

**Stadlander**

Postbus 203  
4600 AE BERGEN OP ZOOM  
internet: [www.stadlander.nl](http://www.stadlander.nl)  
e-mail: via [www.stadlander.nl](http://www.stadlander.nl)

IBAN: NL48INGB0793.6274.51  
BIC: INGBNL2A

KvK: 20038082  
Btw: NL 8063 81 309 B01

Gemeente Bergen op Zoom  
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders

**plaats:** Bergen op Zoom  
**datum:** 9 januari 2026  
**onderwerp:** Reactie op motie IPVE Bravis terrein

Geacht College,

Het Bravis terrein is aangemerkt als focusterrein voor de woningbouwversnelling en biedt een mooie kans om woningen toe te voegen en invulling te geven aan het sleutelgebied 'Bos in Verbinding'. De gemeente en Bravis hebben gezamenlijk een IPVE opgesteld, waarop Stadlander op 4 juni 2025 haar reactie heeft gegeven.

Op 27 november heeft Groenlinks-PvdA een motie ingediend in reactie op het IPVE, deze motie is aangenomen. Groenlinks-PvdA geeft in de motie aan dat er 'een groot tekort is aan betaalbare woningen in de gemeente Bergen op Zoom'. In de motie wordt aangegeven dat in het bestuursakkoord Samen Bergen Verzetten uitgegaan wordt van een verdeling van 30% sociale huur, 40% middensegment en 30% vrij. In de Woondeal wordt uitgegaan van 2/3e betaalbaar, inclusief 30% sociale huur.

In de motie verzoekt Groenlinks PvdA het college aan te geven dat:

1. De gemeente vasthoudt aan 30% sociale huur, maar bereid is om te kijken naar realisatie van de resterende 10-15% op een andere locatie.
2. Daarnaast wordt gevraagd op welke plaats de resterende 10-15% gecompenseerd gaat worden
3. En om de resterende 10-15% sociale woningbouw onderdeel te maken van het IPVE.

**Reactie Stadlander**

Stadlander onderschrijft dat er in de gemeente Bergen op Zoom een woningtekort is en heeft om deze reden een groei doelstelling. De gemaakte afspraken in het bestuursakkoord en de Woondeal zijn hierbij helpend en vormen een belangrijk uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen.

Bij de Bravislocatie heeft Stadlander desondanks aangegeven een voorkeur te hebben voor een lager percentage sociale huur dan in het bestuursakkoord en de Woondeal opgenomen, voorgesteld is 15-20% als richtlijn. Achtergrond van dit voorstel is de bestaande wijk, waarin de

verhoudingen tussen koop en huur sterk afwijken van de totale verhoudingen binnen de gemeente.

Onderbouwing en beantwoording vragen:

- Als woningcorporatie staan we voor prettig en betaalbaar wonen op de lange termijn. Niet alleen voor mensen die vandaag een huis zoeken, maar ook voor de generaties die daarna komen. Wij geloven in de kracht van gemengde wijken; buurten waar verschillende mensen naast en met elkaar wonen. Gemengde 2 wijken versterken de sociale samenhang, vergroten kansen en maken buurten leefbaar en vitaal. In de gemeente Bergen op Zoom is 30% van de woningen een corporatiewoning. In de wijk Warande Oost is op dit moment echter 52% van de woningen een sociale huurwoning.
- Stadlander heeft in Warande Oost zelf concrete bouwplannen op de braakliggende Warandelocatie voor ongeveer 130 nieuwe huurwoningen (waarvan ongeveer 100 sociale huurwoningen en 30 middenhuur), waardoor het percentage sociale huurwoningen in Warande Oost nog verder zal stijgen. Dit maakt de Bravislocatie niet dé ideale uitbreidingslocatie voor sociale huur; er zijn immers ook gebieden in de gemeente waar het percentage sociale huur juist fors onder de 30% ligt (bijvoorbeeld Markiezaten, 11% sociale huur, Bergse Plaat 14%, Centrum 16%).
- In de woondeal is het volgende opgenomen:

*“Op projectniveau is onderbouwd maatwerk mogelijk, mits dit elders binnen de gemeente gecompenseerd wordt en mits de gemeente de norm van 30% haalt. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat in bepaalde wijken en kernen een groter aandeel sociale huurwoningen aanwezig is dan volkshuisvestelijk gewenst. Corporaties kunnen via hun portefeuillestrategie zorgen voor een goede mix aan betaalbare woningen. Een combinatie van sloop/nieuwbouw, aankoop/verkoop en huurprijsbeleid van de bestaande woningvoorraad kan zo leiden tot een goed aanbod voor alle woningzoekenden, waaronder middeninkomens, én leefbare wijken en kernen. De aanpak op wijk- en kernniveau vullen corporaties en gemeenten op lokaal niveau in.”*

Maatwerk is dus mogelijk. Door op de Bravislocatie maatwerk in te zetten en wel een gemengde wijk te realiseren, maar met minder dan 30% sociale huur, worden de verhoudingen in de Warande Oost minder scheef.

- Uitgaande van 350 woningen op de Bravislocatie gaat het bij 30% sociaal om 105 woningen. Bij 15-20% sociaal gaat het om 53-70 woningen. De compensatie zou derhalve gaan om 35 tot maximaal 52 woningen. Op de Warandelocatie, binnen dezelfde wijk, zal door Stadlander een ontwikkeling gerealiseerd worden die juist fors boven de 30% sociale huur zal uitkomen. Als hier 100 van de 130 woningen sociaal worden gerealiseerd betreft het een percentage van 77%.
- Wijken waar de wens is om te compenseren en juist meer woningen te realiseren zijn bijvoorbeeld zoals al aangegeven onder andere Markiezaten, Bergse Plaat en Centrum. Stadlander nodigt de gemeente uit om mee te denken over locaties waar op dit moment nog weinig sociale huur is. Het is voor Stadlander bespreekbaar om op dergelijke locaties bij nieuwbouw juist meer dan 30% sociale huur te realiseren. Tevens benadrukken dat naast locaties ook de 3 condities (waaronder grondprijs, parkeren, en randvoorwaarden ambities) van belang zijn om onze opgave daadwerkelijk te kunnen realiseren.
- We maken van de gelegenheid gebruik om het belang van het compensatiefonds als borgende structuur te benadrukken. Het compensatiefonds is opgenomen in paragraaf 6.2 van het (concept) Volkshuisvestingsprogramma. Door voor de Bravislocatie in te zetten op het compensatiefonds, kan gewaarborgd worden dat er ook daadwerkelijk middelen opgebouwd worden om op andere locaties meer sociale huur te realiseren.
- Stadlander ondersteunt om deze reden het verzoek om de compensatie van de resterende 10-15% onderdeel uit te laten maken van het IPVE voor de Bravislocatie, deze woningen realiseert Stadlander graag op een andere locatie.

We gaan ervan uit de vragen hiermee beantwoord te hebben, uiteraard zijn wij bereid hierop verdere toelichting te geven. Tot slot willen we aangeven dat dat naast sociale huur, Stadlander bereid is het gesprek aan te gaan over het realiseren van middenhuurwoningen op de betreffende locatie.

Met vriendelijke groet,

*Stadlander*

