

**stec
groep**



Woonvisie en uitvoeringsagenda

gemeente Bergen op Zoom

Stec Groep aan gemeente Bergen op Zoom

Esther Geuting, Luuk Lentferink en Erik de Leve
Januari 2020

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Inleiding	5
Waarom een nieuwe woonvisie	5
Leeswijzer	6
1 We willen een gemeente zijn en blijven voor alle doelgroepen	7
1.1 Demografische ontwikkelingen	7
1.2 Ambities en acties	8
1.3 Dit doen we samen met	9
2 Bestaande woningvoorraad aanpassen en verduurzamen	10
2.1 De bestaande voorraad	10
2.2 Ambities en acties	13
2.3 Dit doen we samen met	14
3 We streven naar vitale kernen, wijken en binnenstad	15
3.1 Leefbaarheid in kernen en wijken	15
3.2 Vitale en aantrekkelijke binnenstad	16
3.3 Ambities en acties	16
3.4 Dit doen we samen met	17
4 Nieuwbouw die écht iets toevoegt aan de bestaande woningvoorraad	18
4.1 Nieuwbouw op basis van behoefte	18
4.2 Nieuwbouw op kern- en wijkniveau	19
4.3 Ruimte voor bijzondere initiatieven en woonvormen.....	19
4.4 Woningbouwprogrammering Bergen op Zoom.....	21
4.5 Ambities en acties	22
4.6 Dit doen we samen met	22
5 Mensen met een zorgvraag kunnen steeds langer of weer zelfstandig wonen	24
5.1 Wonen met zorg in Bergen op Zoom.....	24
5.2 Ambities en acties	26
5.3 Dit doen we samen met	27
6 Beschikbaarheid en betaalbaarheid	28
6.1 De sociale voorraad	28
6.2 Kernvoorraad en doelgroep kernvoorraad.....	30
6.3 Ambities en acties	31
6.4 Dit doen we samen met	31

7	We maken ons sterk voor speciale doelgroepen	33
7.1	Speciale doelgroepen in Bergen op Zoom.....	33
7.2	Ambities en acties	34
7.3	Dit doen we samen met	35
	Bijlage A: Uitvoeringsagenda	36
	Bijlage B: Relevante wet en regelgeving	38
	Bijlage C: Wordcloud samenvatting inwonersbijeenkomst 15 april 2019	40
	Bijlage D: Sectortafel gebouwde omgeving	41
	Bijlage E: Wonen en Zorg	45
	Bijlage F: Tabellenboek	49
	Bijlage G: Begripsbepalingen en definities	54

Voorwoord

Iedereen wil prettig en aangenaam wonen in de gemeente Bergen op Zoom. De gemeente heeft daarbij een belangrijke taak. We plannen de woningbouw en ontwerpen de wijken. We bieden ruimte en kansen aan alle doelgroepen en sluiten zoveel als mogelijk aan bij de wensen en woonbehoeften die er leven. We ontwikkelen daarom een woonvisie voor de komende jaren.

De tijd dat de gemeente dat vooral alleen deed, is gelukkig voorbij. De omgevingswet, die binnen enkele jaren wordt ingevoerd, versterkt die dialoog nog verder. Voor het opstellen van deze woonvisie spraken we daarom met inwoners, projectontwikkelaars en woningcorporaties. We spraken ook stakeholders zoals makelaars, particuliere verhuurders en diverse belangenorganisaties. Naast de al genoemde woonwensen en -behoeften gingen die gesprekken over het verduurzamen van de bestaande woningen en over het vitaal houden en maken van onze kernen en wijken. Naast de kwaliteit van de woningen gaat dat ook over de woonomgeving, over de toegankelijkheid van de wijk of buurt en over de beschikbaarheid van voorzieningen.

Bij het plannen van nieuwbouw kijken we nadrukkelijk naar de toegevoegde waarde van die nieuwbouw: is er behoefte aan dit soort nieuwbouw, is er een tekort aan dit type woningen en/of is het een woningtype dat er nu nog niet is? We bieden ruimte aan bijzondere initiatieven en woonvormen. Natuurlijk houden we ook rekening met de samenstelling en de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad. Vergrijzing, jongeren en starters, kwetsbare doelgroepen, ouderen die langer zelfstandig blijven wonen eventueel met zorg en ondersteuning, het zijn allemaal aspecten waar we in de woonvisie rekening mee houden. Bovendien moeten er voldoende woningen zijn en moeten ze betaalbaar en beschikbaar zijn voor starters en doorstromers.

De woonvisie is daarmee een blik in de toekomst en tegelijk een uitnodiging: geniet van het goede leven in Bergen op Zoom en woon op de manier die het beste bij je past!

P.A.M. van der Velden
Wethouder Wonen

Inleiding

Waarom een nieuwe woonvisie

Het is goed wonen in Bergen op Zoom. Onze inwoners beoordelen de leefbaarheid in de gemeente met een ruime voldoende. Sinds de vaststelling van ons laatste Beleidsplan Wonen (2014) is er veel veranderd. De woningmarkt is aangetrokken en demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing vragen om een andere woningbouwopgave. Binnen onze woningmarkt zijn er daarnaast plekken en producten die snel worden verkocht of verhuurd, maar ook die veel minder lopen. Ook is de woningmarkt constant aan verandering onderhevig en zijn er regelmatig beleidswijzigingen, zoals de herziende Woningwet, de nieuwe Huisvestingswet, de Omgevingswet en de decentralisering van overheidstaken. In deze woonvisie haken we daarop aan.

De belangrijkste uitgangspunten voor de nieuwe woonvisie zijn:

- De groei en veranderende samenstelling van de bevolking: we groeien op korte en middellange termijn door, maar hebben wel te maken met vergrijzing;
- We realiseren ons ook dat verreweg het leeuwendeel van de huidige woningen er over 10, 20 en 30 jaar nog steeds staat en dat alle woningeigenaren staan voor een goede en duurzame kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- We vinden het belangrijk alle kernen, wijken en de binnenstad minstens net zo vitaal te houden als deze nu zijn en waar mogelijk te verbeteren;
- Nieuwbouwplannen moeten zo goed mogelijk aansluiten op toekomstige woningbehoeften.

Om te komen tot een gedragen woonvisie zijn we in gesprek gegaan met inwoners, de corporatie, marktpartijen en andere betrokkenen. Vanzelfsprekend zijn ook het college en de gemeenteraad betrokken. Op regionaal niveau hebben we de woonvisie afgestemd met onze omliggende gemeenten. Ook is de woonvisie afgestemd op de provinciale en regionale kaders en afspraken. Het resultaat is een woonvisie en een uitvoeringagenda om concreet mee aan de slag te gaan.

De gemeente maakt ruimte, nodigt uit, faciliteert en treedt op als regievoerder

Ten aanzien van de woonvisie hebben we als gemeente een faciliterende rol, waarbij we in de uitvoering sterk afhankelijk zijn van onder ander onze inwoners, corporaties en ander initiatiefnemers. De woonvisie is daarom een uitnodiging aan partijen om met ons aan de slag te gaan om het wonen in Bergen op Zoom prettig en aansluitend aan de behoefte te laten zijn. Tegelijkertijd willen we duidelijkheid geven over de wijze waarop we met welke partij willen omgaan. Dat kan per rol en thema of situatie verschillen, maar begint met een open en faciliterende houding van de gemeente.

Met de woonvisie geven we als gemeente richting aan ons woonbeleid voor de komende jaren. We kiezen er voor om beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan creatieve ideeën. Daarom geven we ruimte aan goede initiatieven in nieuwbouw, maar vooral ook in de bestaande woningvoorraad. De woonvisie vormt een afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen, aansluitend op de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ en voor goede prestatieafspraken met de corporatie.

Marktpartijen nodigen we uit om hun actuele kennis en kunde van de woningmarkt in Bergen op Zoom met ons te delen en hierover de dialoog met ons aan te gaan. Daarbij stimuleren en verleiden we hen om te bouwen voor de behoefte in onze gemeente. Ook richting belangenhouders maken we duidelijk of de gemeente zaken regelt, coördineert of faciliteert.

Met de corporaties maken we prestatieafspraken. Deze woonvisie vormt de basis van nog te maken prestatieafspraken met de corporaties. In de uitvoeringsagenda leggen we voor zover mogelijk al vast wat de rol van de corporaties is als grootste aanbieders van sociale woningen in Bergen op Zoom.

¹ De Ladder maakt het noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor deze woningen aan te tonen.

Leeswijzer

De woonvisie is op basis van de eerder genoemde uitgangspunten uitgewerkt in een aantal thema's/ onderwerpen. De thema's komen voort uit de verkennende fase en de gesprekken met de stakeholders, inwoners en de raadsinformatiesessie. Zij vormen samen de kern van de visie op wonen. We geven in de hoofdstukken 1 t/m 7 de belangrijkste thema's aan waar we met deze woonvisie op in zetten. De thema's zijn:

1. We willen een gemeente zijn en blijven voor alle doelgroepen;
2. Bestaande woningvoorraad aanpassen en verduurzamen;
3. We streven naar vitale kernen, wijken en binnenstad;
4. Nieuwbouw die écht iets toevoegt aan de bestaande voorraad;
5. Mensen met een zorgvraag kunnen steeds langer of weer zelfstandig wonen;
6. Beschikbaarheid en betaalbaarheid;
7. We maken ons sterk voor speciale doelgroepen.

Voor elk thema geven we op hoofdlijnen aan wat de huidige stand van zaken is en welke ontwikkelingen zich voordoen binnen onze gemeente. Vervolgens zijn in ieder hoofdstuk de bijbehorende ambities en keuzes uiteengezet. We geven telkens aan hoe we hier als gemeente uitwerking aan gaan geven en met welke partijen we willen optrekken om de ambities te behalen. De woonvisie is daarmee een uitnodiging aan partijen om met ons aan de slag te gaan om het wonen in Bergen op Zoom prettig en aansluitend aan de behoefte te laten zijn.

1 We willen een gemeente zijn en blijven voor alle doelgroepen

Bergen op Zoom wil ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen. We kijken daarom naar de demografische ontwikkelingen binnen onze gemeente en zetten deze af tegen de huidige situatie. Zo weten we welke doelgroepen de komende jaren toenemen en welke doelgroepen onze aandacht nodig hebben, ook in relatie tot het woningaanbod in onze gemeente.

1.1 Demografische ontwikkelingen

Aantal huishoudens in Bergen op Zoom groeit tot 2035

Zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens in de gemeente blijft zich de komende jaren ontwikkelen. Het aantal inwoners groeit met zo'n 3,3% van circa 66.800 inwoners in 2019 naar circa 69.000 in 2030. Omdat het gemiddeld aantal personen per huishouden daalt, groeit het aantal huishoudens sneller dan het aantal inwoners. Van circa 30.000 huishoudens in 2019 naar circa 31.800 in 2030, een groei van circa 6,2%, zie onderstaande tabel. Vanaf 2035 zal naar verwachting het aantal inwoners en het aantal huishoudens in de gemeente af gaan nemen. Echter, hoe verder weg in de tijd hoe minder zekerheid over de uitkomst. Prognoses zijn met het verstrijken van de tijd onderhevig aan toenemende onzekerheid. Vandaar dat we wel rekening houden met een zekere marge.

Tabel 1: ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens Bergen op Zoom tot 2040

Jaar	Inwoners		Huishoudens	
	Aantal	Toename t.o.v. 2019 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2019 in %
2019	66.815	-	29.962	-
2020	67.045	0,3%	30.203	0,8%
2025	68.308	2,2%	31.211	4,2%
2030	69.034	3,3%	31.814	6,2%
2035	69.425	3,9%	32.100	7,1%
2040	69.110	3,4%	31.903	6,5%

Bron: Primos 2019, bewerking Stec Groep (2019)

Gezinnen blijven veruit de grootste groep huishoudens

Als we kijken naar de ontwikkeling van verschillende groepen huishoudens dan valt op dat de gezinnen zowel nu als in 2030 de grootste groep huishoudens vormen. In Bergen op Zoom zijn circa 9.950 gezinnen en dat aantal blijft de komende jaren ongeveer gelijk, zie figuur F1 in bijlage F: Tabellenboek.

