

Zaaknummer: 4088612

Documentnummer: 4088629

Portefeuillehouder: Wethouder A. Ahajaj
Medeportefeuillehouders: N.v.t.
Directie Ruimte en Economie
Afdeling Wonen (VWG)
Programma: Programma 10 - Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing
Zaaknummer: 4135738
Documentnummer: 4135742

Onderwerp: Volkshuisvestingsprogramma Bergen op Zoom 2026-2035

Voorgesteld besluit

1. Het Volkshuisvestingsprogramma Bergen op Zoom 2026–2035 vast te stellen.
2. Het college te mandateren om de uitvoering te starten via een gefaseerd uitvoeringsprogramma, passend binnen beschikbare middelen en uitvoeringscapaciteit.
3. Bij de uitwerking van maatregelen prioriteit te geven aan haalbaarheid, versnelling van woningbouw en betaalbaarheid conform het Bestuursakkoord.
4. De Woonvisie 2020 - 2024 "Aangenaam wonen in Bergen op Zoom" in te trekken.

Samenvatting

Het programma beschrijft hoe Bergen op Zoom de komende jaren invulling geeft aan de volkshuisvestelijke opgave. Daarbij wordt ingezet op voldoende en betaalbare woningen, passende huisvesting voor verschillende doelgroepen en het versterken van leefbare en toekomstbestendige wijken en dorpen. Het programma sluit aan bij de regionale woondeal, de Omgevingsvisie en het Bestuursakkoord 2026–2030. Er wordt gestuurd op de programmering die ons wordt voorgelegd middels de wet Versterking regie volkshuisvesting (**Wvrv**). 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.

Aanleiding

Met het Volkshuisvestingsprogramma 2026–2035 anticipeert de gemeente Bergen op Zoom op toekomstige ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg en leefbaarheid. Demografische veranderingen, vergrijzing, betaalbaarheid en de toenemende vraag naar passende woningen vragen om een samenhangende en langjarige aanpak. Het programma schetst de volkshuisvestelijke opgave tot 2035 en vormt een belangrijk kader voor de samenwerking 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. Hoewel de Wvrv bepaalt dat het Volkshuisvestingsprogramma een verantwoordelijkheid van het college is, kiest het college ervoor de gemeenteraad nadrukkelijk te betrekken bij de vaststelling van het programma, gelet op de



strategische en langjarige keuzes die hierin worden gemaakt. Het volkshuisvestingsprogramma 2026–2035 vormt een onderdeel van de toekomstige omgevingsvisie en is richtinggevend voor het uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma beschrijft concreter 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.

Beoogd effect

Uitwerking voorstel

Na vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma 2026–2035 vormt dit programma het beleidsmatige kader voor de uitvoering van de gemeentelijke volkshuisvestingsopgaven. De uitgangspunten, doelen en prioriteiten uit het programma worden vertaald naar een gefaseerd uitvoeringsprogramma, waarin concrete projecten, maatregelen en samenwerkingsafspraken worden opgenomen. De uitvoering richt zich op het realiseren van voldoende en betaalbare woningen, het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt, het versterken van de verbinding tussen wonen en zorg en het behouden van leefbare en evenwichtige wijken en dorpen. Daarbij wordt prioriteit gegeven aan haalbare projecten die bijdragen aan de woningbouwversnelling en aansluiten bij de ambities uit het bestuursakkoord. Het Volkshuisvestingsprogramma vormt daarnaast de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties, zorg- en welzijnspartners, ontwikkelaars en andere betrokken partijen. In dit Volkshuisvestingsprogramma zijn verschillende door de raad vastgestelde moties vertaald naar beleidsuitgangspunten, ambities en uitvoeringsmaatregelen. Met de vaststelling van het programma worden deze onderwerpen beleidsmatig verankerd en wordt uitvoering gegeven aan de betreffende raadsopdrachten. De voortgang van de uitvoering wordt periodiek gemonitord en gerapporteerd via de reguliere planning- en controlcyclus, zodat de raad inzicht houdt in de realisatie van de volkshuisvestelijke doelen en waar nodig kan bijsturen.

