusieve leefomgeving waarin iedereen die wil naar eigen kunnen kan participeren aan de samenleving. Die omgeving draagt zo bij aan de beleving van positieve gezondheid. De leefomgeving nodigt uit tot bewegen en ontmoeting en is voor iedereen toegankelijk. Dit is daarom uitgangspunt bij plannen voor (her)inrichting van de openbare ruimte.

Er wordt ingezet op het faciliteren van ontmoeting door het creëren van een toegankelijke en inclusieve leef- en woonomgeving, door het toevoegen van drempelloze brede trottoirs, toegankelijke en herkenbare wandelroutes en extra bankjes op routes rondom voorzieningen. Middels het toevoegen van speeltuinen en sportgelegenheden wil de gemeente een leef- en woonomgeving realiseren die uitnodigt tot bewegen en hiermee bijdragen aan de positieve gezondheid van haar inwoners. De gemeente wil zo gebiedsgericht een leefbare gezonde omgeving creëren waar men zo lang mogelijk zelfredzaam kan zijn, waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten en waarin men zich kan bewegen en waar essentiële voorzieningen aanwezig zijn.
Met accommodatiebeleid van de gemeente beïnvloeden we de leefbaarheid, toegankelijkheid en bereikbaarheid van onze buurten.

In het rapport Leefbaarheid in Bergen op Zoom 2024 worden de wijken aangewezen die het laagst worden gewaardeerd op algemene leefbaarheid: Het Glacis (6,0), Gageldonk West (5,6), Warande (5,7), Centrum (6,5), Het Fort (6,4). Van deze wijken worden Gageldonk West en Het Fort het zwakst gewaardeerd op sociale samenhang.

We zetten door middel van gerichte investeringen in op het verbeteren van de leefbaarheid van deze gebieden door de aanpak van vervuiling, overlast en versterken van sociale cohesie te intensiveren. We denken aan het stimuleren van buurtinitiatieven, programma's gericht op wijkcentra en vrijwilligers om de sociale cohesie te bevorderen. Ook zijn er kansen voor het verbeteren van de woningkwaliteit en de sociale veiligheid. In de gebieden waar veel aandacht nodig is op het tegengaan van vervuiling en overlast intensiveren we onze inzet op toezicht, handhaving en bewonersparticipatie. Tot slot zetten we in op het bestrijden van energiearmoede. Mensen die behoren tot de doelgroep kunnen hiervoor een beroep doen op de SPUK-energiearmoede regeling. Bovendien willen we vooral in Langeweg, Gageldonk Oost en Havenkwartier inzetten op ondersteuning bij financiële zorgen.

8.5 Integrale aanpak en samenwerking

Voor de realisatie van de opgave voor de inzet op leefbaarheid is samenwerking tussen gemeente, corporatie, welzijns- en zorginstellingen nodig. De gemeente organiseert hiervoor frequente gebiedsgerichte samenwerking tussen de

CONCEPT

wonen-welzijn-zorgpartners. Voor de sociale sector wil de gemeente deze samenwerking bezegelen in periodieke prestatieafspraken, in lijn met de lopende afspraken met Stadlander en de huurdersorganisatie.

In juli 2022 is Roosendaal toegevoegd aan het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Roosendaal is daarmee één van de twintig stedelijke focusgebieden in Nederland waar de veiligheid en leefbaarheid onder druk staan en om die reden extra aandacht vragen. Het programma wat hieruit is ontstaan heeft de titel 'Nationaal Programma Roosendaal' gekregen en de missie luidt: 'Leven en wonen in een mooie en veilige stad waar iedereen zich thuis voelt: met een zeker bestaan, in veilige buurten en met vertrouwen in de toekomst.'
In dit programma werkt de alliantie de komende twintig jaar met landelijke overheid, gemeente, maatschappelijke organisaties en bewoners samen om taaie problemen in de wijken aan te pakken.

Door *best practices* met gemeente Roosendaal uit te wisselen, kan Bergen op Zoom leren over succesvolle aanpakken om toe te passen in onze eigen gemeente.