Forse toename aantal alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder

De tweede grootste groep huishoudens is de groep alleenstaanden en stellen tussen 55 en 75 jaar. Deze neemt tot 2030 licht in omvang toe en groeit daarbij van circa 9.000 in 2019 tot circa 9.200 in 2030. Tussen 2030 en 2040 daalt vervolgens het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 weer tot circa 8.300 in 2040. De grootste groeier is de groep alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder. Deze groep groeit van circa 3.900 huishoudens in 2019 naar circa 7.150 in 2040 (+82%). Zie figuur F1 in bijlage F.

Kleinere huishoudens als gevolg van vergrijzing en individualisering

Onze gemeente heeft te maken met een ouder wordende bevolking en als gevolg daarvan een toename van het aantal kleine huishoudens. Het aantal eenpersoonshuishoudens tot 2040 groeit met circa 25%, terwijl het aantal meerpersoonshuishoudens licht afneemt. Zie figuur F2 in bijlage F: Tabellenboek.

Het gaat dan vooral om een toename van oudere alleenstaanden van 75 jaar en ouder. Er zullen meer ouderen zijn die bijvoorbeeld hun partner hebben verloren, terwijl ook mensen van middelbare leeftijd vaker dan vroeger voor korte of langere tijd alleen zullen wonen vanwege bijvoorbeeld verbroken relaties. Vanzelfsprekend neemt daarmee samenhangend de vraag naar relatief kleinere woningtypen toe. Ook jongeren blijven steeds langer alleen wonen. Oudere alleenstaanden wonen daarnaast steeds vaker het liefst gelijkvloers. Dat vraagt om passende woonvormen voor zowel jong als oud.

Vertrekoverschot jongere huishoudens

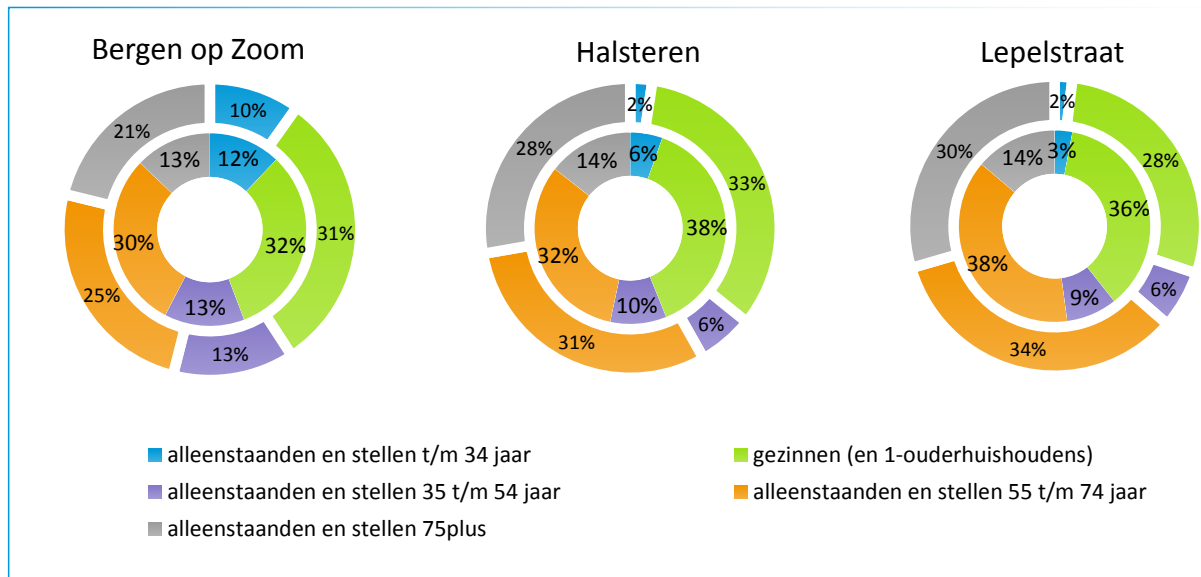
Naast natuurlijke aanwas (het saldo van geboorte en sterfte) is er ook sprake van in- en uitstroom van en naar andere gemeenten. We kennen als gemeente een sterke interne verhuisdynamiek, waarbij circa 68% van alle personen die in Bergen op Zoom een woning betrekken al in de gemeente woonachtig waren.

Gemiddeld vestigen zich circa zeventig personen per jaar meer dan dat er uit de gemeente verhuizen. Er is een sterke verhuisrelatie met de gemeenten Woensdrecht, Steenbergen, Tholen en Roosendaal. Samen met Roosendaal heeft Bergen op Zoom een centrumfunctie in de regio. Wel merken we op dat er meer jonge personen tot 30 jaar vertrekken dan zich er in de gemeente vestigen. Een vestigingsoverschot is op te merken bij de groep personen tussen de 30 en 65 jaar. Zie ook tabel F1 en figuur F3 in bijlage F.

Vergrijzing voornamelijk in Halsteren en Lepelstraat

Binnen onze gemeentegrenzen onderscheiden we drie woonkernen waarbij Bergen op Zoom veruit de grootste is. Hier woont circa 80% van alle huishoudens. Daarnaast kennen we de twee kleinere kernen Halsteren en Lepelstraat, waar circa 17% en 3% van de huishoudens woonachtig is. Bergen op Zoom heeft een groter aandeel jonge huishoudens dan Halsteren en Lepelstraat, maar een kleiner aandeel gezinnen. Halsteren en Lepelstraat hebben juist een groter aandeel oudere huishoudens, waarbij in Lepelstraat ruim de helft van alle huishoudens in 2019 ouder is dan 54 jaar. Naar verwachting neemt tot 2040 in alle kernen het aandeel jonge huishoudens en gezinnen af en het aandeel ouderen toe, waarbij Halsteren en Lepelstraat relatief sneller vergrijzen. Zie onderstaande figuur.

Figuur 1: Leeftijdopbouw van huishoudens naar kern binnen de gemeente. Binnenste ring is de stand in 2019, buitenste ring de stand in 2040.



Bron: Primos (2019), bewerking Stec Groep (2019).

1.2 Ambities en acties

In Bergen op Zoom is ruimte voor alle doelgroepen.

We zien de komende jaren een groei van het aantal inwoners. Door het kleiner worden van huishoudens neemt het aantal huishoudens daarbij sneller toe. Wel zien we dat bepaalde doelgroepen sneller in omvang toenemen dan andere en dat vooral de jongere doelgroepen het op dit moment lastig hebben op de woningmarkt. Daarom zijn er de komende jaren extra woningen nodig die aansluitend zijn bij de demografische ontwikkelingen als de vergrijzing (vooral in Lepelstraat en

Halsteren) en het groeiende aandeel eenpersoonshuishoudens in onze gemeente. Het gaat om (flexibele) woningen die geschikt zijn voor zelfstandige bewoning gedurende iedere levensfase. Dit kunnen appartementen zijn, maar ook grondgebonden (nultreden-)woningen. We richten ons daarbij ook op kleinere woningtypen voor het groeiende aandeel eenpersoonshuishoudens.

We anticiperen op de vergrijzing, die vooral in Lepelstraat en Halsteren sterker is.

De komende jaren neemt het aantal en aandeel oudere huishoudens in Bergen op Zoom snel toe. De vergrijzing van de bevolking vraagt om aanpassing van onze bestaande woningvoorraad. Dit is ook een gevolg van het feit dat ouderen steeds langer thuis (moeten) wonen. We hebben daarbij ook aandacht voor Lepelstraat en Halsteren, omdat hier de vergrijzing sneller plaatsvindt en een groter effect heeft op de leefbaarheid en (de bereikbaarheid van) het voorzieningenniveau. Door hier in ons woningbouw-programma nu al rekening mee te houden sluit het aanbod beter aan bij de toekomstige vraag.

We richten ons op de huisvesting voor jonge huishoudens en starters.

We zien Lepelstraat en Halsteren sneller vergrijzen, mede door de uitstroom van de jongere huishoudens. Jongeren (starters) hebben het moeilijk op de woningmarkt door sterk gestegen koopprijzen, aangescherpte hypotheeknormen en minder eenvoudige toegang tot de sociale huurwoningmarkt. Naast aandacht voor ouderen zetten we daarom ook in op de huisvesting van jonge huishoudens en starters op de woningmarkt. Dit doen we door met toevoeging van levensloopbestendige woningen de doorstroming van oudere huishoudens te stimuleren. Op deze manier komen bestaande (gezins-)woningen beschikbaar voor jonge huishoudens en starters.

In alle wijken en kernen voldoende woningaanbod voor jonge gezinnen met een modaal tot bovenmodaal inkomen.

Gezinnen zijn en blijven de grootste groep huishoudens in Bergen op Zoom en ze zijn belangrijk voor het draagvlak voor het voorzieningenniveau in onze gemeente. We hebben daarom de ambitie om in alle wijken en kernen voldoende woningaanbod te hebben voor jonge gezinnen met een modaal tot bovenmodaal inkomen: dit zorgt voor diversiteit en draagkracht onder voorzieningen.

1.3 Dit doen we samen met

Ambities	Dit doen we samen met
1. In Bergen op Zoom is ruimte voor alle doelgroepen.	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelaars • Woningcorporaties • Initiatiefnemers
2. We anticiperen op de vergrijzing, die vooral in Lepelstraat en Halsteren toeslaat.	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelaars • Woningcorporaties • Initiatiefnemers • Woningeigenaren
3. We richten ons op de huisvesting voor jonge huishoudens en starters.	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelaars • Woningcorporaties • Initiatiefnemers
4. In alle wijken en kernen voldoende woningaanbod voor jonge gezinnen met een modaal tot bovenmodaal inkomen.	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelaars • Initiatiefnemers

2 Bestaande woningvoorraad aanpassen en verduurzamen

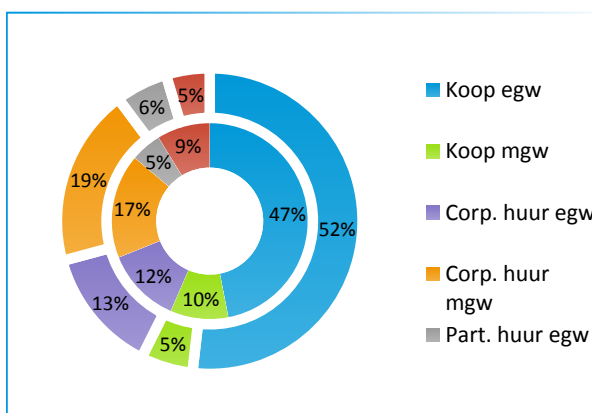
Aangezien het leeuwendeel van de toekomstige woningvoorraad in de gemeente er al staat is de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad een belangrijk thema in de woonvisie. Als gemeente Bergen op Zoom willen we onze inwoners goed huisvesten, zowel nu als in de toekomst. Onze ambitie is de woningvoorraad betaalbaar, duurzaam en toekomstbestendig te maken en te houden. Voor het verkrijgen van een meer vitale woningmarkt is het niet genoeg om alleen de nieuwbouwplanning aan te passen, maar moeten we ook kijken naar de bestaande woningvoorraad. Het is belangrijk dat woningeigenaren gestimuleerd worden om hun eigen woning aan te passen of te verduurzamen. Zowel de mate van courantheid als de urgentie iets aan de bestaande woningvoorraad te doen verschilt per kern of wijk.

