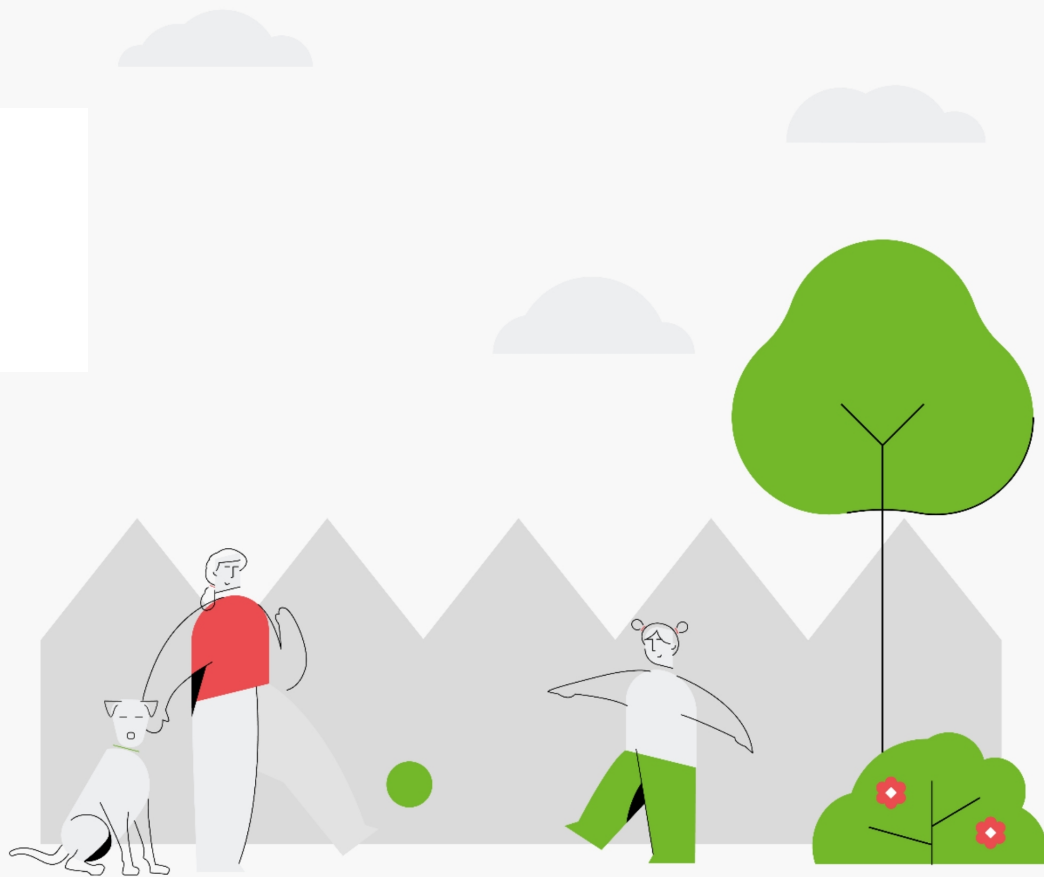


Volkshuisvestingsprogramma

Bergen op Zoom

Bijeenkomst met de Raad

11 maart 2025



# Proces



| Planning                                       | Q3 2024 | Q4 2024 | Q1 2025 | Q2 2025 | Q3 2025 | Q4 2025 |
|------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Stap 1: Startfase:</b>                      |         |         |         |         |         |         |
| Startoverleg projectteam                       |         |         |         |         |         |         |
| Gesprek wethouders                             |         |         |         |         |         |         |
| Informereren gemeenteraad                      |         |         |         |         |         |         |
| <b>Stap 2: Beeldvormende fase</b>              |         |         |         |         |         |         |
| Diverse Analyses                               |         |         |         |         |         |         |
| Startdocument                                  |         |         |         |         |         |         |
| <b>Stap 3: Oordeelsvormende fase:</b>          |         |         |         |         |         |         |
| Gesprek met ouderenorganisatie (OOBOZ)         |         |         |         |         |         |         |
| Interne afstemming adviseurs                   |         |         |         |         |         |         |
| Raadsbijeenkomst                               |         |         |         |         |         |         |
| Inwonersavond                                  |         |         |         |         |         |         |
| Maptionnaire/poll (optioneel)                  |         |         |         |         |         |         |
| Stakeholdersbijeenkomst                        |         |         |         |         |         |         |
| <b>Stap 4: Afrondende fase:</b>                |         |         |         |         |         |         |
| Uitwerken volkshuisvestingsprogramma           |         |         |         |         |         |         |
| <b>Stap 5: Uitvoeringsprogramma:</b>           |         |         |         |         |         |         |
| Werksessie ambtenaren en stakeholders          |         |         |         |         |         |         |
| Uitwerken en opleveren programma               |         |         |         |         |         |         |
| Feedback projectgroep, college en stakeholders |         |         |         |         |         |         |
| College                                        |         |         |         |         |         |         |
| Raad                                           |         |         |         |         |         |         |