Voorstel maatregelen (uitwerking door college in uitvoerings-programma):

1. Woningeigenaren met gemeentelijke subsidie vanuit de SPUK Lokale Aanpak Isolatie van het Nationaal Isolatie Programma stimuleren te isoleren.
2. Duurzame warmteoplossingen vinden om in 2050 aardgasvrij te zijn. Hiervoor werken we met verkennigswijken.
3. Voor nieuw te ontwikkelen wijken of projectmatige nieuwbouw wordt gekeken naar grote mate van besparing op energie en grondstoffen en naar goede oplossingen om dit biobased en circulair uit te voeren wat een minimale impact op het milieu zal hebben.
4. We gaan hittestress tegen door in de openbare ruimte plaats te maken voor groen en het aanbieden van subsidie aan inwoners die hun privéterrein vergroenen.
5. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt gewerkt volgens een water- en bodem-sturend principe.
6. In het verkeersplan wordt de fiets als hoofdvervoersmiddel gepositioneerd, en er wordt bewust geen nieuwe auto-infrastructuur toegevoegd. Tegelijkertijd wordt elektrisch rijden en deelmobiliteit gestimuleerd om autogebruik te verminderen.
7. We zetten door middel van gerichte investeringen in op het verbeteren van de leefbaarheid van wijken die laag scoren op leefbaarheid.
8. We wisselen *best practices* op het gebied van leefbaarheid en veiligheid uit met omliggende gemeenten, zoals Roosendaal.

9 Schaalsprong

9.1.1 Bergen op Zoom BeLeefstad

In de 'Pijlervisie Economie: Toekomstbeeld 2035' wordt Bergen op Zoom gepositioneerd als BeLeefstad: een dynamische stad waar mensen graag wonen, werken en recreëren. Een stad met goede verbindingen, sterke voorzieningen en ruimte voor economische groei. Momenteel heeft Bergen op Zoom te kampten met toenemende vergrijzing, druk op de zorg, het afnemen van de beroepsbevolking, een laag voorzieningenniveau en een woningvoorraad die onvoldoende aansluit bij de veranderende wensen van onze inwoners en de groei van onze huishoudens richting de toekomst. Deze situatie biedt kansen om gericht te investeren in woningbouw, werkgelegenheid en voorzieningen die aansluiten bij de behoeften van een veranderende samenleving. In de Pijlervisie Economie is uiteengezet hoe we met deze groei-ontwikkelkans willen omgaan. We zetten in op een schaalsprong die de stad toekomstbestendig maakt door bij te dragen aan het oplossen van deze knelpunten en de realisatie van het toekomstbeeld van Bergen op Zoom als aantrekkelijke BeLeefstad.

Ambities:

1. We gaan de daling van de beroepsbevolking tegen door actief nieuwe inwoners aan te trekken, jongeren te behouden en de economische structuur te versterken.
2. De additionele woningbehoefte is voornamelijk gericht op jongeren (inclusief studenten), jonge gezinnen, en arbeidsmigranten, met als doel een evenwichtige bevolkingssamenstelling en ondersteuning van de lokale economie.
3. We zetten in op doorstroming door de bouw van levensloopbestendige woningen, zodat de vrijkomende eengezinswoningen beschikbaar komen voor jongere doelgroepen.
4. We vergroten de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad door woningbouw te combineren met versterking van commerciële, culturele en recreatieve voorzieningen.
5. We creëren een aantrekkelijk klimaat voor zowel inwoners als ondernemers door goede huisvesting, onderwijs, werkgelegenheid en voorzieningen te combineren.

9.2 Afnemende beroepsbevolking

Ambities:

1. We gaan de daling van de beroepsbevolking tegen door actief nieuwe inwoners aan te trekken, jongeren te behouden en de economische structuur te versterken.