2.1 De bestaande voorraad

Groot aandeel koopwoningen, voornamelijk grondgebonden

Onze gemeente telt ruim 30.000 woningen², waarvan het overgrote deel eengezinswoningen (71%). Circa 57% van de woningvoorraad betreft een koopwoning, daarmee ligt het percentage koopwoningen in Bergen op Zoom op het landelijk gemiddeld. Opvallend is het grotere aandeel eengezinswoningen binnen het koopsegment (circa 52%) ten opzichte van het landelijk gemiddelde (47%). Overigens ligt dit onder het regionale gemiddelde van 59%.

Figuur 2: opbouw woningvoorraad naar type en eigendom. Buitenring: Bergen op Zoom, binnenring: Nederland



Bron: Syswov (2017), bewerking Stec Groep (2019)

In de particuliere huursector worden iets meer eengezinswoningen verhuurd dan meergezinswoningen, samen zo'n 10% van de bestaande voorraad. Dit ligt onder het landelijk gemiddelde van circa 14%. Het aandeel woningen in het sociale huursegment is met 32% juist hoger dan het landelijk gemiddelde (19%). Het betreft voornamelijk meergezinswoningen.

Meergezinswoningen in het sociale segment zijn vooral te vinden in Bergen op Zoom Oost. De woningvoorraad van de Lepelstraat en Halsteren bestaat hoofdzakelijk uit (grondgebonden) eengezinswoningen. Ook is circa 70% van de woningen in Halsteren en Lepelstraat een koopwoning. Zie figuren F4 t/m F7 in bijlage F. In het kader van de vergrijzing in de gemeente is het wenselijk een meer gedifferentieerde woningvoorraad na te streven, voornamelijk in Halsteren en Lepelstraat.

Vergrijzing vraagt om aanpassing bestaande woningen

Door de toenemende vergrijzing neemt de behoefte aan levensloopbestendige en goed toegankelijke woningen in Bergen op Zoom, maar vooral in Lepelstraat en Halsteren sterk toe. Een groot deel van de huidige woningvoorraad, waaronder de

² peildatum 1 januari 2018, bron: CBS

historische en beeldbepalende panden in de binnenstad van Bergen op Zoom, en oudere grondgebonden woningen kunnen niet of alleen tegen hoge kosten geschikt gemaakt worden. Dit vergt investeringen of leidt tot verhuizingen van (met name) particuliere eigenaren. De keuze om de huidige woning levensloopbestendig te maken of om te verhuizen naar een geschikte (senioren-)woning of een seniorencomplex is voor iedereen verschillend. Een voordeel van het levensloopbestendig maken van de huidige woning is dat men niet hoeft te verhuizen naar een andere woon- en leefomgeving. Echter, de mate van aanpasbaarheid van de woning hangt sterk af van het woningtype, de ouderdom en de staat van onderhoud en de mate van bereidheid om in de woning te investeren.

We zien hier ook een relatie met het Age Friendly City project van de World Health Organisation (WHO). De gemeente Bergen op Zoom werkt in dit project samen met ouderenbonden, onderwijsinstellingen, zorginstellingen en regiogemeenten aan een leeftijdsvriendelijke stad Bergen op Zoom. Het is een manier om participatief leeftijdsvriendelijk beleid vorm te geven met als doel de inclusie van ouderen op alle fronten.

Gemiddelde woningwaarde € 206.000

Binnen de koopwoningvoorraad behoort circa 10% tot het segment 'tot € 150.000' en circa 34% tot het segment € 150.000 tot € 200.000. Zowel landelijk als regionaal in West-Brabant heeft circa 75% van de woningen een waarde onder € 300.000. In Bergen op Zoom is dit circa 78%. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning ligt ruim € 50.000 lager dan in andere West-Brabantse gemeenten: € 206.000 in Bergen op Zoom en € 261.200 in West-Brabant (peildatum 1 januari 2018). Bergen op Zoom kent daarmee een goedkope koopmarkt. De gemiddelde woningwaarde in Lepelstraat en Halsteren ligt bijna € 40.000 hoger dan het gemeentelijk gemiddelde en circa € 55.000 hoger dan in de kern Bergen op Zoom. Zie figuur F8 in bijlage F: Tabellenboek. Daarmee is de woningvoorraad in Lepelstraat en Halsteren relatief duur in vergelijking met de rest van de gemeente.

Kwetsbare woningen uit naoorlogse periode

In Bergen op Zoom is een relatief groot deel van de woningvoorraad afkomstig uit de periode 1970 tot 1990, terwijl in Halsteren en Lepelstraat het aantal woningen uit deze periode relatief klein is. In veel gevallen zijn dit eengezinswoningen, gebouwd in een periode waarin Bergen op Zoom relatief snel groeide. Zie ook figuur F9 in bijlage F.

In Lepelstraat en in mindere mate ook in Halsteren staan relatief veel woningen uit de periode 1945 tot 1970. Vooral woningen uit de vroeg-naoorlogse wederopbouwperiode voldoen in minder aan de huidige kwaliteitseisen die huishoudens stellen. Veel woningen uit de late jaren '40 en de jaren '50 zijn in hoog tempo gebouwd als gevolg van een grote vraag. Aandacht voor deze woningen is van belang om eventuele verloedering van woning en leefomgeving tegen te gaan.



Nieuwbouw en geliefde jaren '30 woningen

In Halsteren is de woningvoorraad de afgelopen twee decennia sterk uitgebreid. Zo'n 37% van de circa 4.000 woningen in Halsteren is van na 1990. Doorgaans voldoen woningen die zijn gebouwd na 2000 aan de huidige kwaliteitseisen.

De meest geliefde en daardoor ook vaak duurdere woningen zijn woningen gebouwd in de jaren '30 van de vorige eeuw. Nu de huizenmarkt weer is opgeleefd zijn deze woningen weer even felbegeerd en moeilijk te verkrijgen als voor de crisis. In Lepelstraat is circa 21% van het totaal aantal van 630 woningen gebouwd uit deze periode.

Verduurzaming woningvoorraad leidt tot (financiële) voordelen, meer woongenot en milieuwinst

Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is een belangrijk thema binnen onze woonvisie. Een grote opgave binnen de bestaande woningvoorraad ligt bij het aardgasvrij maken van bestaande woningen en gehele wijken. Verduurzaming van de woningvoorraad is ook belangrijk in het kader van de gestelde klimaatdoelen die we als gemeente willen (en moeten) behalen.

Als gemeente hebben we een belangrijke taak in het verbinden van initiatieven en in kennisdeling en goede voorlichting rondom het thema duurzaam wonen. We werken samen met Stichting Energietransitie Bergen op Zoom en het Regionaal Energieloket, die de inzet van lokale energieambassadeurs coördineert om de verduurzaming van de woningvoorraad te stimuleren. Ook is de lancering van de website duurzaambergenopzoom.nl begin 2019 (zie onderstaand tekstkader) hier onderdeel van.

WEBSITE DUURZAAMBERGENOPZOOM.NL

De website van duurzaambergenopzoom.nl is een platform voor alle inwoners en organisaties die duurzame projecten een podium willen geven. Er zijn nieuwsartikelen te vinden, duurzame projecten die in de gemeente plaatsvinden, behaalde resultaten en een activiteitenkalender. De projecten worden gekoppeld aan de duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties. De bedoeling is dat steeds meer mensen en organisaties laten zien op welke manier zij duurzaam bezig zijn en anderen zo inspireren.

Op deze manier maken we inwoners bewust van de kansen en meerwaarde van het aansluiten bij verduurzamingsontwikkelingen op de woningmarkt. Voorbeelden van duurzaamheidsmaatregelen zijn het opplussen van woningen, waarbij het woongenot verhoogd wordt, het creëren van flexibele woningen, welke geschikt zijn voor jong en oud en het verduurzamen van woningen zoals isoleren, installeren van zonnepanelen en gebruiken van nieuwe technologieën zoals luchtwarmtepompsystemen. Om de duurzaamheid van bestaande en nieuwe woningen te stimuleren onderschrijft de gemeente Bergen op Zoom de driestappenstrategie van Trias Energetica:

1. Beperk het energieverbruik

Op de eerste plaats, beperk de energievraag. Hieraan gekoppelde acties zijn bijvoorbeeld het thermisch isoleren van het gebouw of het uitschakelen van de verwarming waar niemand aanwezig is (voorkom verspilling). Hele eenvoudige handelingen zijn het licht uit doen wanneer je als laatste een ruimte verlaat. Een ingrijpende handeling is bijvoorbeeld het gebouw en de gebouwverwarming zó aanpassen dat het mogelijk is om met een lage temperatuur het gebouw te verwarmen. In dit laatste geval zijn zowel de energie- als exergieverliezen lager.

2. Gebruik van duurzame energiebronnen zoals wind, water, zon en restwarmte.

Wanneer energieverpilling is voorkomen en de energievraag is beperkt, blijft er nog een hoeveelheid energie over die benodigd is. Die hoeveelheid energie willen we zoveel mogelijk op een duurzame manier opwekken door het gebruik van hernieuwbare bronnen. Dit zijn bijvoorbeeld zonne-energie en windenergie. Maar geen fossiele brandstoffen zoals olie, gas, steenkool of kernenergie. Een actie die hierbij hoort is bijvoorbeeld het installeren van warmtepompen. Warmtepompen halen ongeveer tweederde van de te leveren energie uit de bodem of de lucht en eenderde uit elektriciteit. Die elektriciteit kan duurzaam opgewekt worden door bijvoorbeeld zonnepanelen.

3. Voor de resterende behoefte, fossiele brandstoffen inzetten met een zo hoog mogelijk rendement.

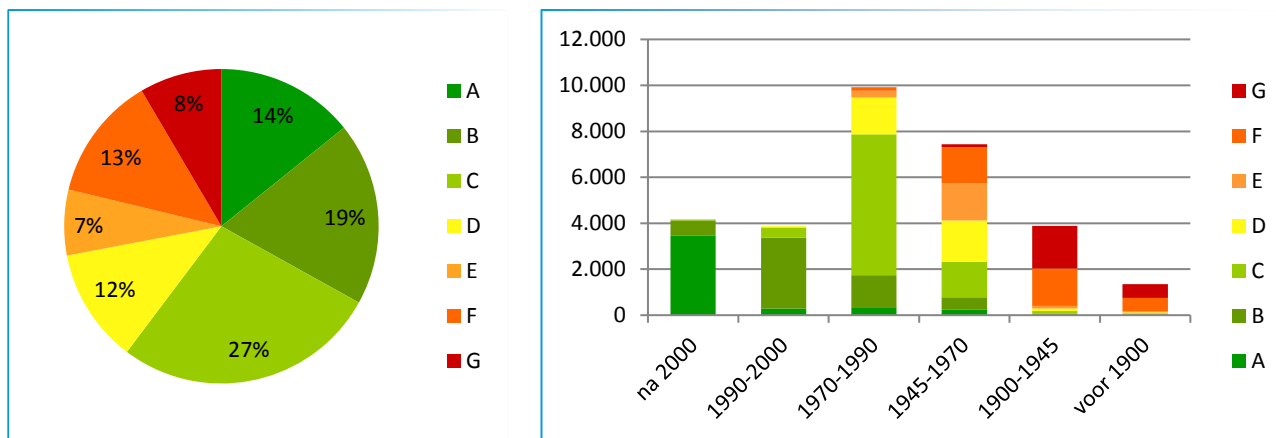
Het kan voorkomen dat het niet mogelijk is om de volledige energievraag duurzaam op te wekken. Wat dan nog resteert aan energievraag moet met een zo hoog mogelijk rendement opgewekt worden uit fossiele bronnen. Een voorbeeld hierbij is de inzet van een hoog rendement (HR) cv-ketel. Ook "compensatie", zoals het terug planten van bomen valt hieronder.

Naast dat energiebesparingsmaatregelen (financiële) voordelen opleveren voor bewoners, behalen we op deze manier een grote milieuwinst. We zetten met het verduurzamen van de woningen echter niet alleen in op milieuwinst doordat er minder energie wordt verbruikt, maar door het isoleren van de woning ontstaat er vaak ook meer wooncomfort: een beter binnenklimaat. Het verduurzamen is niet alleen gezonder maar biedt ook mogelijkheden om de woning bij de aanpak ook levensloopbestendig te maken.

