Gemeente Bergen op Zoom

Aan de leden en burgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom

Uw kenmerk		Ons kenmerk	U23-002040	Datum	9 maart 2023
Uw brief		Beh. door		Doorkiesnr.	
Onderwerp:	Regionale woondeal	Cluster	R&E/Wonen & Leven,	Bijlage(n)	2

Beste leden en burgerleden,

Met deze brief infomeren wij u graag over de voortgang en inhoud van de regionale woondeal West-Brabant West. Op d.d. 15 december 2022 bent u middels een brief (U22- 018628) geïnformeerd over het proces en de achtergronden om te komen tot een regionale woondeal. In de stuurgroep wonen West-Brabant West is op 2 februari 2023 de regionale woondeal geaccordeerd door de betrokken wethouders, gedeputeerde en corporatiedirecteuren. De belangrijkste beslispunten staan hieronder benoemd die samenhangen met de regionale woondeal.

Achtergrond
Het rijk trekt de regie op het wonen naar zich toe. Het Rijk heeft hiertoe een nationale bouw- en woonagenda vastgesteld, waaronder zes programma's vallen. Te weten:
• Woningbouw
• Een thuis voor iedereen (aandachtgroepen)
• Betaalbaar wonen
• Leefbaarheid en veiligheid
• Verduurzaming gebouwde omgeving
• Wonen en ouderen
Het Rijk besluit dat er woondeals worden vastgesteld in de verschillende regio's in Nederland die lopen vanaf 2022 t/m 2030, om de doelstellingen uit de programma's te bereiken. Eén van de regio's is de regio West-Brabant West waar de gemeente Bergen op Zoom onderdeel van uitmaakt.

Overwegingen
De regionale woondeal bestaat uit de volgende componenten. Belangrijk om te beseffen is dat de woondeal geen vaststaand gegeven is maar een flexibel document wat jaarlijks wordt gemonitord en indien nodig ook wordt bijgesteld. De gemeentelijke beleidsvrijheid is aanzienlijk ingeperkt door het rijk. Het Rijk bepaalt de hoofdlijnen van het beleid. De regionale woondeal bestaat uit de volgende componenten:

In **deel A van de Woondeal** zijn de afspraken opgenomen over de volgende onderwerpen:
1. Woningbouwopgave: aantallen
2. Betaalbaarheid
3. Versnelling woningbouw: sleutelprojecten
4. Versnelling woningbouw: flexwoningen
5. Aandachtgroepen

Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR Bergen op Zoom
Contact: www.bergenopzoom.nl

Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom
I www.bergenopzoom.nl

T 140164
F (0164) 24 53 56
KvK 20169091

B nv BNG rek. nr. 28.50.00.942
B IBAN: NL41BNGH 0285000942
B BIC: BNGHNL2G

Bergen op Zoom, gemeente op de Brabantse Wal

6. Herstructurering en transformatie
7. Vakantieparken
8. Duurzame en toekomstbestendige bouw
9. Ruimtelijke ordeningsaspecten

In deel B van de Woondeal zijn de afspraken over samenwerking en sturing opgenomen. Daarbij gaat het over monitoring van de voortgang, escalatieniveaus, de kritische succesfactoren en de benodigde ondersteuning en beheersmaatregelen bij de woningbouwprojecten.

De afspraken bij de onderwerpen 1, 2, 3 en 5 zijn al vrij concreet. De overige afspraken zijn meer agenderingsafspraken en zijn inhoudelijk nog niet verder uitgewerkt. Bedoeling is wel om dit in 2023 verder uit te werken.

1. Woningbouwopgave

Regionale woningbouwopgave		
jaar	Woningbouw opgave - netto -	Woningbouw opgave - bruto - (excl. sloop)
2022	790	980
2023	895	1.085
2024	1.200	1.305
2025	1.035	1.125
2026	1.010	1.100
2027	990	1.080
2028	965	1.055
2029	945	1.035
2030	800	870
Totaal	**8.630**	**9.635**