Momenteel zijn er in Bergen op Zoom meer inwoners die elders werken dan dat inwoners van andere gemeenten naar Bergen op Zoom komen om te werken. Gelet op de grootte van de stad en de regionale functie die Bergen op Zoom vervult is het verschil tussen de uitgaande pendel en ingaande pendel van Bergen op Zoom vrij groot. Vanuit Bergen op Zoom gaan er (met name) meer inwoners richting Roosendaal, Tholen en Woensdrecht dan dat er vanuit die gemeentes naar Bergen op Zoom komen om te werken.

Zonder actieve sturing door de overheid zou de beroepsbevolking van Bergen op Zoom volgens de bevolkingsprognose van de Provincie Noord-Brabant richting 2040 afnemen van de huidige 51.500 personen tot 47.400.

Waar vergrijzing zorgt voor een kleinere beroepsbevolking, leidt het tegelijkertijd ook tot een grotere groep ouderen. Jongeren trekken vaker naar de Randstad, wat de krapte op de arbeidsmarkt verder vergroot. Dit betekent dat er een grotere groep aanspraak zal doen op de zorg en andere voorzieningen in de stad, terwijl er een kleinere groep is die de zorg en het voorzieningenniveau in stand houden. In Bergen op Zoom is er naast een grote zorgsector ook een groot aandeel vrijwilligers actief, wat op dit moment zorgt voor een hoog (betaalbaar) voorzieningenniveau. De verwachting is dat het voorzieningenniveau de komende jaren onder druk komt te staan. Om deze trend te keren, zet Bergen op Zoom in op het aantrekken van nieuwe inwoners en het versterken van de economische structuur.

9.3 Werkgelegenheid creëren

Ambities:

1. We gaan de daling van de beroepsbevolking tegen door actief nieuwe inwoners aan te trekken, jongeren te behouden en de economische structuur te versterken.

Door het moderniseren van bedrijfsprocessen kan het personeelstekort door bedrijven enigszins worden opgevangen, bijvoorbeeld door digitalisering, robotisering, e-commerce of het benutten van A.I. Voor de ICT- en techniek-sector zal dit betekenen dat ze nog zullen groeien. Belangrijk is dat het onderwijs in de regio aansluit bij deze groei. Triple helix-samenwerkingen binnen de regio of samenwerking met onderwijsinstellingen in en buiten de regio bieden aanknopingspunten om het onderwijscluster verder uit te bouwen.
Door de aanwezigheid van verschillende grote en kleine bedrijven op het snijvlak van agro en industrie zoals bijvoorbeeld Cargill en Algea Holland, maar ook de verschillende innovatieomgevingen zoals het Delta Agrifood Business (DAB) lab en het Lamb Weston Innovation Center heeft Bergen op Zoom een goede positie op het gebied van plantbased economy, wat ook kansen biedt voor het uitbreiden van de werkgelegenheid richting de toekomst.

9.4 Aantrekkelijk woningaanbod

Ambities:

2. De additionele woningbehoefte is voornamelijk gericht op jongeren (inclusief studenten), jonge gezinnen, en arbeidsmigranten, met als doel een evenwichtige bevolkingssamenstelling en ondersteuning van de lokale economie.

3. We zetten in op doorstroming door de bouw van levensloopbestendige woningen, zodat de vrijkomende eengezinswoningen beschikbaar komen voor jongere doelgroepen.

Het aantrekken van vitale mensen die in Bergen op Zoom willen wonen en werken, vereist naast aantrekkelijke werkgelegenheid ook aantrekkelijk woningaanbod. Bergen op Zoom is van plan de komende jaren 7.000 woningen te bouwen. We richten ons bij het uitbreiden van het woningaanbod op groepen die het meest zullen bijdragen aan de economie en de voorzieningen in de gemeente. Daarnaast bouwen we ook woningen voor ouderen, om doorstroom uit eengezinswoningen binnen de bestaande voorraad op gang te brengen.