Ruim een kwart van de bestaande woningvoorraad heeft een energielabel C

Circa een derde van de woningen binnen onze gemeente heeft een groen energielabel A of B. Dit betreft voornamelijk woningen die gebouwd zijn na 2000, waaronder de woningen in de wijk De Schans in Halsteren en de Markiezaten in Bergen op Zoom. Het meest voorkomende label is het label C, wat door ruim een kwart (27%) van de woningen behaald wordt. We streven naar zoveel mogelijk woningen met een groen energielabel (A of B). Enerzijds door doortoevoeging van nieuwbouw (minimaal label A conform bouwbesluit), maar zeker ook door aanpassing van bestaande woningen. Een huis met een groen energielabel is niet alleen comfortabeler, het scheelt ook fors in de energiekosten.

Figuur 3: Energielabels op gemeenteniveau en uitgesplitst naar bouwjaar



Bron: BAG (2018), bewerking Stec Groep (2019)

Bovenstaande classificering van de voorraad is gebaseerd op de best beschikbare informatie per woning: als er een vastgesteld label beschikbaar is dan is dat label gehanteerd anders is een voorlopig label toegekend op basis van bouwjaar en woningtype. (bron: RVO)

Zoals voorgaande figuur aantoont, ligt de verduurzamingsopgave voornamelijk bij de woningen die gebouwd zijn vóór 1990. Circa 60% van alle woningen met een bouwjaar tussen 1970 en 1990 heeft een label C. We verwachten dat een groot deel hiervan relatief eenvoudig te verduurzamen is naar een label A of B. Voor woningen met een bouwjaar van voor 1970 is de opgave groter, waarbij ruim 85% een energielabel C of lager heeft. Vooral de verduurzaming van monumenten en beeldbepalende panden en huizen in onze gemeente en in het bijzonder het centrum van Bergen op Zoom vraagt extra aandacht. Ingrijpende maatregelen die nodig zijn voor een label A of B vragen om maatwerk en goede aansluiting bij de kwaliteiten en mogelijkheden van het pand. We zijn realistisch en zoeken naar het hoogst haalbare, rekening houdend met de mogelijkheden die er zijn.

2.2 Ambities en acties

We stimuleren woningeigenaren om hun woning toekomstbestendig (o.a. courant en levensloopbestendig) te houden of te maken.

Door woningeigenaren te stimuleren de woning aan te passen en levensloopbestendig/gelijkvloers te maken kunnen we meer differentiatie in de bestaande voorraad creëren. Hierdoor kunnen huishoudens ook op latere leeftijd in de eigen woning en in de eigen wijk blijven wonen. We doen dit onder andere via de website duurzaambergenopzoom.nl en via het project leeftijdsvriendelijke stad. Daarnaast verkennen we welke andere maatregelen we kunnen nemen om onze inwoners te bewegen om te (blijven) investeren in hun woning. Ook blijven we ons als gemeente en in samenwerking met onze inwoners ervoor inzetten dat de woonomgeving schoon, heel en veilig is, zodat er geen verloedering van wijken of buurten plaatsvindt.

We willen zoveel mogelijk woningen met een groen energielabel.

Bestaande woningen in onze gemeente moeten zoveel als mogelijk verduurzaamd worden naar een groen energielabel A of B. B de verduurzaming van monumenten en beeldbepalende panden en huizen in onze gemeente extra aandacht. We werken samen met Stichting Energietransitie Bergen op Zoom en het Regionaal Energieloket om de verduurzaming van de woningvoorraad te stimuleren. Een manier om huur- en koopwoningeigenaren te stimuleren de woning te verduurzamen is een lening uit het BNG Duurzaamheidsfonds (voor zakelijke initiatiefnemers) en een lening uit het Nationaal Energiebespaarfonds (voor particuliere initiatiefnemers). Hiermee kunnen de maandelijkse woonlasten worden verlaagd, wordt de woning comfortabeler en wordt bijgedragen aan een beter milieu. Daarnaast wijzen we inwoners en woningeigenaren op de voordelen van het verduurzamen van de woning via onze website duurzaambergenopzoom.nl.

We stellen een warmteplan op om bestaande woningen in de toekomst aardgasvrij te maken.

Bestaande woningen moeten in de toekomst aardgasvrij gemaakt worden. Als gemeente leveren we in ieder geval voor eind 2021 een warmteplan op. Een transitievisie warmte waarin het tijdspad is vastgelegd hoe wijken worden verduurzaamd. Een warmteplan biedt zo inzicht in de wijze waarop een robuust warmtenet kan ontstaan of in stand kan worden gehouden (ruimtelijk, organisatorisch en financieel).

2.3 Dit doen we samen met

Ambities	Dit doen we samen met
5. We stimuleren woningeigenaren hun woning toekomstbestendig (o.a. courant en levensloopbestendig) te houden of te maken.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningcorporaties • Woningeigenaren • Ouderenbonden
6. We willen zoveel mogelijk woningen met een groen energielabel.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningcorporaties • Woningeigenaren • Stichting energietransitie Bergen op Zoom • Regionaal Energieloket
7. We stellen een warmteplan op om bestaande woningen in de toekomst aardgasvrij te maken.	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelaars • Woningcorporaties • Woningeigenaren

3 We streven naar vitale kernen, wijken en binnenstad

Bergen op Zoom heeft de ambitie een vitale gemeente te zijn, waarbij we in alle wijken, kernen en de binnenstad zorgen voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Leefbaarheid staat centraal. Leefbaarheid definiëren we als de mate waarin de (woon)omgeving aansluit bij de wensen en behoeften van de mensen die er wonen. Kwaliteit van de openbare ruimte, veiligheid, sociale cohesie, voorzieningen en groen in de wijk zijn hierin belangrijke thema's. We kijken naar de kwaliteit van de woningen zelf, de woonomgeving en de toegankelijkheid en beschikbaarheid van voorzieningen.

3.1 Leefbaarheid in kernen en wijken

Succesvolle wijken en kernen hebben een bepaald DNA³ die de basis is voor goede leefbaarheid. Zo kijken we naar onze wijken en kernen in de toekomst. Dit gaat verder dan alleen de woningen. Het streven is differentiatie op lokaal niveau zonder te veel gesegregeerde wijken. Dit passen we ook toe op de huidige woningvoorraad en onze toekomstige plannen en we zoeken hierin de verbinding met andere beleidsterreinen. We nemen dit ook mee in de prestatieafspraken met Stadlander.

Goed bereikbare kernen en een gezond voorzieningsniveau

De wijken en kernen in gemeente Bergen op Zoom willen we sterk en vitaal houden en maken. We zijn ons er van bewust dat we moeten voorkomen dat er onnodige concurrentie tussen de verschillende wijken en kernen wordt gevoerd. Dat betekent dat we moeten kiezen en erkennen dat iedere wijk en kern zijn eigen functie en verzorgingsgebied heeft. We hebben als gemeente aandacht voor een goede spreiding en bereikbaarheid van het voorzieningenniveau, levendigheid, het verenigingsleven en de mate van (zelf)redzaamheid. We zetten ons als gemeente in om de leefbaarheid te verbeteren of op het huidige niveau te behouden. Dat betekent dat we ons richten op het in stand houden (of verbeteren) van het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid met de fiets, het openbaar vervoer en de auto. Vooral onze kernen Halsteren en Lepelstraat verdienen daarbij bijzondere aandacht in relatie tot de vergrijzing in deze kernen.

We besteden extra aandacht aan revitalisering van bestaande buurten en openbare ruimte

Als het gaat om stadsvernieuwing of revitalisering van wijken kijken we niet naar de woningen alleen, maar ook andere zaken die samen een wijk of buurt aantrekkelijk maken. Eentonige wijken zoals de Gageldonk en Warande zijn kwetsbaar. We streven daarom naar differentiatie op buurtniveau (ongedeelde buurten), waar binnen één buurt verschillende inkomensgroepen wonen en passende woningen voor deze inkomens beschikbaar zijn. Ook kijken we naar de verschillen tussen wijken en waar mogelijk leggen we kwetsbaarheden bloot.

Van belang is dat de kernvoorraad goed aansluit op de omvang en de woningvraag van de doelgroep en de demografische ontwikkeling in iedere woonkern. Een gevarieerd en onderscheidend woningaanbod betekent dat bij herstructurering en nieuwbouw dat de programma's divers en toekomstbestendig zijn.

We houden hier bij de ontwikkeling van nieuwbouw en herstructurering van bestaande wijken rekening mee. Dit betekent onder andere dat we sturen op een aantrekkelijke menging van doelgroepen, woningen en woonmilieus in de kernen en wijken. We bekijken onze huidige woningvoorraad en toekomstige plannen ook op die manier. Waar nodig verkennen we de mogelijkheden voor een integrale wijkaanpak samen met onze sociale verhuurders en particuliere woningeigenaren.

³ mix van woningtypen, bewoners, voorzieningen en inrichting van de openbare ruimte

Ook kijken we naar de wijken in Bergen op Zoom die door de stedenbouwkundige opzet zouden kunnen vervallen tot probleemwijken van de toekomst. Dit zijn de zogenoemde bloemkoolwijken (Noordgeest en Tuinwijk). Hierbij gaat het over het of en hoe het meer inpassen van licht en ruimte mogelijk is in deze wijken, zodat leefbaarheidsproblemen voorkomen kunnen worden.

Inbreiding en nieuwbouw in bestaande wijken doen we zoveel mogelijk met respect voor de omgeving. Het gaat daarnaast ook om de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte. Een goed aangelegde en onderhouden openbare ruimte verhoogt de aantrekkelijkheid van een wijk en draagt bij aan waardebehoud (of –verhoging) van het vastgoed.

3.2 Vitale en aantrekkelijke binnenstad

De binnenstad van Bergen op Zoom is het bruisende hart van de gemeente. Ander consumentengedrag, demografische transitie en snelle technologische ontwikkelingen zorgen ervoor dat de binnenstad als woon- en winkelgebied verandert. De winkelfunctie staat onder druk en er ontstaat meer winkelleegstand, zodat het nodig is dat overtollig winkelvastgoed wordt getransformeerd. De oplopende leegstand van winkelpanden zet daarbij de vitaliteit en aantrekkelijkheid van de binnenstad onder druk.

Rond 2015 was de winkelleegstand in de binnenstad van Bergen op Zoom circa 19 procent (bron Locatus, 2018). Voor een gezond functionerend centrumgebied is een leegstandspercentage van 4 tot 5% wenselijk (frictieleegstand). Omdat een neergaande spiraal van de binnenstad dreigde, is de gemeente in 2016 gestart met een revitalisatieproces van de binnenstad: de Brede Aanpak Binnenstad. Dit met de algemene doelstelling om de leefbaarheid en levendigheid in het centrum te versterken, het aantal bezoekers van de binnenstad te vergroten en de winkelleegstand terug te brengen naar frictieniveau op de lange termijn. Vier jaar na de start van het revitalisatieproces is ondanks de grote inzet en de periode van hoogconjunctuur, de winkelleegstand niet verder teruggelopen dan tot circa 15% (bron Locatus, 2019).