Consequenties van het voorstel

Met de vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma beschikt de gemeente over een actueel beleidskader voor de volkshuisvesting tot 2035. In het voorliggende Volkshuisvestingsprogramma zijn diverse door de raad aangenomen moties verwerkt. Door de vaststelling van de in dit programma opgenomen beleidskaders, uitgangspunten, ambities en uitvoeringsmaatregelen wordt uitvoering gegeven aan de strekking van deze moties. Motie Jong en Oud onder een dak ID 368, datum 28-10-2025 wordt bij deze als afgedaan beschouwd. Het programma vormt de basis voor de uitvoering van de woningbouwopgave, de prestatieafspraken met woningcorporaties en de verdere uitwerking van wonen, zorg, betaalbaarheid en leefbaarheid. Daarnaast geeft het programma richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en de inzet van de regierol die de gemeente op grond van de Wet versterking regie volkshuisvesting heeft. Vaststelling betekent tevens dat de in het programma opgenomen beleidskeuzes als uitgangspunt dienen voor toekomstige woningbouw- en gebiedsontwikkelingen. Met dit besluit stelt de raad de strategische koers voor de volkshuisvesting vast en mandateert zij het college om binnen deze kaders uitvoering te geven aan de woonopgaven middels een periodiek door het college vastgesteld Uitvoeringsprogramma zoals in concept bijgevoegd. Hierdoor kan het college adequaat anticiperen op ontwikkelingen in wet- en regelgeving, marktomstandigheden en maatschappelijke behoeften.

Argumenten

1.1 Vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma

Het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma is verplicht op grond van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Het programma vormt een verdieping op de omgevingsvisie en biedt een



actueel beleidskader voor de gemeentelijke woonopgaven. Daarnaast vormt het de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties, zorgpartners en andere betrokken organisaties. Het programma sluit aan op regionale en landelijke kaders, waaronder de Regionale Woondeal West-Brabant, de Regionale Woonzorgvisie (Wozovi) en landelijke volkshuisvestelijke opgaven.

2.1 Uitvoering via een gefaseerd uitvoeringsprogramma

Het Volkshuisvestingsprogramma beschrijft de strategische koers voor de komende jaren. De daadwerkelijke uitvoering vraagt om een gefaseerde uitwerking die aansluit bij beschikbare middelen, capaciteit en externe randvoorwaarden. Door te werken met een gemandateerd uitvoeringsprogramma kan flexibel worden ingespeeld op ontwikkelingen zoals stikstofproblematiek, netcongestie, financiële haalbaarheid en wijzigingen in de woningmarkt, zonder dat de strategische uitgangspunten van het programma telkens hoeven te worden herzien.

3.1 Prioriteit geven aan haalbaarheid, woningbouwversnelling en betaalbaarheid

Het programma geeft uitvoering aan de ambities uit het bestuursakkoord en de lokale woningbouwopgave. Daarbij wordt ingezet op voldoende betaalbare woningen, het bevorderen van doorstroming en het realiseren van evenwichtige en leefbare wijken. Door prioriteit te geven aan haalbare projecten ontstaat een uitvoerbaar programma dat kan rekenen op bestuurlijk draagvlak. Dit draagvlak wordt versterkt doordat het programma tot stand is gekomen via een breed participatietraject met inwoners, maatschappelijke partners, stakeholders en de gemeenteraad, waardoor vertraging in de verdere uitvoering zoveel mogelijk wordt voorkomen.

4.1 Intrekken van de Woonvisie Bergen op Zoom

Met de vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma Bergen op Zoom 2026–2035 beschikt de gemeente over een nieuw en actueel volkshuisvestelijk beleidskader. Het programma neemt de functie van de bestaande Woonvisie over en geeft invulling aan de wettelijke verplichtingen die voortvloeien uit de Wet versterking regie volkshuisvesting. Om beleidsmatige en bestuurlijke duidelijkheid te bieden en te voorkomen dat meerdere beleidskaders naast elkaar blijven bestaan, is het wenselijk de bestaande Woonvisie Bergen op Zoom gelijktijdig met de vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma in te trekken. Hiermee wordt geborgd dat het Volkshuisvestingsprogramma het enige actuele kader vormt voor de gemeentelijke volkshuisvestingsopgaven, prestatieafspraken en verdere uitvoering van het woonbeleid.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

1.1 Beschikbaarheid van bouwlocaties en externe randvoorwaarden

De realisatie van de woningbouwopgave is afhankelijk van de beschikbaarheid van geschikte bouwlocaties en externe factoren zoals stikstofregulering en netcongestie. Deze omstandigheden kunnen leiden tot vertraging in de planvorming en uitvoering van woningbouwprojecten.

1.2 Uitvoeringscapaciteit en marktomstandigheden

Beperkte bouwcapaciteit, schaarste aan vakmensen, stijgende bouwkosten en veranderende marktomstandigheden kunnen gevolgen hebben voor de haalbaarheid en het tempo van de gewenste woningbouwontwikkeling.

1.3 Samenwerking met partners

Voor de uitvoering van het Volkshuisvestingsprogramma is nauwe samenwerking noodzakelijk met woningcorporaties, zorginstellingen, ontwikkelaars, marktpartijen en andere stakeholders. Wanneer afspraken of investeringen achterblijven, kan dit de voortgang van de uitvoering beïnvloeden.