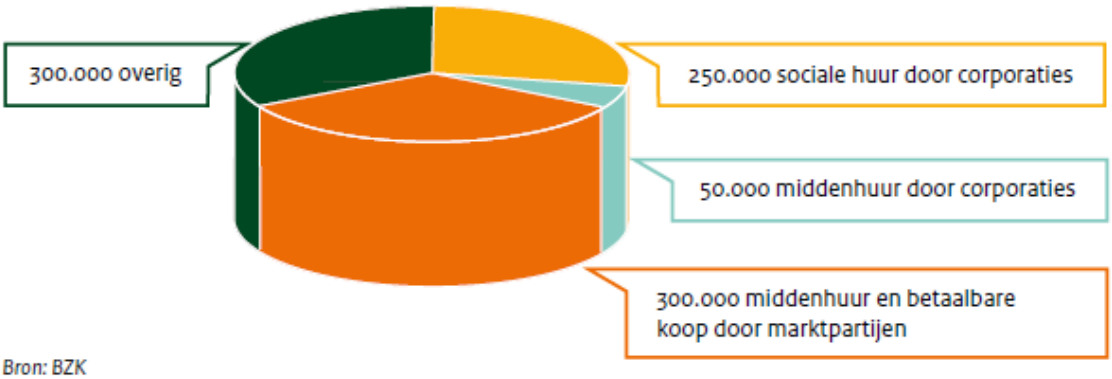
Regionale woningbouwopgave		
gemeenten	Woningbouw opgave - netto -	Woningbouw opgave - bruto - (excl. sloop)
Bergen op Zoom	1.990	2.225
Halderberge	795	885
Moerdijk	1.290	1.440
Roosendaal	2.940	3.280
Rucphen	475	530
Steenbergen	720	805
Woensdrecht	420	470
Totaal	**8.630**	**9.635**

De woningbouwopgave (verplichting) is opgelegd door het rijk aan de provincie. De provincie heeft dit door vertaald naar regio en naar gemeente. Het uitgangspunt is de provinciale behoefteramingen + 10% extra per gemeente. Het is een minimale bouwopgave. Zowel de regio als geheel als de individuele gemeenten hebben hogere ambities in kader van de Regionale InvesteringsAgenda (hierna: RIA) en de verstedelijkingsstrategie kenbaar gemaakt. De regionale woondeal biedt kwantitatief ruimte om aan deze ambitie te werken. Tegelijkertijd wordt opgeroepen om realisme in het totale planaanbod te hanteren en de focus te leggen op voldoende harde plancapaciteit om – m.n. op korte termijn – tot realisatie te komen.
Uit een eerste inventarisatie blijkt dat we in de regio voldoende woningbouwplannen hebben maar dat het wel van belang is om meer harde plancapaciteit te hebben. Harde plancapaciteit wil zeggen bestemmingsplannen die door de gemeenteraden zijn vastgesteld.

2. Betaalbaarheid

De minister heeft de volgende landelijke uitgangspunten vastgelegd qua woningbouwprogramma in relatie tot de betaalbaarheid.

Figuur 3: Verdeling 900.000 woningen naar segment



Bron: BZK

In het nieuwbouwprogramma zoals vastgelegd in de regio wordt de verdeling zoals in bovenstaande tabel aangegeven aangehouden. Waar het betreft de sociale huursector is het de bedoeling om op termijn naar 30% sociale huur per gemeente te komen. Om dit moment is de gemeente Bergen op Zoom de enige gemeente die hieraan voldoet. In de gemeente Bergen op Zoom behoort 31% tot de sociale huursector. Dit houdt in dat op termijn nog meer sociale huurwoningen dienen te worden gebouwd dan nu in de nieuwbouwplannen opgenomen.

Voor de woningbouwcorporaties heeft dit grote gevolgen. Zij moeten er voor zorg dragen dat er aanzienlijk meer sociale- en middenhuur woningen worden gebouwd dan de afgelopen jaren. De woningbouwcorporaties hebben aangegeven dat ze de rijksdoelstellingen qua nieuw te bouwen sociale huurwoningen gaan nastreven. Voor de middenhuur te bouwen door de corporaties zijn nog geen concrete afspraken gemaakt. De corporaties hebben wel de intentie om ook in de middenhuur woningen te bouwen. In 2023 wordt ook het onderdeel middenhuur verder concreet opgepakt en uitgewerkt.

3. Sleutelprojecten

Sleutelprojecten zijn de wat grotere projecten per gemeente die al in een vergevorderd stadium zijn. Al vergund, bestemd of als ontwerp ter inzage gelegd.