Aansluitend bij de Brede Aanpak Binnenstad en de Centrumvisie Bergen op Zoom uit 2018 streven we in onze binnenstad naar een mix van wonen, winkels en andere functies die de levendigheid versterken. We zetten vol in op de aantrekkingskracht van de binnenstad op mensen. Dit doen we door functiewijziging en het terugdringen van leegstand. Gezien de positie van de gemeente Bergen op Zoom in de stedelijke agglomeratie van West-Brabant, is er slechts beperkt draagvlak voor een stedelijk programma zoals invulling van leegstaand winkelvastgoed met stedelijke functies als: horeca, leisure, dienstverlening en andere commerciële functies. Daarom zal leegstaand vastgoed steeds vaker getransformeerd moeten worden naar woningen, met uitzondering van de winkelplint in het kern winkelgebied. Een eerste voorbeeld is de transformatie van winkelruimte naar wonen is de herontwikkeling van het voormalige V&D pand, waar op straatniveau de winkelruimte is behouden, en op de verdiepingen daar boven woningen worden gerealiseerd. Daarnaast faciliteren we particuliere woningeigenaren in de binnenstad bij het verbeteren van hun woning.

3.3 Ambities en acties

We sturen op een aantrekkelijke menging van doelgroepen, woningen en woonmilieus in de kernen en wijken.

Om wijken en kernen vitaal te houden is een goede menging van doelgroepen, woningen en woonmilieus belangrijk. Hierdoor ontstaat draagvlak voor voorzieningen en voorkomen we opstapeling van sociale problemen waaronder vergrijzing in bepaalde wijken en kernen. We kijken daarom naar de verschillen tussen wijken en waar mogelijk leggen we kwetsbaarheden bloot. We houden bij de ontwikkeling van nieuwbouw en herstructurering van bestaande wijken rekening met een aantrekkelijke mix van inwoners. Dit doen we door in ons woningbouwprogramma (op wijkniveau) te sturen op een mix van segmenten en type woningen. Ook kijken we naar verbetering van de stedenbouwkundige opzet van de probleemwijken van de toekomst, de bloemkoolwijken.

We zetten in op minimaal het op peil houden en waar mogelijk verbeteren van de leefbaarheid in alle wijken en kernen en monitoren deze goed.

Een goede leefbaarheid is voor alle wijken en kernen van belang. Om de leefbaarheid op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren gaan we met Stadlander, WijZijnTraversegroep en met inwoners in gesprek over de leefbaarheid van wijken en kernen (Leefbaarheidsagenda). In de Leefbaarheidsagenda benoemen we met inwoners en onze partners concrete

activiteiten op het gebied van sociaal-maatschappelijke en fysieke opgaves die bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten. Centraal staat het stimuleren van ideeën en initiatieven van bewoners. We streven naar twee wijk- of dorpsgesprekken per jaar zodat iedere wijk of kern in de looptijd van de visie aan bod komt. Via de 3-jaarlijkse Leefbaarheidsmonitor (Lemon) houden we een vinger aan de pols.

We zetten in op een vitale en aantrekkelijke binnenstad

We streven naar een mix van verschillende functies zodat vooral de beleving van het zijn in de binnenstad wordt veraangenaamd. Leegstaand winkelvastgoed vormt een groot transformatievraagstuk en de woonfunctie zien we als basis voor het benodigde vervangend programma in de binnenstad. We zien daarom meerwaarde in het hergebruik en de transformatie van bestaand (winkel)vastgoed om te voorzien in woonwensen van inwoners van Bergen op Zoom, waaronder het voormalige V&D pand. We stellen ons flexibel op als het gaat om tijdelijk gebruik en hergebruik van leegstaand vastgoed in de binnenstad en faciliteren particuliere woningeigenaren bij het verbeteren van hun woning.

3.4 Dit doen we samen met

Ambities	Dit doen we samen met
8. We sturen op een aantrekkelijke menging van doelgroepen, woningen en woonmilieus in de kernen en wijken.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningcorporaties • Ontwikkelaars • Initiatiefnemers • Inwoners • Woningeigenaren • Maatschappelijke organisaties
9. We zetten in op minimaal het op peil houden en waar mogelijk verbeteren van de leefbaarheid in alle wijken en kernen en monitoren deze goed.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningcorporaties • Inwoners • Stadlander • WijZijnTraversegroep • Maatschappelijke organisaties
10. We zetten in op een vitale en aantrekkelijke binnenstad.	<ul style="list-style-type: none"> • Woning- en pandeigenaren • Ondernemers • Inwoners • Ontwikkelaars • Woningcorporaties

4 Nieuwbouw die écht iets toevoegt aan de bestaande woningvoorraad

We willen conform de provinciale prognose en regionale afspraken jaarlijks circa 225 nieuwe woningen toevoegen. We streven er naar om met de nieuwbouw goed aan te sluiten op de marktbehoefte en doorstroming mogelijk te maken/op gang te brengen, zodat we met de oplevering van 1 woning zoveel mogelijk huishoudens binnen de verhuisketen in staat stellen om wooncarrière te maken (langst mogelijke verhuisketen). Om die reden voegen we alleen segmenten in de woningmarkt toe waar tekort aan is of die er nog niet zijn en daarmee ook daadwerkelijk iets toevoegen. Van belang is om te weten aan welke woningtypen behoefte is en welke doelgroepen daarmee worden bediend. Zo stimuleren we doorstroming en werken we stap voor stap aan een woningvoorraad die aansluit op de vraag in Bergen op Zoom. De nieuwbouw is toekomstbestendig en waar mogelijk flexibel, dit houdt in dat woningen gemakkelijk zijn aan te passen bij een veranderende behoefte. Nieuwbouw passen we als vanzelfsprekend met respect voor de omgeving in.

4.1 Nieuwbouw op basis van behoefte

Woningen voor ouderen

De toename van het aantal huishoudens tot 2030 en de vergrijzing waarmee Bergen op Zoom te maken krijgt vragen om toevoeging van geschikte woningen voor ouderen. We streven er naar dat zoveel mogelijk woningen die worden toegevoegd geschikt zijn voor ouderen. Dit bereiken we door toekomstgericht en levensloopbestendig te bouwen. Door woningen te bouwen met een flexibele indeling van de woonplattegrond, kunnen woningen gemakkelijker worden aangepast aan een veranderende woonvraag.

Het gaat om flexibel indeelbare appartementen of grondgebonden woningen waarbij eenvoudig een slaapkamer en badkamer op de begaande grond gerealiseerd kan worden zodat gelijkvloerse bewoning mogelijk is. Zo kan men langer in de eigen woning blijven wonen. Ook is de woning daardoor geschikt voor meerdere doelgroepen. Specifieke ouderenwoningen (met zorg op afroep) programmeren we bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen.

Woningen voor jongeren en starters

Ook jongeren en starters, die op dit moment moeilijk aan een woning kunnen komen vragen onze aandacht. Jongeren komen door de gestegen woningprijzen en de aangescherpte hypotheekvoorspraken steeds moeilijker aan een woning. Vooral in Halsteren en Lepelstraat, waar de voorraad grotendeel bestaat uit grondgebonden woningen, en daardoor de gemiddelde woningwaarde hoger ligt dan elders in de gemeente hebben jongeren het moeilijk. Een sociale huurwoning is daarnaast vaak niet haalbaar omdat men een inkomen heeft boven de maximale inkomensgrens. Ook heeft 'scheefwonen' en negatief effect op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Nieuwbouw van woningen moet leiden tot doorstroming en het vrijkomen van woningen voor jongeren en starters in de bestaande / betaalbare voorraad. Daarnaast faciliteren we op kernniveau ook de bouw van nieuwe woningen om deze doelgroep te kunnen huisvesten, wanneer hiervoor aangetoond behoefte is.

Woningen voor jonge gezinnen

Daarnaast heeft Bergen op Zoom, gezien vanuit de onevenwichtige bevolkingssamenstelling, de ambitie om in alle wijken en kernen voldoende woningaanbod te hebben voor jonge gezinnen met een modaal tot bovenmodaal inkomen: dit zorgt voor

diversiteit en draagkracht voor voorzieningen. Daarnaast is de bevolkingssamenstelling een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven (aantrekken en behouden) en zorgen deze huishoudens voor een structurele impuls aan de lokale economie.

We streven naar een aantrekkelijk en betaalbaar aanbod van (gezins-)woningen en een hoogwaardig voorzieningenniveau in alle wijken en kernen voor al deze doelgroepen nu en ook voor de toekomst.

Aangezien een groot deel van de bestaande woningen bestaat uit grondgebonden woningen, en de 'inwoner vergrijsd' wordt aangestuurd op doorstroming van (oudere) huishoudens waardoor mogelijk gezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen. Daarnaast zetten we in op nieuwbouw van gezinswoningen om de gezinnen met een modaal tot bovenmodaal inkomen aan onze gemeente te binden. Naast de woning zelf, zal ook de woonomgeving hierop ingericht moeten worden.

4.2 Nieuwbouw op kern- en wijkniveau

We bouwen op basis van de woningvraag van de doelgroep de juiste aantallen op de juiste plek. We kijken vooruit door niet te bouwen voor de korte termijn, maar goed te kijken wat de behoefte is op de langere termijn, ook in relatie tot de bestaande voorraad. Dit betekent dat op wijk en kernniveau verschillen ontstaan in de keuze voor nieuwbouw van woningen.

Nieuwbouw in Bergen op Zoom

In Bergen op Zoom is de bevolking en het woningaanbod zeer divers, maar oudere huishoudens nemen een steeds grotere plaats in binnen de bevolkingsopbouw. Om zowel voor jongere als oudere huishoudens en gezinnen in de woonbehoefte te kunnen voorzien zetten we ook hier zoveel mogelijk in op doorstroming. Dit doen we door woningen toe te voegen die aan te passen zijn op een veranderende woonvraag. Het historische centrum van Bergen op Zoom met alle aanwezige voorzieningen is aantrekkelijk voor jonge huishoudens. We staan daarom ook open voor haalbare initiatieven voor jongerenhuisvesting in Bergen op Zoom.

Bij herstructurering en nieuwbouw op buurtniveau streven we naar een mix van- en diversiteit in woningtypen en segmenten. Daarmee versterken we de aantrekkelijkheid van zowel nieuwe als bestaande wijken in de stad. We merken op dat Bergen op Zoom-Oost (met Gageldonk en Warande) een groot aandeel meergezinswoningen en corporatiehuurwoningen kent en de leefbaarheid in Gageldonk achterblijft bij de rest van de stad.⁴ Door hier bij herstructurering en nieuwbouw in te zetten op de toevoeging van eengezinswoningen in het koopsegment zorgen we voor een betere differentiatie in het woningaanbod in de wijk en ongedeelde wijken binnen de stad.

Nieuwbouw in Lepelstraat en Halsteren

In Lepelstraat en Halsteren zet de vergrijzing sneller door dan in Bergen op Zoom. Daardoor neemt de vraag naar geschikte woningen voor ouderen in deze kernen de komende jaren toe. We merken op dat de bestaande woningvoorraad in Lepelstraat en Halsteren grotendeels bestaat uit grondgebonden (koop)woningen (zie figuren F4 t/m 7 in bijlage F). We zetten daarom in Lepelstraat en Halsteren in op het faciliteren van doorstroming. Door te kiezen voor passende woningen voor oudere huishoudens kunnen gezinswoningen vrijgespeeld worden voor gezinnen en stellen met een kinderswens. Daarnaast staan we open voor haalbare initiatieven die aandacht hebben voor jongerenhuisvesting en het versterken van de leefbaarheid in de kern. Het kan daarbij ook gaan om de realisatie van flexibele of tijdelijke woningen en woonvormen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, zowel jong als oud. We zetten in Lepelstraat en Halsteren bewust in op inbreiding en versterking van de bestaande structuren, waarbij we nieuwe woningen zoveel mogelijk programmeren in de nabijheid van voorzieningen.

4.3 Ruimte voor bijzondere initiatieven en woonvormen

Ruimte voor CPO

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners/particulieren gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun nieuwbouwproject. De gemeenschappelijke deler kan een sociale component zijn, maar kan ook financieel zijn ingegeven. Hierbij hebben alle deelnemers voortdurend inzicht en inspraak in de keuze van het bouwsysteem, de bouwmaterialen, het afwerkingsniveau en het kostenniveau. In de fasen daarna hebben individuele kopers de gelegenheid zelf te beslissen over de indeling en afwerking van hun eigen woning.

