

Concept Uitvoeringsprogramma Volkshuisvesting Bergen op Zoom 2027-2030

1. Inleiding

Dit uitvoeringsprogramma vormt de uitvoeringsagenda van het Volkshuisvestingsprogramma Bergen op Zoom 2027-2035. Het beschrijft welke maatregelen, projecten, instrumenten en samenwerkingsafspraken worden ingezet om de volkshuisvestelijke ambities te realiseren.

Het programma draagt bij aan:

- Voldoende woningen;
 - Betaalbaarheid;
 - Passende huisvesting voor iedere doelgroep;
 - Evenwichtige wijken en dorpen;
 - Wonen en zorg;
 - Leefbaarheid en duurzaamheid;
 - Bergen op Zoom als BeLeefstad.
-

Programmalijn 1 – Bestaande woningvoorraad beter benutten

Doel

De bestaande woningvoorraad beter benutten, leegstand beperken, doorstroming bevorderen en nieuwe woonruimte creëren binnen de bestaande gebouwde omgeving.

1.1 Transformatie en woningtoevoeging

Maatregelen

- Transformatie van kantoren, winkels, religieus vastgoed, maatschappelijk vastgoed en logiesfuncties naar wonen.
- Realiseren van woningen boven winkels.
- Actief stimuleren van optoppen.
- Faciliteren van uitplinten.
- Woningsplitsing mogelijk maken.
- Woningvorming stimuleren.
- Onderzoek naar geschikte transformatielocaties.
- Jaarlijks transformatieprogramma vaststellen.

1.2 Woningdelen en alternatieve woonvormen

Maatregelen

- Woningdelen toestaan voor:
 - Starters;

- Studenten;
- Ouderen;
- Arbeidsmigranten;
- Intergenerationeel wonen.
- Juridische verankering via Huisvestingsverordening en Omgevingsplan.
- Opstellen beleidskader woningdelen.

1.3 Bescherming bestaande voorraad

Maatregelen

Onderzoeken en waar nodig invoeren van:

- Opkoopbescherming.
- Omzettingsvergunning.
- Vergunningplicht woningonttrekking.
- Vergunningplicht woningsplitsing.
- Vergunningplicht woningvorming.
- Regulering kamerverhuur.
- Regulering verkamering.

1.4 Leegstands aanpak

Maatregelen

- Leegstandsverordening uitvoeren.
- Meldplicht leegstand.
- Actieve leegstandsregistratie.
- Handhaving bij langdurige leegstand.
- Matchmaking tussen pandeigenaren en initiatiefnemers.

1.5 Verduurzaming bestaande voorraad

Maatregelen

- SPUK Lokale Aanpak Isolatie.
- Stimuleringsregeling isolatie.
- Aanpak energiearmoede.
- Duurzaamheidscampagnes.
- Gemeentelijk soortenmanagementplan.
- Warmteprogramma.
- Verkennen materialenpaspoort.
- Inzet instrumenten Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie.

Doel

Het realiseren van voldoende woningen die aansluiten bij de woonbehoefte van inwoners en bijdragen aan leefbare wijken en dorpen.

2.1 Realiseren woningbouwopgave

Resultaat

- 2.350 woningen realiseren tot 2030.
- Gemiddeld circa 390 woningen per jaar.
- 130% plancapaciteit aanhouden.

Maatregelen

- Prioriteit geven aan sleutelprojecten.
 - Jaarlijks actualiseren woningbouwprogramma.
 - Parallel plannen toepassen.
 - Herprogrammeren van woningbouwlocaties waar nodig.
 - Regionale versnellingstafels benutten.
 - Actieve inzet op flexwonen en conceptueel bouwen.
 - Industrieel en modulair bouwen stimuleren.
-

2.2 Betaalbaarheid

Doelen

- 67% betaalbare woningen.
- Minimaal 40% betaalbare koop en middenhuur.
- Sociale huurvoorraad rond 30% op gemeentelijk niveau.

Maatregelen

- Doelgroepenbeleid.
 - Sociale grondprijzen waar mogelijk.
 - Zelfbewoningsplicht.
 - Anti-speculatiebedingen.
 - Instandhoudingstermijnen.
 - Actief grondbeleid.
 - Bouwclaim- en grondprijsbeleid.
 - Anterieure overeenkomsten.
-

2.3 Programma van Eisen en Woonkwaliteitskader

Doel

Verhogen van de kwaliteit van nieuwbouwprojecten.

Maatregelen

Voor alle nieuwbouwprojecten wordt een verplichte woonkwaliteitsbeoordeling uitgevoerd.