Woningaanbod voor jongeren en jonge gezinnen

Jonge mensen zijn essentieel voor economische vitaliteit, innovatiekracht en sociale dynamiek. De woningbouwopgave dient ruimte te bieden voor starterswoningen, betaalbare huur in het middensegment en woonvormen waarin jongeren zelfstandig kunnen wonen met uitzicht op doorstroom. Juist in sleutelgebieden zoals het centrum en de stationsomgeving kunnen jongerenwoningen in combinatie met voorzieningen en werkplekken bijdragen aan een

levendige, aantrekkelijke stad. Hiermee zetten we ook stappen richting een betere balans tussen jong en oud in de demografische ontwikkeling van Bergen op Zoom.

Woningaanbod voor arbeidsmigranten

Naast de eigen beroepsbevolking leveren arbeidsmigranten ook een belangrijke bijdrage aan de economie van Bergen op Zoom. En naar verwachting zal dit in de toekomst alleen maar toenemen. Dit is al terug te zien in de trend van de afgelopen jaren. Volgens onderzoeksbureau Decisio vonden in 2020 ongeveer 2.000 arbeidsmigranten werk in Bergen op Zoom, in vergelijking met 250-1.000 arbeidsmigranten in 2010. Arbeidsmigranten spelen een sleutelrol in het creëren van een veerkrachtige arbeidsmarkt en een gezonde economische structuur, met name in sectoren zoals logistiek, landbouw, industrie en food. We willen arbeidsmigranten en hun inzet en talenten binden aan onze regio en gemeente[7]. De grote woningbouwopgave richting de toekomst biedt een kans om de leef- en werkomstandigheden van deze groep te verbeteren. Door het creëren van kwalitatieve short- en midstay huisvesting in de nabijheid van werklocaties of knooppunten, bieden we kwalitatief goed woningaanbod aan arbeidsmigranten, voorkomen we excessieve druk op reguliere woningvoorraad en versterken we tegelijkertijd het vestigingsklimaat voor werkgevers. Humane huisvesting voor internationale werknemers is niet alleen een sociale opgave, maar draagt ook bij aan een stabiel arbeidspotentieel en een aantrekkelijk ondernemersklimaat in de regio.

Woningaanbod voor studenten

Hoewel Bergen op Zoom geen hbo- of wo-instelling kent, onderkent de gemeente het belang van human capital, talentontwikkeling en kennisdeling. Studenten uit de regio volgen opleidingen in Breda, Tilburg, Antwerpen of elders, maar behouden vaak een binding met hun woonplaats. Door studentenhuisvesting op kleinschalige schaal en met slimme woonconcepten, zoals community living of jongerenhofjes mogelijk te maken binnen de woningbouwopgave, versterken we deze binding. Daarnaast is dit relevant voor het aantrekken van mbo-studenten en stagiairs, zeker met het oog op de groei van kennisclusters zoals plant-based food, onderhoudstechniek en circulaire economie.

Daarnaast heeft de oorlog in Oekraïne ervoor gezorgd dat vanuit Defensie de wens is geuit om studenten te huisvesten dichtbij de kazernes. Voor de regio West-Brabant, waar Aviolanda en de Luchtmachtbasis Woensdrecht is gelegen, gaat het over ongeveer 1.000 plekken per jaar.

9.5 Versterken van voorzieningen

Ambities:

4. We vergroten de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad door woningbouw te combineren met versterking van commerciële, culturele en recreatieve voorzieningen.

5. We creëren een aantrekkelijk klimaat voor zowel inwoners als ondernemers door goede huisvesting, onderwijs, werkgelegenheid en voorzieningen te combineren.

De woningbouwopgave en de groei van het aantal huishoudens creëren direct ruimte en draagvlak voor versterking van commerciële, recreatieve en culturele voorzieningen. Aantrekkelijke centra, winkelgebieden en leisureclusters zijn essentieel voor het economisch profiel van de stad. Door in te zetten op gemengde stedelijke gebieden waar wonen, werken en recreëren

[7] De regio zet zich in om in de periode tot en met 2030 voor ruim 7.500 arbeidsmigranten kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren in de regio.