1.4 Leefbaarheid, voorzieningen en bereikbaarheid

Woningbouwontwikkelingen vragen om een evenwichtige groei van voorzieningen, infrastructuur en openbare ruimte. Wanneer deze ontwikkelingen niet gelijke tred houden met de woningbouwopgave kunnen knelpunten ontstaan op het gebied van leefbaarheid, bereikbaarheid en sociale cohesie.

1.5 Alternatief: afzien van vaststelling

Het niet vaststellen van het Volkshuisvestingsprogramma leidt tot het ontbreken van een actueel beleidskader voor de volkshuisvesting en beperkt de mogelijkheden om regie te voeren op de woonopgave. Daarnaast ontstaat minder duidelijkheid voor samenwerkingspartners en kan de uitvoering van woningbouw- en woonzorgopgaven vertraging oplopen.

1.6 Beheersing van risico's

Door te werken met een gefaseerd uitvoeringsprogramma, tijdig te anticiperen op ontwikkelingen en de samenwerking met partners te versterken, kunnen risico's vroegtijdig wordenesignaleerd en waar mogelijk worden beperkt. Het programma biedt hiervoor de benodigde beleidsmatige kaders en flexibiliteit.

Financiën

Voor de uitvoering van het programma worden middelen ingezet uit programma 10 (Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing). Vanuit de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting moet de gemeente een meerjarig volkshuisvestingsprogramma opstellen. Om te komen tot realisatie van de doelen uit het volkshuisvestingsprogramma moet een uitvoeringsprogramma worden opgesteld. Hierin staan acties, maatregelen en instrumenten, waarvoor extra onderzoek en uitwerking noodzakelijk is. Aanvullende middelen kunnen hierbij nodig zijn voor implementatie van uitvoeringsinstrumenten, participatie en projectontwikkeling. Indien dit aan de orde is, zal dit aan de raad worden voorgelegd.

Participatie

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 en een gevoelspeilende cyclus in december 2025. De woonwensen van jongeren die hierin achterbleven zijn nog opgehaald via het jongerensymposium eind 2025.

Vervolg

Het Volkshuisvestingsprogramma wordt na vaststelling door het college vertaald naar een definitief uitvoeringsprogramma met concrete projecten, planning en monitoring.

Communicatie

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het Volkshuisvestingsprogramma gepubliceerd via de gebruikelijke gemeentelijke kanalen. Inwoners, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartners, ontwikkelaars en andere betrokken stakeholders worden geïnformeerd over de vaststelling en de belangrijkste beleidskeuzes. Het programma wordt daarnaast beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en gebruikt als uitgangspunt bij toekomstige participatie- en uitvoeringstrajecten op het gebied van wonen en volkshuisvesting.



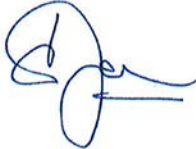
Bijlagen

Volkshuisvestingsprogramma Bergen op Zoom 2026-2035
Concept Uitvoeringsprogramma Volkshuisvesting Bergen op Zoom 2027-2030

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,



mr. C.G. Jacobs

De burgemeester,



drs. M. Mulder MSc



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

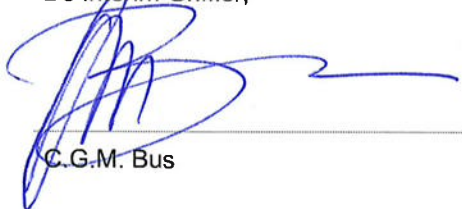
gezien het voorstel van het college van 21 juli met onderwerp Volkshuisvestingsprogramma Gemeente Bergen op Zoom 2026-2035;

BESLUIT:

1. Het Volkshuisvestingsprogramma Bergen op Zoom 2026–2035 vast te stellen.
2. Het college te mandateren om de uitvoering te starten via een gefaseerd uitvoeringsprogramma, passend binnen beschikbare middelen en uitvoeringscapaciteit.
3. Bij de uitwerking van maatregelen prioriteit te geven aan haalbaarheid, versnelling van woningbouw en betaalbaarheid conform het Bestuursakkoord.
4. De Woonvisie 2020 - 2024 "Aangenaam wonen in Bergen op Zoom" in te trekken.

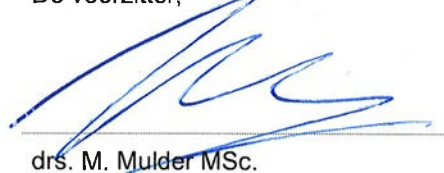
Aldus vastgesteld in de vergadering van 24 september 2026.

De interim Griffier,



C.G.M. Bus

De voorzitter,



drs. M. Mulder MSc.