Afspraken sleutelprojecten:
3.1. Gemeenten, provincie en rijk geven prioriteit aan 35 sleutelprojecten in de regio om tot versnelling van de regionale woningbouwopgave te komen.
3.2. De regionale sleutelprojecten dragen zoveel mogelijk bij aan de doelstelling 30% sociaal en/of twee derde betaalbaar.

Het idee van de sleutelprojecten is nadrukkelijk het versnellen van de woningbouw. In het meest ideale scenario worden deze plannen gewoon gerealiseerd. Mochten er echter problemen zijn bij de uiteindelijke uitvoering dan zal gezamenlijk met provincie en rijk gekeken worden hoe de plannen alsnog van de grond te krijgen, al dan niet met financiële steun vanuit rijk of provincie.

De opgenomen sleutelprojecten dragen niet allemaal bij aan de doelstelling van twee-derde betaalbaar en 30% sociaal. Dit komt omdat de planvorming jaren geleden heeft plaatsgevonden. Bij alle plannen in de toekomst en waar planvorming nog moet plaatsvinden wordt de doelstelling van 30% sociaal en/of twee derde betaalbaar toegepast.

4. Versnelling woningbouw flexwoningen

Ten aanzien van flexwoningen is een inschatting opgenomen dat in nader overleg met de corporaties en/of andere partijen wordt onderzocht. In tegenstelling tot de afspraken over de woningbouwopgave en betaalbaarheid is dit geen verplichting. Voor flexwoningen is een ambitie weergegeven, regio West Brabant West heeft een ambitieuze doelstelling. De Flexwoningen zijn een middel om het doel van vooral betaalbare woningbouw.

5. Aandachtgroepen

In de nota van het rijk een thuis voor iedereen zijn verschillende aandachtgroepen, ook wel bijzondere doelgroepen, genoemd.
Het gaat hierbij om de volgende groepen:

- Arbeidsmigranten
- Dak- en thuislozen
- Ouderen
- Sociaal urgenten en dreigend daklozen
- Statushouders
- studenten
- uitstroom uit intramurale situaties
- Woonwagenbewoners

In de regionale woondeal is aandacht besteed aan al deze doelgroepen met uitzondering van studenten. Een aantal aandachtgroepen zijn samengevoegd. In de woondeal worden ze als volgt ingedeeld:

- Ouderen en verpleegzorgwoningen

Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen.
Het regionale aandeel in deze opgave is 3.000 nultredenwoningen en 1.200 geclusterde woonvormen. Deze woningen zijn onderdeel van de totale woningbouwopgave.

- Arbeidsmigranten

In de periode 2022-2030 zet de regio zich in om huisvestingsplekken te realiseren voor de huisvesting van arbeidsmigranten voor ruim 6.000 arbeidsmigranten (exact 6479 arbeidsmigranten). Dit betreft een opgave voor de gehele regio. De opgave voor onze gemeente betreft 1050 huisvestingsplaatsen t/m 2027.
In de gemeente Bergen op Zoom zijn er 676 eenheden opgenomen in concrete plannen en zachte plannen. Dit betreft een monitor realisatie plaatsen arbeidsmigranten.

De afspraken opgenomen in de woondeal over de huisvesting van arbeidsmigranten zijn niet nieuw. Het is een letterlijke vertaling van de al bestaande regionale afspraken.

- Statushouders

Ten aanzien van de taakstelling voor de opvang van Statushouders in combinatie met de asielopvang is momenteel nog veel onduidelijk. Voorzien wordt dat het wetsvoorstel '*Wet gemeentelijke taak aan gemeenten om asielopvang mogelijk te maken'* per 1 februari 2023 in werking zal treden. Deze wetgeving is nodig om de actuele opvangcrisis op te lossen en te komen tot een duurzaam en stabiel opvanglandschap. Uitgangspunt is solidariteit tussen gemeenten en een eerlijke en evenwichtige spreiding over het land.