CONCEPT

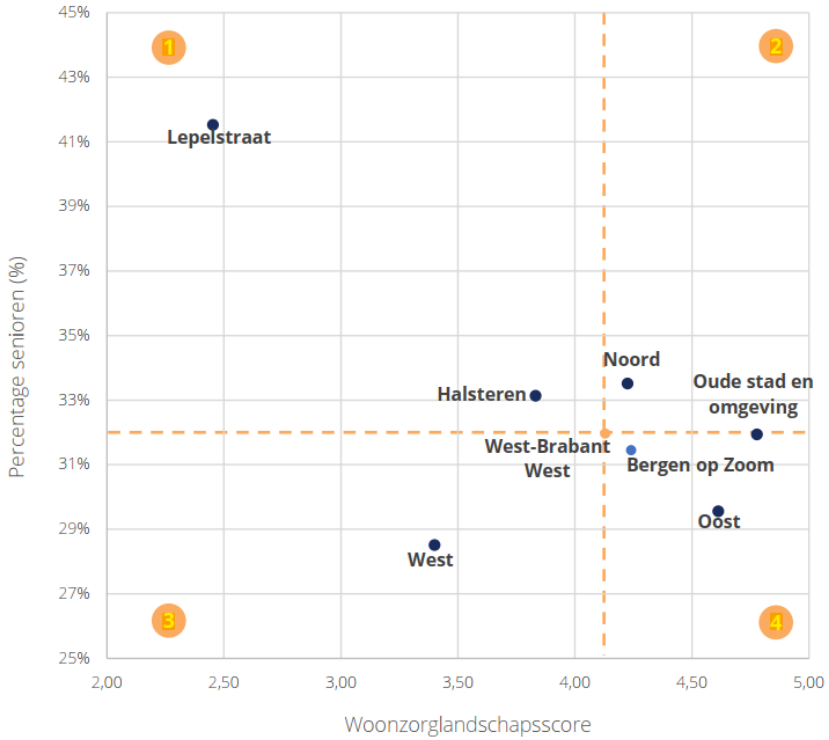
samenkomen, versterken we niet alleen de leefbaarheid, maar ook het aanbod aan horeca, detailhandel, dienstverlening en culturele functies. Dit is met name van belang in gebieden als de binnenstad, de wijkcentra in Oost en Noord en bij ov-knooppunten. Zo draagt woningbouw bij aan het verdienvermogen en de ruimtelijke kwaliteit van de stad als regionale centrumgemeente.

