College van B&W

Postbus 35

4600 AA Bergen op Zoom

Betreft: algemene vragen inzake woningbouwontwikkelingen: gaarne beantwoording voorafgaand aan de commissievergadering van woensdag 19 februari a.s.

Bergen op Zoom, 16 februari 2025

Geacht college,

Woensdag 19 februari bespreekt de Commissie RDE een tweetal belangrijke onderwerpen op het gebied van woningbouwontwikkelingen: Plein 13 en Waterfront.

De indieners van onderstaande vragen kunnen deze ontwikkelingen niet los zien van enkele recent beschikbaar gekomen gegevens en voornemens. In de eerste plaats de vele inspreekbijdragen van betrokken inwoners bij Waterfront en de reactie van het college in de media op deze plannen.

Maar in de tweede plaats zijn ook andere gegevens beschikbaar gekomen waarop de indieners graag een reactie van het college tegemoet zien, gaarne nog voorafgaand aan de commissievergadering van woensdag a.s. zodat partijen het antwoord van het college kunnen betrekken bij hun meningsvorming. Gelet op het belang van tijdige beantwoording, kiezen wij daarom niet voor een art. 34- procedure.

Onze vragen betreffen het volgende:

Minister Keijzer heeft de Wet Regie op de Volkshuisvesting aangepast.[1] Vandaag heeft zij een brief naar de TK gestuurd. In de kern behelst deze verandering dat de minister meer beleidsverantwoordelijkheid weglegt bij overheden om zelf te bepalen waar huisvesting plaatsvindt. Tot op heden

[1] Brief - Wet versterking regie volkshuisvesting (36512)

heeft de provincie Noord-Brabant echter op het standpunt gestaan (mede gebaseerd op eerdere wetgeving) dat er eerst inbreiding moet plaatsvinden voordat er buiten de bebouwde kom kan worden gebouwd. Dat principe lijkt nu te worden losgelaten.

1.Vraag aan het college: welke mogelijkheden ziet het college nu om bijvoorbeeld woningbouwplannen buiten de bebouwde kom, zoals bijvoorbeeld in Lepelstraat, te realiseren? Gaat het college dan ook de samenhang bekijken met andere woningbouwplannen, zoals Waterfront (waar dan wellicht ook minder gebouwd hoeft te worden)?

Uit onderzoek van de Woonbond blijkt dat Bergen op Zoom mogelijk achterblijft bij het realiseren van de afspraak dat 30% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen moet bestaan[2]. Uit gegevens die EenVandaag op 13 februari bekend maakte wordt ook wel duidelijk wat de hoofdoorzaak is: de kosten voor kleinere/sociale woningen zijn verliesgevend.

Tegelijk lijkt het erop dat de minister de "30-40-30"- regel wil loslaten. Ze schrijft hierover (13-02-2025) aan de Tweede Kamer: "Een gemeente krijgt op grond van de instructieregel slechts één opdracht: ofwel 40% middensegment, dan wel 30% sociale huur. Gemeenten met een sociale voorraad van minder dan het landelijk gemiddelde mogen in afwijking van de instructieregel een lager percentage dan 30% sociale huurwoningen programmeren als dat niet passend is én niet nodig is om op regionaal en provinciaal niveau twee derde betaalbaar en 30% sociale huurwoningen te realiseren. Daar hoort wel een onderbouwing en afstemming bij. Het ontwerpbesluit Versterking regie volkshuisvesting voorziet hiervoor in een bevoegdheid van de provincie (en Rijk), om een ontheffing te verlenen van de rijksinstructieregels of afwijkende provinciale regels te stellen. "(…)

De minister duidt een richting aan om in regionaal/provinciaal verband afspraken te maken over de voornoemde verdeling van 40% middensegment/ 30% sociale huur.

In dit verband hebben de vragenstellers de volgende vragen aan het college:

[2] Gemeenten lopen achter met nieuwbouw sociale huur | Woonbond

Gelet op met name de kosten voor sociale woningbouw, lijkt een regionale verdeling zoals hierboven genoemd, ons niet heel erg realistisch. Het maken van (hernieuwde) regionale afspraken lijkt ons daarnaast ook tijdrovend en uiterst gecompliceerd. Gemeenten in de regio zien dit wellicht als een mogelijkheid om hun handen af te trekken van hert bouwen van de noodzakelijke hoeveelheid woningen in het sociale segment. Maar de woningnood is gewoon enorm hoog.

2.Is het college derhalve voornemens om vast te houden aan de eerder gemaakte afspraken betreffende de 30-40-30-regel en dit uitgangspunt in onze woningbouwplannen vast te houden?

3.Gelet op de aanpassing van de Nota van Wetgeving (zie hierboven): bereidt het college een reactie voor die ook met de raad wordt gedeeld?

De indienende partijen zouden het buitengewoon waarderen wanneer u tijdens de commissievergadering-in de eerste termijn van het College inzake het onderwerp Plein 13 of Waterfront- onze vragen kunt beantwoorden.

Wij begrijpen dat dit een enigszins afwijkende manier van vragen stellen is maar de indieners hebben voor deze manier gekozen met het oog op de actualiteit van het onderwerp.

Met vriendelijke groet,

CDA/V-BoZ!	LOKAAL REALISME
Sander Siebelink	Maarten van 't Hof