# Overkoepelende situatie woningmarkt:

- De woningbehoefte van inwoners van Bergen op Zoom tot 2040 leidt tot een opgave van ongeveer 3.900 woningen.
- Op basis van fair share afspraken heeft Bergen op Zoom tot 2040 een opgave van 4.560 woningen om bij te dragen aan het voorzien in de regionale woningbehoefte.
- De gemeente wil het voorzieningsniveau in deze periode behouden en waar mogelijk versterken.
- De gemeente wil haar economische positie versterken en bedrijven aantrekken.
- Om deze ambities te bereiken en te voorzien in de vraag naar woningen van (nieuwe) inwoners wordt gemikt op een schaa sprong van circa 7.000 woningen.



# Overkoepelende situatie woningmarkt:

- Rekening houdend met huurprijzen en WOZ-waarden is de woningvoorraad relatief duur ten opzichte van de inkomensverdeling in de gemeente. Er is zowel in WOZ-waarde als in transactieprijs een sterke stijging te zien de afgelopen jaren. Met name huishoudens die geen koopwoning bezitten (starters en doorstromers) zullen hierdoor benadeeld worden.
- Niet alleen in de koopsector is toegenomen schaarste voor lagere inkomens te zien. Het aantal reacties op sociale huurwoningen is met 30% toegenomen in 3 jaar tijd.
- Met ingang van de Wet versterking Regie op de Volkshuisvesting zullen verschillende groepen mensen voorrang krijgen via urgentie op sociale huurwoningen. De invoering van personen met urgentie kan de druk op de sociale huurvoorraad in Bergen op Zoom nog verder vergroten.



# Wat is de situatie van jongeren en gezinnen (starters) in Bergen op Zoom?

- Jongeren trekken weg uit Bergen op Zoom. Wel is er groei aan gezinnen die zich in Bergen op Zoom (willen) vestigen. Een nieuwe mogelijkheid om woonruimte te realiseren voor jongeren zal ontstaan doordat familiewoningen vergunningsvrij op eigen terrein gebouwd kunnen gaan worden bij instemming met het nieuwe wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting.
- Het is moeilijk voor starters om een koopwoning te vinden in Bergen op Zoom. Koopwoningen worden voornamelijk in het dure segment (> €390.000) gebouwd. De grootste vraag is echter naar koopwoningen tot €355.000.



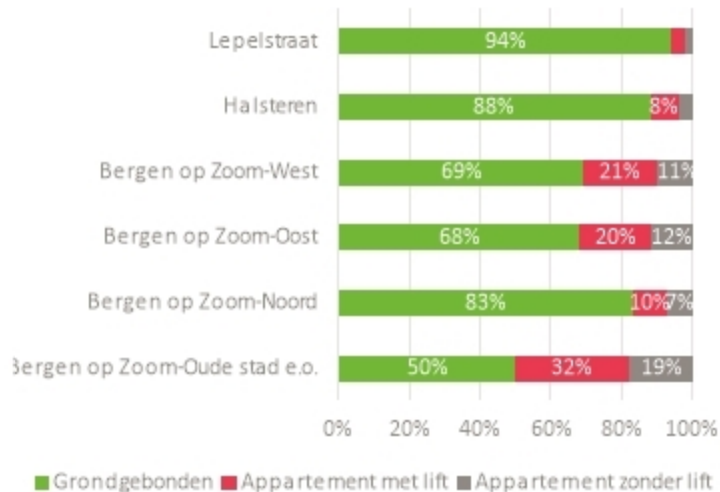
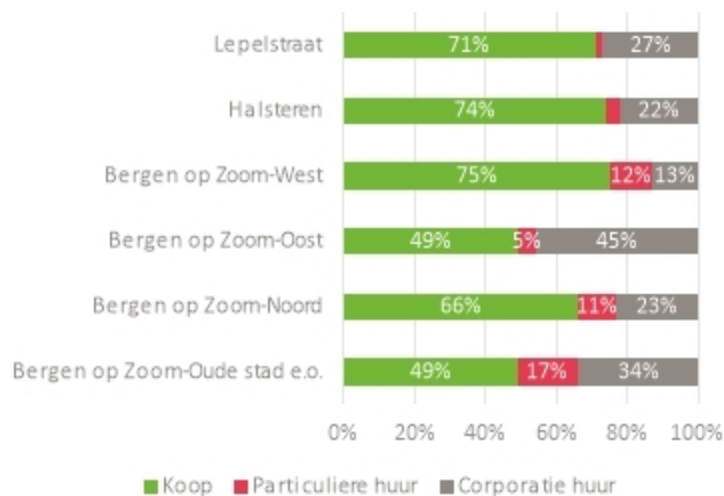
# Wat is de situatie van ouderen in Bergen op Zoom?