Beoordeling vindt plaats op:

Woningkwaliteit

- Woninggrootte;
- Gebruiksoppervlakte;
- Woningtypologie;
- Bergingen;
- Flexibiliteit van woningen.

Buitenruimte

- Privé buitenruimte;
- Collectieve buitenruimte;
- Verblijfskwaliteit.

Toegankelijkheid

- Nultreden;
- Levensloopbestendig;
- Scootmobielstallingen;
- Toegankelijk ontwerp.

Sociale kwaliteit

- Ontmoetingsruimten;
- Sociale veiligheid;
- Kwaliteit entrees;
- Gemeenschappelijke voorzieningen.

Groen en klimaat

- Klimaatadaptatie;
- Waterberging;
- Groenvoorzieningen;
- Biodiversiteit.

Mobiliteit

- Fietsparkeren;
 - Deelmobiliteit;
 - Passende parkeernormen
-

2.4 Doelgroepenbeleid

Maatregelen

- Doelgroepenverordening onderzoeken en eventueel invoeren.
 - Gericht beleid voor starters, jongeren, studenten, senioren, middeninkomens en cruciale beroepsgroepen.
 - Stimuleren van geclusterde woonvormen.
 - Doorstroom bevorderen.
 - Kernbinding onderzoeken waar juridisch mogelijk.
-

2.5 Financieel instrumentarium wonen

Doel

Vergroten van betaalbaarheid, doorstroming en zelfstandig wonen.

Instrumenten voor starters

- Starterslening.
- KoopStart.
- KoopGarant (waar mogelijk).
- Middeninkomensconstructies.
- Evaluatie en actualisatie van bestaande startersregelingen.

Instrumenten voor ouderen

- Verzilverlening.
- Blijverslening.
- Toekomstbestendig Wonen-lening.
- Stimuleringsleningen voor woningaanpassing.
- Koppeling met wooncoaches en verhuiscoaches.

Instrumenten voor verduurzaming

- Duurzaamheidslening.
- Energiebesparingsleningen.
- VvE-financieringsinstrumenten.
- Lokale stimuleringsregelingen.

2.6 Halsteren en Lepelstraat

Maatregelen

- Geclusterde ouderenhuisvesting.
 - Appartementen nabij voorzieningen.
 - Doorstroming stimuleren.
 - Starterswoningen toevoegen.
 - Koppeling woningbouw en voorzieningen.
 - Versterken leefbaarheid en sociale cohesie.
-

Programmalijn 3 – Wonen, welzijn en zorg

3.1 Langer zelfstandig wonen

Maatregelen

- Wooncoaches.
 - Verhuiscoaches.
 - Mantelzorgondersteuning.
 - Voorzorgcirkels.
 - Community builders.
 - Informatiepunt wonen en ouder worden.
 - Voorlichting woningaanpassing.
-

3.2 Doorstroomprogramma senioren

Maatregelen

- Verhuispremie onderzoeken.
 - Doorstroomafspraken met corporaties.
 - Voorrangsregelingen.
 - Financiële stimulering via SVN.
 - Gericht aanbod van nultredenwoningen.
 - Richtinggevende verhuisbegeleiding.
-

3.3 Woonzorgzones

Maatregelen

- Aanwijzen woonzorgzones.
 - Koppeling aan zorgaanbieders.
 - Clustering nabij voorzieningen.
 - Aansluiting op woonzorgvisie en regionale afspraken.
-

3.4 Woonzorgconcepten

Maatregelen

- Geclusterde woonvormen.
 - Knarrenhof-achtige concepten.
 - Gemengd wonen.
 - Beschermd Thuis.
 - Housing First.
 - Onderzoek Skaeve Huse.
 - Dementievriendelijke leefomgeving.
 - VanThuisUit-concepten.
-

Programmalijn 4 – Huisvesting aandachtsgroepen en woonruimteverdeling

4.1 Huisvestingsverordening

Woonruimteverdeling

- Urgenties.
- Passend toewijzen.
- Doorstroomregelingen.
- Lokale voorrang.
- Kernbinding (indien juridisch mogelijk).
- Woonruimteverdeling voor aandachtsgroepen.

Voorraadbeheer

- Splitsingsvergunning.
 - Onttrekkingsvergunning.
 - Omzettingsvergunning.
 - Woningvorming.
 - Woningdelen.
 - Kamerverhuur.
 - Opkoopbescherming.
-

4.2 Urgentieverordening

Herijking urgentiecategorieën

- Medische urgentie.
- Sociale urgentie.
- Veiligheidsurgentie.
- Mantelzorgurgentie.
- Uitstroom beschermd wonen.
- Uitstroom maatschappelijke opvang.
- Uitstroom jeugdzorg.
- Statushouders.
- Overige maatschappelijke noodsituaties.