⁴ Bron: Leefbaarometer 2018

We staan als gemeente open voor lokale initiatieven voor CPO projecten. Door CPO projecten kan differentiatie van het woningaanbod ontstaan en wordt zeer sterk ingespeeld op de markt. Daarnaast kan CPO schaalvoordelen opleveren wat de betaalbaarheid van de woning ten goede komt. We realiseren ons dat deze processen soms erg lang kunnen duren en dat projecten daardoor uiteindelijk niet van de grond komen.

Klein(-er) wonen

De laatste jaren is er landelijk een trendbreuk te zien van steeds ruimere woningen (sinds de naoorlogse periode tot circa 5 jaar geleden) naar kleinere nieuwbouwwoningen. Flexibilisering van de arbeidsmarkt, groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en verstedelijking zijn fundamentele onderleggers voor de lange-termijnvraag die ook (ten dele) voor Bergen op Zoom gelden. De vraag naar klein(-er) wonen vertaalt zich in de praktijk in een vraag naar kleinere woningen (bijvoorbeeld kleine appartementen, een kleine (niche) vraag naar kleinere grondgebonden woningen). De huidige hoogconjunctuur zet de betaalbaarheid van woningen onder druk en zorgt bovenop de lange termijnbehoefte voor een tijdelijke extra vraag. De vraag naar klein(-er) wonen is voornamelijk afkomstig van jongere huishoudens. Oudere huishoudens hebben veelal een bovengemiddelde voorkeur voor een ruimere woning, geschikt voor levensloopbestendig wonen (appartement).

Duurzame nieuwbouw

Duurzame nieuwbouw begint op structuurniveau bij een duurzame stedelijke structuur. We investeren dusdanig in de structuur van een gebouw, buurt of wijk dat het aannemelijk is dat deze structuur over 100 jaar nog steeds staat. Binnen deze structuur is verduurzaming van de woning noodzakelijk.

Aansluitend op de verduurzaming van onze bestaande voorraad zetten we in op de verduurzaming van de nieuwbouw. Alle nieuwbouw in onze gemeente heeft conform het bouwbesluit minimaal een energielabel A en is aardgasvrij. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). BENG wordt omschreven als gebouwgebonden energieneutraal. De energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw.
- Het primair fossiele energiegebruik.
- Het aandeel hernieuwbare energie.

We kennen hiervan al enkele goede voorbeelden, zoals het appartementencomplex Vijverberg in Bergen op Zoom.

We stimuleren daarnaast het (her-)gebruik van duurzame materialen in de woningbouw en is onze nieuwbouw duurzaam omdat we toekomstbestendige woningen ontwikkelen, aanpasbaar aan veranderende woonwensen en huishoudenssamenstellingen. Naast de woning zelf ziet gemeente ook toe op een klimaatbestendige inrichting van het onbebouwd gebied.

Op 15 mei 2014 heeft gemeente Bergen op Zoom samen met vijftien buurgemeenten het convenant Duurzaam Bouwen West-Brabant getekend. Hiermee geven wij aan dat we duurzaam bouwen belangrijk vinden. Naast energiebesparing gaat duurzaam bouwen om het gebruik van duurzame materialen zodat een woning een leven lang mee kan gaan. Woningcorporaties en bouwbedrijven worden aangemoedigd een bijdrage te leveren.

Transformatie leegstaand vastgoed is een prioriteit

Duurzaamheid houdt ook het hergebruik van bestaand vastgoed en anticiperen op toekomstige leegstand in. Dit draagt bij aan de flexibiliteit van de woningvoorraad, de versterking van de bestaande stad en biedt ruimte aan initiatieven van onze inwoners en ondernemers. Het gaat om (tijdelijk) hergebruik en invulling van bestaand vastgoed zodat aan een actuele en / of tijdelijke vraag kan worden voldaan. Dit is ook in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast zien we meerwaarde in het hergebruik en de transitie van bestaand vastgoed om te voorzien in woonwensen van Bergen op Zoom. Omdat Bergen op Zoom een teveel aantal vierkante meters aan detailhandel en kantoorbestemming heeft is dit een transformatie waar aandacht voor is en ruimte voor wordt gemaakt. Naast de binnenstad van Bergen op Zoom, waar winkelruimte en kantoren op verdiepingen boven de winkelplint steeds vaker plaats maakt voor woningen, gaat het ook om kantoorpanden en gebieden rondom de binnenstad.

4.4 Woningbouwprogrammering Bergen op Zoom

De afweging rond plannen maken we op basis van afwegingscriteria die we samen met de regiogemeenten hebben gemaakt.

Ons woningbouwprogramma is provinciaal en regionaal afgestemd. Ook nieuwe woningbouwplannen die nog geen onderdeel uitmaken van de woningbouwprogrammering stemmen we met de regio af. In overeenstemming met het provinciaal beleid kiezen we voor inbreiding en transformatie binnen bestaand stedelijk gebied en kiezen we niet voor uitbreiding. Dit is ook in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

We gaan uit van een realistische woningbouwprogrammering van gemiddeld 225 woningen per jaar. Daarmee kan gemeente Bergen op Zoom voorzien in de natuurlijke aanwas en de huishoudensverdunding in de gemeente, plus de migratie vanuit de regio en daarbuiten. In de Programmabegroting 2019 – 2022 hebben we opgenomen dat tot en met 2022 circa 1.100 woningen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad. Dat zijn jaarlijks zo'n 275 woningen op locaties binnen de bestaande stad, waaronder in de projecten de Markiezaten en de Schelde Vesting. Dat we tot en met 2022 meer woningen toevoegen dan gemiddeld per jaar komt doordat veel van de woningen al in productie zijn genomen.

Op basis van de regionale afspraken in de Brabantse agenda wonen zetten we in op het middensegment: Circa 40% van de woningen die we de komende jaren toevoegen op basis van ons toekomstige woningbouwprogramma rekenen we tot dit segment.

In de tabel op de volgende pagina is ten aanzien van het woningbouwprogramma een verdeling gemaakt op basis van het segment en het type woning. We geven daarbij een (indicatieve) verdeling op basis van:

1. het huidige woningbouwprogramma t/m 2022;
2. de effectieve vraag t/m 2028 in Bergen op Zoom in relatie tot de bestaande voorraad;
3. de ambities van de gemeente Bergen op Zoom om specifieke doelgroepen te bedienen.

De effectieve vraag t/m 2028 is gebaseerd op de confrontatie van de bevolkingsprognose op basis van Primos2018 en de woonvoorkeuren op basis van WoON2018. Dit is geconfronteerd met bestaande woningvoorraad in Bergen op Zoom. De percentages in kolommen 5 en 6 kunnen tezamen gezien worden als de bandbreedte binnen de woningbouwprogrammering voor de komende jaren.

Tabel 2: uitgangspunt woningbouwprogrammering Bergen op Zoom:

Type woningen			Aandeel in woningbouwprogrammering		
			Op basis van huidig programma t/m 2022	Op basis van de effectieve vraag t/m 2028	Op basis van ambities gemeente
Koop	Goedkoop	< € 185.000	10%	15%	10%
	Middelduur	€ 185.000 – € 275.000	30%	35 - 40%	30%
	Duur	> € 275.000	16%	35%	35%
Huur	Goedkoop	< € 607,46	21%	0 - 5%	5%
	Middelduur sociaal	€ 607,46 – € 720,42	17%	0 - 5%	10%
	geliberaliseerd	> € 720,42	5%	10%	10%
Totaal			100%	100%	100%
Koop	Eengezinswoning		40%	45%	45%
	Meergezinswoning		17%	40%	25%
Huur	Eengezinswoning		9%	5%	10%
	Meergezinswoning		35%	10%	20%
Totaal			100%	100%	100%

Bron: Gemeente Bergen op Zoom (2019), Primos 2018, WoON2018, bewerking Stec Groep (2019). Laatste kolom op basis van de harde plancapaciteit gemeente Bergen op Zoom 2018 t/m 2022.

Kiezen voor nieuwbouw die écht iets toevoegt vraagt ook om een gedoseerd bouwprogramma dat kansen biedt voor doorstroming, hergebruik / functiewijziging van bestaand vastgoed en bijzondere initiatieven vanuit de markt. We vullen de ruimte in ons woningbouwprogramma daarom niet volledig in en houden op deze manier ruimte voor lokale initiatieven.

Periodiek monitoren is daarom van belang. De toekomst is immers onzeker en (rijks)beleid kan veranderen. Nieuwe inzichten kunnen vragen om bijsturing: adaptief plannen dus.

Nieuwbouwprogrammering in het sociale segment in overleg met onze corporaties

Onze corporaties zien tot 2030 een tijdelijke extra woningbehoefte, maar verwachten na 2030 een krimp en daarmee leegstand op de (middel)lange termijn. Wel blijft vervangende nieuwbouw van sociale huurwoningen noodzakelijk om de sociale voorraad toekomstbestendig te maken. Het gaat net als in de particuliere voorraad om het levensloopbestendig maken en verduurzamen van woningen. Dit vraagt om renovatie, maar ook de verkoop of de sloop van bestaande woningen in het sociale segment. We voeren daarom overleg met onze corporaties en maken afspraken over de sloop en vervangende nieuwbouw in het sociale segment en bezien dit altijd in relatie tot de huidige voorraad. Het is daarnaast zaak om zo flexibel mogelijk te kunnen investeren en bijvoorbeeld ruimte te geven aan nieuwe woonconcepten op tijdelijke locaties.

Het sociale segment bestaat naast reguliere woningen voor sociale doelgroepen ook uit woningen voor doelgroepen met een zorgbehoefte. We besteden hier verderop in de woonvisie aandacht aan. Intramurale zorgeenheden maken overigens geen deel uit van de totale woningbouwprogrammering.

4.5 Ambities en acties

We zetten in op aantrekkelijke en kwalitatieve nieuwbouw.

We streven er naar om met de nieuwbouw goed aan te sluiten op de marktbehoefte en te zorgen voor zo veel mogelijk doorstroming, zodat we met de oplevering van 1 woning zoveel mogelijk huishoudens binnen de verhuisketen in staat stellen om wooncarrière te maken. We willen daarom voldoende betaalbare huur- en koopwoningen. Het gaat om kleinere woningen voor jongeren en kleinere huishoudens, maar ook om ruimere appartementen die geschikt zijn voor ouderen. We denken aan vernieuwende woonconcepten die uitgaan van een compacte en flexibele indeling, levensloopbestendig, zeer duurzaam en betaalbaar zijn.

We richten ons op de huisvesting voor jonge huishoudens en starters.

Nieuwbouw van woningen moet leiden tot doorstroming en het vrijkomen van woningen in de bestaande / betaalbare voorraad. Hiermee willen we ook bereiken dat door doorstroming woningen beschikbaar komen voor jongeren (starters) en de middeninkomens. Daarnaast faciliteren we op kernniveau ook de bouw van nieuwe woningen om deze doelgroep te kunnen huisvesten, wanneer hiervoor aangetoond behoefte is.

We staan als gemeente open voor lokale initiatieven voor CPO projecten.

Door CPO projecten kan differentiatie van het woningaanbod ontstaan en wordt zeer sterk ingespeeld op de markt. Daarnaast kan CPO schaalvoordelen opleveren wat de betaalbaarheid van de woning ten goede komt. Wel realiseren we ons dat CPO processen lang kunnen duren en daardoor mogelijk niet tot realisatie komen.

We willen eenduidig zijn in onze eisen en verwachtingen ten aanzien van nieuwbouw van woningen.

Door de hoogconjunctuur op de woningmarkt, staat de betaalbaarheid onder druk. We bezien als gemeente wat we kunnen doen om woningen betaalbaar te houden en ons beleid kunnen versimpelen om te voorkomen dat dit vertragend en daarmee prijsopdrijvend werkt. We willen eenduidig zijn in onze eisen en verwachtingen ten aanzien van nieuwbouw van woningen.