- Het aandeel ouderen in de samenleving stijgt hard, terwijl het aantal 65-minners niet even hard meegroeit. Hierdoor wordt het aandeel ouderen in Bergen op Zoom steeds groter.
- Ouderen worden ook steeds ouder, en hebben daarom vaker en langer een zorgvraag.
- Deze twee trends samen zorgen ervoor dat er steeds meer wordt gevraagd van zowel de professionele als de informele zorg in de gemeente.



# Wat is de situatie van ouderen in Bergen op Zoom?

- Niet overal in Bergen op Zoom kunnen ouderen doorstromen naar een woning die aansluit bij hun woonbehoeften. Zo zijn er in sommige kernen weinig woningen die geschikt zijn voor mensen met een lichamelijke beperking of zorgvraag, weinig woningen in het huursegment of ontbreken er aantrekkelijke woonvormen zoals geclusterd wonen.



# Wat is de situatie van ouderen in Bergen op Zoom?

- Niet overal in Bergen op Zoom kunnen ouderen wonen in een woonomgeving die hen onbeperkt laat deelnemen aan de samenleving. Het voorzieningenniveau is niet in elke kern voldoende. Vooral in Lepelstraat zijn weinig voorzieningen.

## Woonzorglandschapsscore



Afstand tot  
supermarkten



Afstand tot  
OV-haltes



Afstand tot  
Zorgvoorzieningen



Afstand tot  
buurtvoorzieningen



Afstand tot  
dagelijkse  
voorzieningen



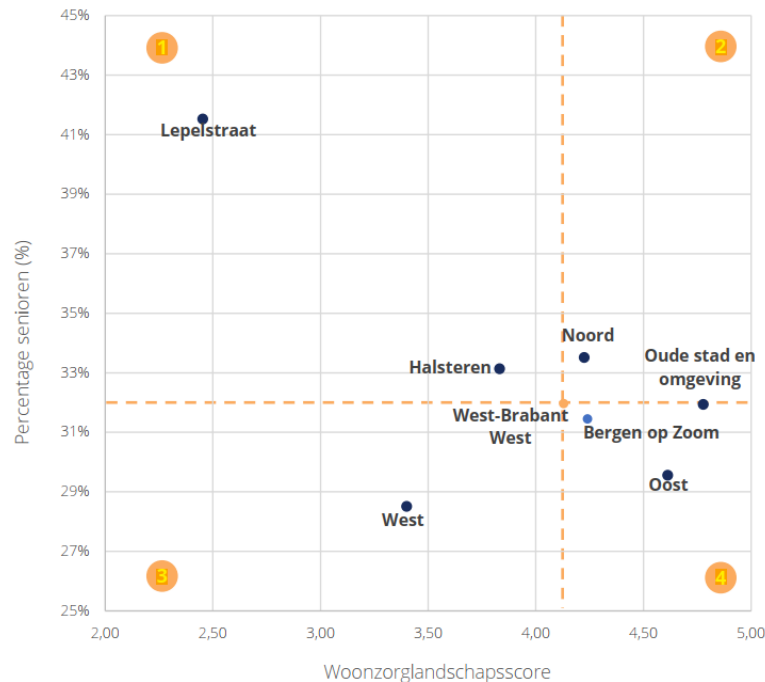
Afstand tot  
horeca



Aantal vrijwilligers



Hoeveelheid groen





# Wat is de situatie van ouderen in Bergen op Zoom?

- Ouderen met een migratieachtergrond zijn weinig betrokken bij activiteiten en initiatieven voor Bergse ouderen en lopen risico op eenzaamheid.
- Verpleegzorgplekken worden in Nederland niet meer uitgebreid. Toch stijgt nog altijd de vraag naar zwaardere Wlz-zorg. Daarom zet de gemeente in op het bouwen van zorggeschikte woningen (woningen waarin thuis zorg kan worden ontvangen). Er zijn, naast de in 2024 vastgestelde plannen nog 140 zorggeschikte woningen nodig om te voorzien in de totale vraag naar zorggeschikte woningen tot 2040.



# Wat is de situatie van aandachtsgroepen in Bergen op Zoom?

- Voor mensen met een zware verstandelijke of lichamelijke beperking zijn momenteel voldoende plekken in woonvormen. Als ook mensen met lichtere beperkingen in aanmerking willen komen, dan is er sprake van een tekort.
- Bergen op Zoom heeft tot dusver een regionale functie vervuld voor mensen in Beschermd Wonen, doordat er meer aanbod is dan lokale vraag. Er wordt nog meer aanbod bijgebouwd richting 2040.