Op het moment van schrijven loopt de consultatietermijn van de wet nog en in de wet is op diverse onderdelen voor de uitwerking verwezen naar nog op te stellen algemene maatregelen van bestuur (AMvB). In de wet en de Memorie van Toelichting wordt verwezen naar een nog te maken AMvB voor de capaciteitsraming, minimale omvang en de

verdeelsleutel van de provinciale opvangopgave. Hoe deze raming tot stand zal komen is op dit moment nog onzeker. Het ontbreken hiervan maakt het lastig in te schatten wat de impact en uitvoerbaarheid gaat zijn voor gemeenten en provincie.
Kort samengevat worden er nog geen concrete afspraken gemaakt. Er is sprake van een agenderingsafspraak.

- Woonwagenbewoners

In kader van regionale samenwerking brengt de regio periodiek in beeld wat de vraag en aanbod is naar huisvesting voor woonwagenbewoners. Momenteel zijn er ruim 300 standplaatsen verdeeld over de gemeenten aanwezig in de regio. Gemeenten en woningcorporaties willen een gezamenlijke aanpak ten aanzien van uitbreiding van standplaatsen en streven naar regionaal beleidsmatige keuzes. Kort samengevat: Er worden nog geen concrete afspraken gemaakt. Er is sprake van een agenderingsafspraak om intensiever met elkaar regionaal samen te werken.

- Dak en thuislozen (i), sociaal urgenten en dreigend daklozen (ii) en uitstroom uit intramurale situaties (iii).

Voor de gehele regio dienen 153 woningen per jaar beschikbaar te worden gesteld via een voorrangsregeling voor deze bijzondere doelgroepen. Dit zijn t/m 2030 circa 1.225 woningen, deze maken onderdeel uit van de totale woningbouwopgave. De doelgroep kan waarschijnlijk ook deels worden opgevangen in de reguliere woningvoorraad. Het gaat dus niet noodzakelijkerwijs om nieuwbouw. Naar gemeenten vertaald gaat het regionaal om de volgende huisvestingsopgave per jaar:

Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen			
Gemeente	Aantal inwoners (2020)	% per gemeente t.o.v. totaal inwoners regio	Verwachting aantal uitstromende cliënten (per jaar)
Bergen op Zoom	66.811	27%	42
Halderberge	30.194	12%	19
Roosendaal	77.032	32%	49
Rucphen	22.572	9%	14
Steenbergen	25.054	10%	15
Woensdrecht	21.866	9%	14
totaal (per jaar)	**243.529**	**99%**	**153**

Tabel 11: verwachting totale uitstromende cliënten per jaar vanuit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (transitie periode). Verdeelsleutel op basis van spreiding over de regio.

6. Herstructurering en transformatie

- De regio inventariseert elk jaar de mogelijkheden om binnenstedelijk woningen toe te voegen op transformatie- en herstructureringslocaties.
- De regio zet in op zorgvuldig ruimtegebruik door binnenstedelijke kansen voor woningbouw te benutten. Circa 60-70% van de woningbouwopgave kan binnenstedelijk gerealiseerd worden. Uitgangspunt is daarbij dat dit niet ten koste mag gaan van stedelijk groen.

7. Vakantieparken

- De regio gaat het permanent bewonen van vakantiewoningen tegen.
- Provincie en gemeenten inventariseren in 2023 of er en zo ja welke niet vitale vakantieparken mogelijk in aanmerking komen voor transformatie naar wonen.

8. Duurzame en toekomstbestendige bouw

- De regio spant zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Hierbij is het voornaamste doel het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen.
- De regio zet zich in om de milieuprestatie te verbeteren, klimaat adaptief en natuurinclusief te bouwen. Hierbij is het voornaamste doel bouwen van klimaat neutrale, veilige, aantrekkelijke en betaalbare woningen.

9. Ruimtelijke ordeningsaspecten (wordt verder uitgewerkt in de verstedelijkingsstrategie/RIA West-Brabant West)

- De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in deze woondeal, zijn taakstellend in de ruimtelijke puzzel.
- Partijen in deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze.
- De realisatie van nieuwe woningen moet hand-in-hand gaan met klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteitstransitie, gezondheid en brede welvaart.

Deel B van de Woondeal

In deel B staat de bestuurlijke borging en voortgang weergegeven van de afspraken. De werkgroep en bestuursgroep wonen, waarin vanuit de gemeenten de verantwoordelijke wethouders Wonen zijn vertegenwoordigd, de gedeputeerde van de provincie Noord-Brabant en een afvaardiging van de directeuren van de in de regio actieve woningcorporaties, zijn het gremium waar de voortgang en aanpassing of uitbreiding van de afspraken wordt besproken.