CONCEPT

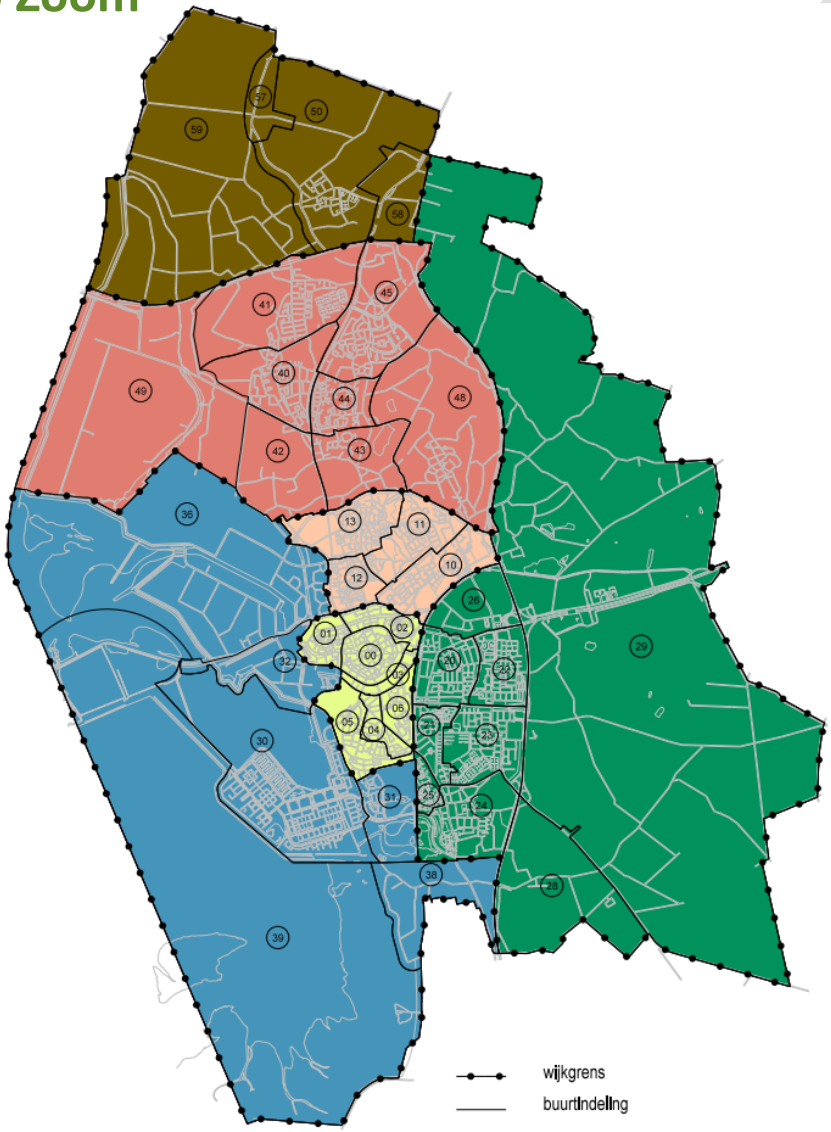
Bijlage 1



Toelichting woonzorglandschapsscore:
De woonzorglandschapsscore is een score die de aantrekkelijkheid van de woonomgeving aangeeft voor de senioren. Hoe hoger de score hoe aantrekkelijker het gebied. De kaart toont hoe de score zich verhoudt tot de individuele kernen. De dikgedrukte onderdelen (supermarkten, OV en zorgvoorzieningen) tellen zwaarder mee in de score.



Bijlage 2: Wijk- en buurtindeling Bergen op Zoom



GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

wijk 0 Bergen op Zoom-Oude stad e.o.

00 Centrum
01 Havenkwartier
02 Vestinggronden-Noord
03 Vestinggronden-Zuid
04 Het Fort
05 Zeekant
06 Het Glacis

wijk 1 Bergen op Zoom-Noord

10 Meilust-Zuid
11 Meilust-Noord
12 Tuinwijk
13 Noordgeest

wijk 2 Bergen op Zoom-Oost

20 Gageldonk-West
21 Warande-West
22 Gageldonk-Oost
23 Warande-Oost
24 Nieuw-Borgvliet
25 Langeweg
26 Lage Meren
28 Verspreide huizen Heimolen
29 Buitengebied-Oost

wijk 3 Bergen op Zoom-West

30 Bergse Plaat
31 De Markiezaten
32 Scheldevesting
36 Waterfront-Industriegebied
38 Augustapolder
39 Buitengebied-West

wijk 4 Halsteren

40 Halsteren Centrum
41 De Beek
42 Nieuwe Molen
43 Jankenberg
44 Rode Schouw
45 De Schans-Oude Molen
48 Verspreide huizen Vrederust
49 Verspreide huizen Halsterse Polders

wijk 5 Lepelstraat

50 Lepelstraat
57 Verspreide huizen Kladde
58 Verspreide huizen Klutsdorp
59 Verspreide huizen Oud-Glymespolder

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling 24 maart 2009, doccode 140397

Bijlage 3: Begrippenlijst

Aandachtsgroepen

Personen die om verschillende redenen onvoldoende in staat zijn om (zelfstandige) huisvesting te verkrijgen en/of te gaan wonen. De bijzondere doelgroepen krijgen hulp bij het verkrijgen van een (zelfstandige) huisvesting. Voor hen wordt een (bepaald) deel van de kernvoorraad beschikbaar gesteld. Dat geldt ook voor asielzoekers die een verblijfsvergunning (vergunninghouders) hebben ontvangen.