- Mantelzorg: Het is momenteel nog niet mogelijk om via urgentie een woning te krijgen voor het verlenen of ontvangen van mantelzorg. Voor het bouwen van een mantelzorgunit volgen wij het landelijke beleid.



# Discussiepunten:

Stelling: We bouwen per definitie levensloopbestendige woningen (gelijkvloers zonder drempels, voornamelijk appartementen). Hiermee biedt je extra woonkwaliteit ten opzichte van de regio en bouwen we aantrekkelijk aanbod voor zowel doorstromers als vestigers van alle leeftijden.

Stelling: We bouwen voor iedereen, maar leggen de focus op senioren. We bouwen een divers aanbod (woonvorm, prijssegment, woningtype etc.), met aandacht voor de diversiteit binnen deze doelgroep. Het doel is dat ouderen doorstromen naar meer passend aanbod en woningen vrijkomen voor starters en gezinnen (doorstroomtrein). In Lepelstraat en Halsteren bouwen we voornamelijk appartementen, omdat deze kernen overwegend uit grondgebonden eengezinswoningen bestaan. De uitbreiding van aanbod voor senioren is gericht op eigen ouderen uit die kernen, niet op het aantrekken van meer ouderen van buitenaf naar die kernen.

Stelling: We willen zo betaalbaar en snel mogelijk bouwen. We bouwen geen flexwoningen maar permanente (prefab)woningen in het goedkope segment.

Stelling: Bij het realiseren van zorggeschikte woningen maken we gebruik van het idee van woonservice gebieden. Dit zijn gebieden bieden een combinatie van fysieke en sociale voorzieningen, zoals levensloopbestendige woningen, zorgcentra, en diensten voor welzijn en ontmoeting, die binnen een loopafstand van de woningen beschikbaar zijn. Het doel is om een hoge kwaliteit van leven te bieden en isolement te voorkomen, door een geïntegreerd aanbod van zorg en diensten.

Stelling: Mensen met een beperking of zorgvraag wonen steeds vaker thuis in de wijk. We willen inwoners bewust maken en voorbereiden op meer burens met een zorg- en ondersteuningsbehoefte.



# Discussiepunten:

Stelling: We bedienen doorstromers uit eigen gemeente en nieuwe vestigers primair door middel van inbreiding in bebouwd gebied en transformatie van bestaande gebouwen. Hierbij komen wel een grotere woningdichtheid en uitdagingen rondom parkeerbeleid kijken.

Stelling: We richten ons ook expliciet op starters en jonge gezinnen, dit sluit aan bij onze pijlervisie Economie, waarin we bedrijvigheid en opleidingsmogelijkheden in de Agrifood sector stimuleren, wat jongeren en jonge gezinnen aantrekt.

Stelling: we zetten in op een wooncoach en stimuleringsregelingen om doorstroom te bevorderen.