Daarnaast vindt regulier ook een woondealoverleg plaats (minder frequent dan het werkgroep overleg of bestuurlijk overleg wonen), waar het rijk bij is aangesloten. In de praktijk zal getracht worden om dit zoveel als mogelijk te koppelen aan een gepland werkgroep- of bestuurlijk overleg.

Ten slotte wordt er nog een Regionale woningbouwtafel opgericht.
In de regio wordt periodiek een regionale woningbouwtafel georganiseerd waarvoor naast de woondealpartijen ook marktpartijen (ontwikkelaars, huurdersorganisaties en bouwers) worden uitgenodigd. Op deze tafel wordt primair de voorgang en uitvoering van de
Regionale woondeal West-Brabant West besproken. Daarnaast kan het gaan over bijvoorbeeld de planning, knelpunten, haalbaarheid en prioriteiten.
Deze regionale woningbouwtafels moet bestuurlijk worden verankerd. Daarbij zetten we in om zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande overlegstructuren. Dit laatste punt zal nog nader worden uitgewerkt.
Het idee is om op deze wijze bovenop de uitvoering te zitten en bij te sturen indien nodig.

Samenhang Woondeal en het collegeprogramma

In ons collegeprogramma “samen Bergen verzetten” hebben wij nog grotere ambities staan, te weten het realiseren van 7.000 nieuwgebouwde woningen tot 2040 met een verdeling in prijsklasse van 30% laag, 40% midden en 30% hoog. In de regionale woondeal worden afspraken gemaakt over de minimale bouwopgave tot 2030. De regionale woondeal biedt kwantitatief ruimte om aan deze ambitie te werken.
Met de uitgangspunten uit de regionale woondeal zullen we één uitgangspunt uit het collegeprogramma moeten aanpassen. De prijsklasse verdeling in de regionale woondeal komt niet geheel overeen prijsklasse verdeling uit het collegeprogramma. Uitgangspunt regionale woondeal is dat de nieuw te bouwen woningen bestaan uit 2/3 betaalbare woningen (koop en huur), waarvan 30% sociale huurwoningen conform landelijk beleid.

Op dit moment is een integraal plan van aanpak versnelling woningbouw Bergen op Zoom in opstelling met betrekking tot het coalitieakkoord. Als onderdeel van dit integraal plan van aanpak wordt een locatieonderzoek naar woningbouwlocaties opgesteld. De regionale woondeal en integraal plan van aanpak versnelling woningbouw worden op elkaar afgestemd. De raad zal nog nader worden geïnformeerd over dit integraal plan van aanpak.

Communicatie/Aanpak
Op 9 maart wordt de woondeal officieel ondertekend op het provincie huis. Alle wethouders wonen, de gedeputeerde, de woningcorporatiedirecteuren en de minister ondertekenen de woondeal. In ons geval ondertekent wethouder J.G.P. van Aken de woondeal.

Het ondertekenen van de woondeals is niet het eindpunt maar de start van een totaal andere manier van werken dan tot nu toe. Het rijk heeft veel meer regie dan voorheen en stelt middelen en personeel ter beschikking om de gemeenten daar waar nodig te ondersteunen om de woningbouwopgave te halen. Er wordt nadrukkelijk regionaal gemonitord, niet alleen op aantallen woningen zoals nu ook al het geval maar ook op kwalitatieve aspecten, zoals betaalbaarheid en duurzaamheid.

Daarnaast ter informatie voor u toegevoegd: een brief opgesteld door dhr. N. Baali (wethouder gemeente Steenbergen) over het onderwerp ‘woningbouw en stikstof’.

Vragen?
Mocht u over deze brief nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met mevrouw P.M.M. de Waal, bereikbaar via telefoonnummer 0164-277664.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

loco-secretaris,

Dhr. J. Perfors

burgemeester,

Dhr. dr. F.A. Petter

Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR Bergen op Zoom
Contact: www.bergenopzoom.nl

Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom
I www.bergenopzoom.nl

T 140164
F (0164) 24 53 56
KvK 20169091

B nv BNG rek. nr. 28.50.00.942
B IBAN: NL41BNGH 0285000942
B BIC: BNGHNL2G

Bergen op Zoom, gemeente op de Brabantse Wal