Aandachtsgroepen		
Woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen in volkshuisvestingsprogramma	>	**Urgentiecategorieën Voorrang, op basis van nadere toetsingcriteria die volgen in minsteriele regeling**
Mantelzorgverleners- en ontvangers		Mantelzorgverleners- en ontvangers
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuigelijke beperking of psychische kwestbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben		Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuigelijke beperking of psychische kwestbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben
(Dreigend) dakloze mensen incl. uitstroom MO, bankslapers en mensen op niet-conventionele woonplekken		Uitstromers maatschappelijke opvang
Uitstromers uit beschermd wonen		Uitstromers beschermd wonen
Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg		Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	>	Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel
Uitstromers jeugdzorg		Uitstromers accommodaties jeugdhulp
Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg		Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg
Uitstappende sekswerkers		Uitstappende sekswerkers
Arbeidsmigranten		
Studenten		
Woonwagenbewoners		
Ouderen		
Vergunninghouders		= Wettelijke taakstelling

Arbeidsmigrant

Werknemers die laaggeschoold of uitvoerend werk doen, met een tijdelijk of flexibel arbeidscontract. Veel arbeidsmigranten zijn tijdelijk of terugkerend tijdelijk in Nederland, een gedeelte vestigt zich in Nederland.
Arbeidsmigranten zijn onderdanen van een andere lidstaat van de Europese Unie die hun hoofdverblijf niet in Nederland hebben en in Nederland verblijven om tijdelijke werkzaamheden te verrichten. tegen een inkomen van maximaal 150% van het minimumloon bedoeld in artikel 8 van de Wet minimumloon en minimumvakantiebijslag. *(Bron: Wet goed verhuurderschap, artikel 1.)*

Collectieve en/of geclusterde woonvormen

Woningen die deel uitmaken van een complex of groep van (ruimtelijk geclusterde) zelfstandige woningen, al dan niet geschikt voor ouderen (merendeel bestemd voor 55+-ers). Hiertoe behoren collectieve wooninitiatieven en CPO-projecten specifiek gericht op ouderen ('knarrenhof'), maar ook woonzorgcomplexen, inleunwoningen, aanleunwoningen, serviceflats en seniorenflats. De woningen zijn ten minste nultreden. Deels beschikken deze collectieve en/of geclusterde woonvormen over een zorgsteunpunt (nabij) en/of een gemeenschappelijke ruimte, receptie, huismeester, alarmering e.d. Landelijk gaan wij bij clustering uit van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.

Harde plancapaciteit

Totaal van woningbouwplannen die in één van de volgende fasen zitten:

- Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk. Er is sprake van een rechtstreekse bouwtitel OF het omgevingsplan of projectbesluit is onherroepelijk.

- Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar uitwerking is nog nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.
- Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar is nog niet onherroepelijk OF het omgevingsplan of projectbesluit is vastgesteld.
- Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk en er is een uitwerking nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.

Netto plancapaciteit / netto groei woningvoorraad
De netto plancapaciteit is gelijk aan de bruto plancapaciteit minus sloop en onttrekking. De ontwikkeling van de woningvoorraad wordt niet alleen bepaald door het aantal nieuwbouwwoningen (bruto groei). Woningen kunnen ook worden gesloopt of een andere functie krijgen en omgekeerd kunnen gebouwen met een andere functie (zoals winkel- of kantoorruimte) worden getransformeerd tot woningen. Het geheel van nieuwbouw, sloop én functieveranderingen bepaalt de netto groei van de woningvoorraad.

Nultredenwoning
Een woning waarvan de woonkamer vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn (interne toegankelijkheid).

Sleutelprojecten
Binnen de regio worden periodiek sleutelprojecten aangewezen om te zorgen voor versnelling van de woningbouw. Sleutelprojecten zijn prioritaire woningbouwprojecten die o.a. als basis dienen voor subsidie aanvragen en die focus geven aan de inzet van middelen en menskracht.

Zorggeschikt wonen
Zorggeschikte woningen zijn woningen die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Dit maakt deze woningen ‘zorggeschikt’. Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die veelal onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm en waarin WLZ-zorg (Wet Langdurige Zorg) geleverd wordt voor bewoners (verpleegzorg). Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze woningen en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.

CONCEPT