4.6 Dit doen we samen met

Ambities	Dit doen we samen met
11. We zetten in op aantrekkelijke en kwalitatieve nieuwbouw.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningcorporaties • Ontwikkelaars • Initiatiefnemers • Inwoners • Seniorenraad

	<ul style="list-style-type: none">• Jongerenraad
12. We richten ons op de huisvesting voor jonge huishoudens en starters.	<ul style="list-style-type: none">• Woningcorporaties• Ontwikkelaars• Initiatiefnemers• Inwoners• Jongerenraad
13. We staan als gemeente open voor lokale initiatieven voor CPO projecten.	<ul style="list-style-type: none">• Ontwikkelaars• Initiatiefnemers• Inwoners
14. We willen eenduidig zijn in onze eisen en verwachtingen ten aanzien van nieuwbouw van woningen.	<ul style="list-style-type: none">• Woningcorporaties• Ontwikkelaars• Initiatiefnemers

5 Mensen met een zorgvraag kunnen steeds langer of weer zelfstandig wonen

Als gemeente Bergen op Zoom nemen we onze verantwoordelijkheid door te zorgen dat er binnen de gemeente voldoende huisvesting is voor de mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben, zowel jong als oud. De eigen kracht van de samenleving én de inwoners staat daarbij centraal. We stimuleren en faciliteren het dat ouderen langer zelfstandig (kunnen) wonen. We werken samen met inwoners, organisaties en instellingen bij het ontwikkelen en uitvoeren van (zorg)beleid. Ook werken we samen met andere gemeenten in de regio.

5.1 Wonen met zorg in Bergen op Zoom

Beleidsplan sociaal domein gemeenten Brabantse Wal 2018 t/m 2021

Als gemeente Bergen op Zoom hebben we samen met gemeenten Steenbergen en Woensdrecht afspraken gemaakt met betrekking tot het sociale domein. Dit heeft geresulteerd in het regionale Beleidsplan sociaal domein gemeenten Brabantse Wal 2018 t/m 2021, waarin onder andere het thema 'wonen en zorg' aan bod komt. In het beleidsplan ligt de nadruk op de verbinding met en de samenhang van verschillende beleidsterreinen en word een relatie gelegd met de fysieke leefomgeving om tot een inclusieve samenleving te komen.

Op basis van het VN gedrag uit 2016 moeten goederen en diensten ook toegankelijk en bruikbaar zijn voor mensen met een beperking. Het gaat daarbij onder meer om de toegankelijkheid van (openbare) gebouwen en de toegankelijkheid en het gebruik van openbaar vervoer. Hierin hebben gemeenten een belangrijke taak.

We willen dat inwoners participeren in de samenleving. Wanneer deze inwoner daar onvoldoende in slaagt, dan krijgt deze (professionele) ondersteuning op maat. Deze ondersteuning organiseren we inclusief, dat wil zeggen zoveel mogelijk binnen de eigen leefomgeving en - wanneer dat mogelijk is - zo min mogelijk in aparte instellingen. Dat vergroot de kansen op participatie. Voor senioren of mensen met een beperking die zelfstandig thuiswonend zijn betekent dit dat de eigen leefomgeving en de voorzieningen daarin dan wel toegankelijk moeten worden/zijn voor mensen met een beperking. Mensen die aangewezen zijn op beschermde woonvormen wonen zo zelfstandig mogelijk in de wijk. We zien hier ook verbindingen met de nieuwe Omgevingswet. Het doel van de Omgevingswet is om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving in stand te houden of te verbeteren. Voorbeelden hiervan zijn levensloopbestendig wonen, meer bewegen, sociale veiligheid, ontmoeten, en groen.

Extramuralisering in de zorg leidt tot druk op de reguliere woningmarkt

Maatschappelijke trends en beleidswijzigingen in het sociale domein zorgen voor een afbouw van het intramurale zorgaanbod (zorg binnen een instelling). Het gaat hier om de mensen uit vrijwel alle zorgsectoren: Geestelijke gezondheidszorg (GGZ), Verstandelijke gehandicaptenzorg (VG), ouderen- en verpleeghuiszorg en Beschermde woonvoorzieningen. Zo worden verzorgingshuisplaatsen onder invloed van kabinetsbeleid afgebouwd en alleen een beperkt aantal verpleeghuisplaatsen voor ouderen blijft bestaan. In de GGZ is er sprake van het afbouwen van intramurale bedden en gaan mensen (weer) zelfstandig met ambulante zorg wonen. En bij beschermde woonvoorzieningen is er een strenger

toelatingsbeleid en zet de gemeente in om meer cliënten uit beschermd wonen te laten doorstromen naar de reguliere woningvoorraad.

Ook bij andere doelgroepen met een zorgvraag ligt de focus op extramuralisering. Deze doelgroepen blijven langer thuis wonen of gaan weer zelfstandig wonen. De extramuralisering leidt tot een toename van de vraag naar woonvormen met (enige vorm van) bescherming (voordeur achter de voordeur) of betaalbare woningen gecombineerd met begeleiding. Dit brengt ook nieuwe vormen van samenwonen en samenleven met zich mee. We houden rekening met extra druk op de reguliere woningmarkt, die ontstaat om te voorzien in de behoefte van inwoners met een beperkte zorgwaarde die niet meer intramuraal wonen.

Vergrijzing en langer zelfstandig leiden tot grotere vraag naar geschikte (zorg-)woningen

Door de vergrijzing ontstaat er de komende jaren een toenemende behoefte aan geschikte woningen voor ouderen (met een zorgvraag). Ouderen wonen daarbij steeds langer zelfstandig dan voorheen. Hulpbehoevende ouderen kunnen zelfstandig blijven wonen zolang de woning en woonomgeving het toelaten, indien nodig kan de woning worden aangepast. Als de woonsituatie daarmee niet genoeg verbetert of de aanpassing ruimtelijk/financieel niet mogelijk is dan moeten ouderen kunnen kiezen uit een aanbod van geschikte woningen of nieuwe, eventueel geclusterde woonvormen voor ouderen.

Een deel van de ouderen met zwaardere beperkingen zal behoefte hebben aan een specifieke beschermde woonvorm. Vaak gaat de voorkeur uit naar een kleinschalige woonvorm die ligt tussen een zelfstandige woning en een verpleeghuis. Samenleven met leeftijdsgenoten is belangrijk zodat mensen elkaar kunnen ontmoeten en zich tegelijkertijd vrij maar ook verbonden voelen, dit kwam ook op de inwonersavond naar voren. Ook is de nabijheid van voorzieningen belangrijk, zoals een arts, apotheek en supermarkt. Veel ouderen voelen zich verbonden met hun dorp of wijk en verhuizen liever niet naar een nieuwe woonomgeving.

Er zijn veel mooie voorbeelden van woningprojecten voor ouderen. Landelijk worden de zogenoemde knarrenhofjes, met een mix van huur- en koopwoningen, steeds populairder. Het zijn woningen bedoeld voor mensen van 19 tot 90 jaar in een combinatie van de hofjes van vroeger met het gemak van nu. Wat bewoners aanspreekt is het nabuurschap, omdat ze naast een eigen ook een gemeenschappelijke tuin of ruimte hebben.

Wonen, zorg en welzijn beschouwen we als samenhangende thema's

Door de toenemende extramuraal zorgvraag en de vergrijzing is er een opgave voor zowel particulieren, corporaties, zorgaanbieders, gemeente en ontwikkelaars. Hierbij is het van belang dat er voldoende bestaande en nieuwe geschikte woningen zijn en dat zorg bereikbaar en beschikbaar is. Dit heeft sterke samenhang met selectie van nieuwbouwlocaties, programmering, zorgaanbod, doorstroming en de bestaande voorraad.

Voor de meeste ouderen geldt dat zij in een reguliere woning willen blijven wonen en niet verhuizen naar een specifieke woonvoorziening. De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving zal daar ontstaan waar de ouderen nu wonen. Bewustwording over de eigen woonsituatie en op tijd actie ondernemen wordt steeds belangrijker. De nieuwe generatie ouderen woont bovendien vaker in grondgebonden koopwoningen. De aanpassingsbehoefte zal zich dus steeds vaker voordoen in de koopsector. Van belang is daarom dat woningeigenaren anticiperen op de wenselijkheid om de bestaande voorraad in Bergen op Zoom zoveel mogelijk aan te passen op de veranderende zorgvraag en de woonbehoefte van ouderen. Door het opwaarderen van de bestaande voorraad (opplussen, traplift of badkamer beneden) neemt de voorraad die geschikt is voor bewoning door ouderen en zorgvragers toe. In de (sociale) huursector ligt de opgave in een goede spreiding en toewijzing van levensloopbestendige woningen. Als gemeente zij we ons er wel van bewust dat de opgave binnen de particuliere voorraad naar verwachting meer voeten in de aarde zal hebben dan die binnen de corporatiesector, vanwege de grote variatie aan eigenaren en specifieke situaties (financiën, wensen en zorgbehoeften).

We concentreren waar mogelijk zorgvoorzieningen in die gebieden waar een goed voorzieningenniveau aanwezig is en versterken deze verder, zoals de wijkwinkelcentra in buurten en rond het centrum. Dit betekent dat in die gebieden prioriteit wordt gegeven aan het levensloopbestendig maken van de woningen, dat nieuwbouw daar wordt afgestemd op de zorg vragende doelgroepen en dat daar aandacht is voor goede bereikbaarheid.

We faciliteren initiatieven en zorgen voor meer flexibiliteit

Bij het creëren van de ruimtelijke mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen wonen hebben we als gemeente Bergen op Zoom een faciliterende rol. Zo kunnen we stimuleren dat het makkelijker wordt om zorg te verlenen, door bijvoorbeeld mogelijk te maken dat jongeren tussen ouderen wonen, zodat jongeren bijvoorbeeld wat voor ouderen kunnen doen. Datzelfde geldt voor de mantelzorgers. Deze zouden dichtbij de zorgontvangers moeten kunnen wonen. Concepten als 'kangoeroewoningen', of modulaire woningen waarmee meerdere generaties tijdelijk of permanent samenleven in een eigen privéwoning waardoor een soort mantelzorgconcept wordt gerealiseerd zijn denkbaar om dit mogelijk te maken. Dit vraagt om ruimte en flexibiliteit in bestemmingsplannen en vergunningverlening, waar we voor willen zorgen.

We faciliteren innovatieve woonvormen of woonomgevingen waarbij informele netwerken makkelijker worden aangesproken en waardoor diversiteit in zorg- en samenlevingsverbanden zal ontstaan. Dit vraagt om nieuwe en flexibele woonvormen, andere samenstellingen binnen woningen en woningen die makkelijker aanpasbaar zijn. Door regeldruk te verminderen, maken we ruimte voor onze inwoners en creëren we ruimte voor initiatief in Bergen op Zoom.

Mogelijk zijn er door de toenemende zorgvraag en het langer zelfstandig wonen ook kansen voor een zorghotel in Bergen op Zoom. In een zorghotel kan een tijdelijk verblijf met zorg worden gecombineerd, bijvoorbeeld ten behoeve van revalidatie na een operatie omdat de thuissituatie (nog) niet is aangepast. Denk bijvoorbeeld aan trappen en drempels in huis. Ook kan het zorghotel de mantelzorgtaken tijdelijk overnemen.

5.2 Ambities en acties

We zetten in op voldoende geschikte woningen voor senioren en zorgbehoevenden en stimuleren ouderen langer thuis te blijven wonen.

Wij maken ons sterk dat er ook in de toekomst voldoende woningen voor ouderen en zorgbehoevenden beschikbaar zijn. Dit doen we door alle nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen. Daarnaast vinden we het belangrijk dat ouderen zo lang mogelijk in de eigen woning kunnen blijven wonen. Waar relevant lossen we barrières om langer in de bestaande woning te blijven wonen op, met maatwerk. Dit bevorderen we door het bewustzijn van eigenaren te vergroten de woning levensloopbestendig te maken.

