Gemeente Bergen op Zoom

RMD25-0038

Raadsmededeling

Datum	11 november 2025	Nr.	RMD25-0038
Van	Het college van B&W	Contactpersoon: Mevr. E.J.C. Mulders-Meesters Email: s.meesters@bergenopzoom.nl	
Aan	De raads- en burgerleden		
Portefeuillehouder(s)	Dhr. J.G.P. van Aken		
Onderwerp	Gevoelspeiling Concept Volkshuisvestingsprogramma Gemeente Bergen op Zoom 2025-2035	Doel	☑ Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens ☐ Zienswijzen/wensen en bedenkingen

Mededeling

De aanleiding voor dit programma is het verlopen van de woonvisie (2024) en de noodzaak om te anticiperen op demografische ontwikkelingen, vergrijzing, stijgende woningprijzen en de groeiende vraag naar betaalbare woningen. Het programma schetst de opgave tot 2035 en biedt een fundament voor prestatieafspraken met corporaties, zorgpartijen en andere stakeholders.
De gemeente Bergen op Zoom staat aan de vooravond van een nieuwe fase in haar volkshuisvestingsbeleid. Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) is het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma verplicht. Het conceptprogramma 2025–2035 vormt een onderdeel van de toekomstige omgevingsvisie en is richtinggevend voor het uitvoeringsprogramma dat begin 2026 volgt. Dat concreter beschrijft hoe wij tot resultaten willen komen en via welke instrumenten.
Het volkshuisvestingsprogramma is noodzakelijk om te voldoen aan landelijke en regionale kaders en om lokaal regie te voeren op de woningbouwopgave. Het document draagt bij aan de uitvoering van de woningbouwversnelling en biedt handvatten voor sturing en regie op het gebied van betaalbaarheid, spreiding, clustering en huisvesting van aandachtsgroepen.

Doel van deze mededeling:
Het college legt het concept Volkshuisvestingsprogramma gevoelspeilend aan u voor. U wordt nadrukkelijk niet gevraagd om het document inhoudelijk vast te stellen, maar om richtinggevende input te geven op een aantal focuspunten. Deze input vormt de basis voor het uitvoeringsprogramma dat begin 2026 ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Gevoelspeilende vragen aan de raad:
Onderschrijft u de voorgestelde doelen en uitgangspunten?
Welke belangrijkste aandachtspunten wilt u meegeven voor de huisvesting van aandachtsgroepen (zoals spreiding, clustering en urgentie) en hoe moeten deze in het uitvoeringsprogramma worden verwerkt?

Bent u het eens met de voorgestelde aanpak voor spreiding van sociale woningbouw in wijken met >30% sociale huur en het gebruik van het compensatiefonds?
Welke doelgroepen moeten volgens u prioriteit krijgen bij nieuwbouw om doorstroming in de bestaande voorraad te bevorderen?

Proces tot nu toe:
Het programma is tot stand gekomen via een breed participatieproces met stakeholders, ouderenorganisaties, inwoners en beleidsadviseurs. Er zijn stakeholdersessies gehouden, een inwonersavond en enquête georganiseerd, en meerdere integrale beleidsmatige sessies binnen de organisatie uitgevoerd. De raad is eerder betrokken via een bijeenkomst in maart 2025. De woonwensen van jongeren worden nog opgehaald via het jongerensymposium in november.

Samenvatting van het conceptprogramma:
Het programma bevat een woningbouwopgave van 2.350 woningen tot 2030, met een lokale ambitie van 7.000 woningen tot 2040. Er wordt gestuurd op 67% betaalbaar aanbod en 30% sociale woningbouw, met aandacht voor reguliere doelgroepen en aandachtsgroepen. Het programma sluit aan op regionale en landelijke kaders zoals de Woondeal West-Brabant, Wozovi, IZA/GALA en de Nationale Woon- en Bouwagenda. Er is aandacht voor wonen met zorg, duurzaamheid, sociale cohesie en monitoring via Juno en de PPM.

Vervolg:
Na deze gevoelspeiling wordt uw input verwerkt in het uitvoeringsprogramma. Dit programma bevat concrete projecten, prestatieafspraken, monitoring en financiële onderbouwing. Het uitvoeringsprogramma wordt begin 2026 aan u voorgelegd ter besluitvorming.

Kritische succesfactoren en risico's bij uitvoering:
De uitvoering van het Volkshuisvestingsprogramma Bergen op Zoom 2025–2035 wordt beïnvloed door diverse kritische succesfactoren, zoals de beschikbaarheid van bouwlocaties, stikstofproblematiek, netcongestie, beperkte bouwcapaciteit en schaarste aan vakmensen, stijgende bouwkosten, financiële haalbaarheid en de noodzaak tot nauwe samenwerking met corporaties, zorginstellingen en marktpartijen. Ook infrastructuur en voorzieningen moeten gelijke tred houden met woningbouw. Deze factoren brengen risico's met zich mee, zoals vertraging in vergunningverlening, uitval van projecten, vertraging door netcongestie en beperkte doorstroming als nieuwbouw niet aansluit op de vraag. Deze risico's mogen ons niet weerhouden om plannen te maken en uit te voeren. Juist door tijdig te anticiperen, flexibiliteit in te bouwen en samenwerking te versterken, kunnen we de woningbouwopgave realiseren. Het programma biedt een kader om knelpunten vroegtijdig te signaleren en oplossingen te zoeken, zodat Bergen op Zoom blijft bouwen aan een toekomstbestendige en leefbare gemeente.

Gemeente Bergen op Zoom

RMD25-0038

Raadsmededeling

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn, als onderdeel van deze raadsmededeling, bijgevoegd:
Concept Volkshuisvestingsprogramma 2025–2035

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,

mr. C.G. Jacobs

burgemeester,

drs. M. Mulder MSc.