Doel

Een transparante, regionale en doelmatige urgentieregeling.

4.3 Regionaal woonruimteverdeelsysteem

Maatregelen

- Woonkanssysteem.
 - Verdeeltafel.
 - Fair-share afspraken.
 - Regionale afstemming.
 - Monitoring spreiding aandachtsgroepen.
 - Doorontwikkeling woonruimteverdeelsysteem.
-

4.4 Uitstroom en zachte landing

Maatregelen

- Prestatieafspraken.
 - Woonbegeleiding.
 - Samenwerking zorg- en welzijnsorganisaties.
 - Anti-stigma activiteiten.
 - Wijkgerichte begeleiding.
 - Monitoring leefbaarheid.
-

5.1 Leefbaarheid

Maatregelen

- Integrale wijkaanpakken.
 - Gebiedsgerichte woningmarktstrategieën.
 - Wijkprofielen.
 - Leefbaarheidsmonitor.
 - Aandacht voor kwetsbare buurten.
 - Verbetering sociale veiligheid.
 - Wijkgerichte inzet handhaving.
-

5.2 Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Maatregelen

- Water- en bodemsturend ontwikkelen.
 - Klimaatadaptief bouwen.
 - Biobased bouwen.
 - Circulair bouwen.
 - Netbewust bouwen.
 - Vergroenen openbare ruimte.
 - Tegengaan hittestress.
 - Isolatieprogramma's.
 - Energiearmoedeaanpak.
-

5.3 Toegankelijke openbare ruimte

Maatregelen

- Toegankelijke looproutes.
 - Veilige oversteekplaatsen.
 - Bankjes en rustpunten.
 - Dementievriendelijke inrichting.
 - Inclusief ontwerp van openbare ruimte.
 - Bereikbare voorzieningen.
-

Programmalijn 6 – Bergen op Zoom BeLeefstad

Doel

Wonen inzetten als versterking van economie, onderwijs, voorzieningen en leefbaarheid.

Maatregelen

- Studentenhuisvesting stimuleren.
 - Campusontwikkeling ondersteunen.
 - Wonen koppelen aan onderwijs.
 - Wonen koppelen aan arbeidsmarkt.
 - Huisvesting arbeidsmigranten verbeteren.
 - Voorzieningen versterken.
 - Centrumfunctie ondersteunen.
 - Behoud jongeren en young professionals.
-

Programmalijn 7 – Handhaving, monitoring en sturing

Handhaving

Maatregelen

- Verhuurdersvergunning.
- Wet betaalbare huur.
- Huurteam of huurcoach.
- Aanpak woonfraude.
- Toezicht op huurprijzen.
- Toezicht op woonkwaliteit.
- Goed verhuurderschap.
- Handhavingsprotocol.

Prestatieafspraken

Jaarlijks worden prestatieafspraken gemaakt met corporaties over:

- Nieuwbouw;
- Betaalbaarheid;
- Leefbaarheid;
- Verduurzaming;
- Wonen en zorg;
- Studenten;
- Aandachtsgroepen.

Regionale samenwerking

- Woondeal.
- Regionale woonafspraken.
- Regionaal woonzorgoverleg.

- Regionale woonruimteverdeling.
 - Vastgoedoverleg wonen-zorg.
-

Monitoring

Bij verloop van periode 2027-2030

Woningbouw

- Gerealiseerde woningen;
- Betaalbaarheid;
- Sociale huur;
- Woningtypen;
- Planvoorraad.

Woonkwaliteit

- Aantal plannen getoetst aan woonkwaliteitskader;
- Levensloopbestendige woningen;
- Woningen met buitenruimte;
- Projecten met gemeenschappelijke voorzieningen.

Bestaande voorraad

- Transformaties;
- Woningssplitsingen;
- Woningvormingen;
- Optoppingen;
- Woningdelen.

Doelgroepen

- Startersleningen;
- KoopStartwoningen;
- Doorstroming senioren;
- Urgenties;
- Uitstroom zorg;
- Studentenhuisvesting.

Leefbaarheid

- Leefbaarheidsscores;
- Verduurzaming;
- Energiearmoede;
- Wijkontwikkeling.

Handhaving

- Vergunningen;
- Woonfraude;
- Opkoopbescherming;
- Verhuurdersvergunningen;
- Handhavingszaken.