We programmeren levensloopbestendige woningen bij voorzieningen, op goed toegankelijke locaties

Naast levensloopbestendige woningen, betekent vergrijzing ook een behoefte aan voorzieningen, ontmoeten, welzijn en zorg in de directe nabijheid van de woningen. Dit heeft invloed op zowel de bestaande woningvoorraad als de nieuwbouwplannen. De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving ontstaat daar waar de ouderen nu al wonen.

We faciliteren initiatiefnemers en heffen belemmeringen in beleid op.

Bij het creëren van de ruimtelijke mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen wonen hebben we als gemeente Bergen op Zoom een faciliterende rol. We willen zorgen voor ruimte en flexibiliteit in bestemmingsplannen en vergunningsverlening om het makkelijker te maken om (mantel-)zorg te verlenen.

Door regeldruk te verminderen, maken we ruimte voor onze inwoners en creëren we ruimte voor initiatief in Bergen op Zoom. Om tot nieuwe woonvormen en woonomgevingen te komen faciliteren we initiatiefnemers en heffen we belemmeringen in beleid zoveel mogelijk op.

We bezien de mogelijkheden voor een zorghotel in onze gemeente.

Mogelijk liggen er door de extramuralisering van zorg kansen voor de toevoeging van een zorghotel in Bergen op Zoom. Daarmee stimuleren we zorgbehoevenden langer thuis te wonen en kunnen we mantelzorgers tijdelijk ontlasten van zorgtaken. We bezien als gemeente de mogelijkheden om een zorghotel toe te voegen.

We maken prestatieafspraken met onze woningcorporaties gericht op wonen met een zorgvraag.

Deze prestatieafspraken hebben betrekking op:

- Doorstroming vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen.
- De levensloopbestendigheid en verduurzaming van de voorraad sociale huurwoningen.

5.3 Dit doen we samen met

Ambities	Dit doen we samen met
15. We zetten in op meer geschikte woningen voor senioren en zorgbehoevenden en stimuleren ouderen langer thuis te blijven wonen.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningeigenaren • Woningcorporaties • Ontwikkelaars • Zorgaanbieders
16. We programmeren levensloopbestendige woningen bij voorzieningen, op goed toegankelijke locaties.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningeigenaren • Woningcorporaties • Ontwikkelaars • Zorgaanbieders
17. We faciliteren initiatiefnemers en heffen belemmeringen in beleid op.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningeigenaren • Woningcorporaties • Ontwikkelaars • Zorgaanbieders • Initiatiefnemers
18. We bezien de mogelijkheden voor een zorghotel in onze gemeente.	<ul style="list-style-type: none"> • Zorgaanbieders • Initiatiefnemers
19. We maken prestatieafspraken met onze woningcorporaties gericht op wonen met een zorgvraag.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningcorporaties

6 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

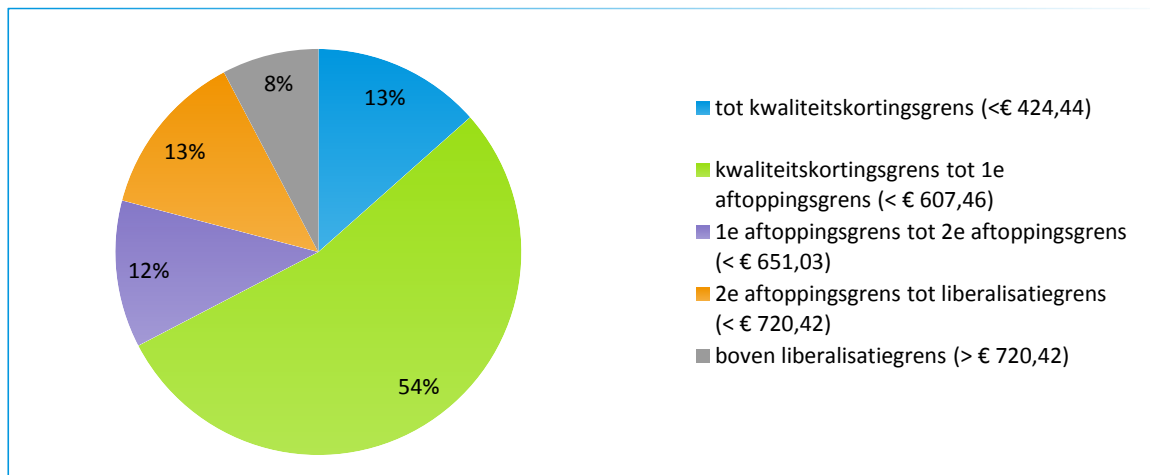
We zetten in op de ontwikkeling van betaalbare woningen en bieden doorstromers meer mogelijkheden. Met onze woonpartners zorgen we voor een passend aanbod van sociale huurwoningen, aansluitend bij de woonbehoefte. We zetten daarnaast in op een betere beschikbaarheid van de bestaande betaalbare woningvoorraad, zodat huishoudens in de doelgroep goed terecht kunnen. We maken prestatieafspraken met Stadlander op de thema's voorraad en beschikbaarheid, betaalbaarheid, doorstroming, kwaliteit, verduurzaming, ouderenhuisvesting en wonen en zorg. Samen met de woningcorporatie kijken we naar de toevoeging van kleinere woningen om aan te sluiten bij de behoeften van kleine huishoudens.

6.1 De sociale voorraad

Woningcorporatie Stadlander is met ruim 32% van de woningvoorraad relatief sterk vertegenwoordigd in Bergen op Zoom, voor het grootste deel met meergezinswoningen (zie figuur 2 in hoofdstuk 2). Circa 79% van de woningen van Stadlander heeft een huurprijs tot de aftoppingsgrens (€ 651,03, prijspeil 2019) en 92% tot de liberalisatiegrens (€ 720,42, prijspeil 2019), zie onderstaande figuur.

Sinds 2016 mogen woningcorporaties aan huurders met een laag inkomen (onder de huurtoeslaggrens) alleen woningen aanbieden tot een bepaalde huur. Dit is de zogeheten aftoppingsgrens. Deze grens is bedoeld voor het toewijzen van betaalbare woningen aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Een woningcorporatie mag jaarlijks in maximaal 5% van de gevallen de aftoppingsgrens negeren.

Figuur 4: woningbezit Stadlander in Bergen op Zoom naar huurprijsklasse



Bron: Stadlander (2019), RIGO (2019), bewerkt door Stec Groep (2019)

Scheefwonen in de huurvoorraad

Scheefwonen is een thema waar maatschappelijk gezien veel over te doen is. De Rijksoverheid wil het tegengaan en waarborgen dat voor mensen met een laag inkomen genoeg sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Van goedkope scheefheid is sprake als huishoudens met een midden of hoog inkomen in een sociale huurwoning wonen. Dure scheefheid houdt in dat huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning huren met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Dit kan weer leiden tot betalingsproblemen. Goedkope scheefheid wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de € 38.035 in een woning woont met een huurprijs

tot de liberalisatiegrens. In de afgelopen jaren is het aandeel huishoudens dat goedkoop schief woont afgenomen. In 2016 lag de goedkope schiefheid rond de 21% in de regio Bergen op Zoom. Dit is gedaald tot circa 19% in de regio Bergen op Zoom. Dit is daarmee nog iets hoger dan het landelijk gemiddelde van 18%. (Bron: Woningbehoefteonderzoek West-Brabant, Tholen en Bevelanden, Rigo 2019).

We maken prestatieafspraken met woningcorporaties

Als gevolg van de gewijzigde woningwet verandert de rol van de gemeente. De gemeente krijgt in beginsel meer invloed op de werkzaamheden van de actieve woningcorporaties. In Bergen op Zoom is op dit moment Stadlander de grootste partij, maar ook Mooiland heeft bezit in onze gemeente. Deze woonvisie vormt dan ook de basis voor de prestatieafspraken met deze woningcorporaties.

Thema's die we onder andere met elkaar vastleggen:

- Ontwikkeling van de omvang van de voorraad: nieuwbouw, transformatie, sloop, verkoop, aankoop;
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen;
- Afspraken rondom verduurzaming en energielabels;
- Gebiedsgericht werken en woonservicegebieden;
- Afspraak over kavelprijzen voor sociale woningbouw;
- Huurbeleid, waaronder mogelijkheden voor middenhuur;
- Verkoop huurwoningen, eventueel in ruil voor nieuwe woningen elders;
- Op peil houden van de leefbaarheid;
- Het realiseren van wonen met zorg in verband met langer zelfstandig wonen;
- De aankomende uitstroming van huishoudens uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen;
- De gemeentelijke taakstelling om urgente doelgroepen (zoals woonurgente) te huisvesten.

Met de corporaties doorlopen we hiervoor een vaste jaarlijkse cyclus conform de woningwet, waarbij we jaarlijks komen tot nieuwe prestatieafspraken.

Doorstroming om toegankelijkheid van woningen voor huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens te verbeteren

Doorstroming is belangrijk om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen te vergroten. Zo kunnen met doorstroming woningen in het lagere segment worden vrijgespeeld voor starters, maar ook andere doelgroepen binnen de sociale huursector. De gemeente is daarom met stakeholders in gesprek om te verkennen aan welke knoppen er gedraaid kan worden om schiefwonen te verminderen en doorstroming te bevorderen.

Kansen creëren voor starters, jongeren en jonge gezinnen

Starters hebben het door toegenomen prijzen en strengere voorwaarden moeilijk op de koopwoningmarkt en kunnen moeilijk een woning vinden. Door voldoende woningen te faciliteren voor starters, jongeren en jonge gezinnen binden we deze groepen aan onze gemeente.

Bergen op Zoom biedt starters daarnaast de mogelijkheid om op een verantwoorde manier extra geld te lenen voor het kopen van een woning. Starters zijn verplicht om de kosten koper zelf te betalen en de woning kan maximaal tot 100% worden gefinancierd. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van het huis en het bedrag dat bij de bank kan worden geleend.

Middenhuur als smeermiddel woningmarkt

Door passend toewijzen kan de belangrijke doelgroep middeninkomens niet meer in een sociale huurwoning terecht. Aangezien de financiering van een koopwoning strenger is geworden en de hypotheekrenteaftrek vanaf 2020 versneld wordt afgebouwd, vallen deze huishoudens in veel gevallen tussen de wal en het schip.

We willen ons inzetten voor betaalbare huurwoningen voor doelgroepen die nu geen geschikte woning kunnen vinden door hun inkomen. Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar kunnen ook lastig een hypotheek krijgen. Dit kunnen starters zijn, maar ook andere doelgroepen. De toevoeging van middenhuur dient als smeermiddel voor onze woningmarkt. Het stimuleert de doorstroming vanuit de sociale huursector door het gat te overbruggen tussen de sociale huur en de duurdere koopsector.

We zouden graag willen dat er meer (midden)huurwoningen worden gerealiseerd, die vrij verhuurbaar zijn voor deze huishoudens. Dit kan vanuit particulieren (als beleggers of als CPO), commerciële partijen of vanuit woningcorporaties. Huurniveaus die realistisch zijn voor onze gemeente liggen tussen de € 650 en € 850. Hiermee is middenhuur niet veel duurder dan sociale huur vanuit corporaties. Een belangrijk verschil is echter dat middenhuur onder de liberalisatiegrens (dus tussen de € 650 en € 720), aangeboden door particuliere of commerciële verhuurders, voor iedereen toegankelijk is. We verkennen in hoeverre er tekorten zijn aan vrijsectorhuurwoningen en in hoeverre beleggers geïnteresseerd zijn om te voorzien in de behoefte aan woningen in het middeldure huursegment.

6.2 Kernvoorraad en doelgroep kernvoorraad

Voor het bepalen van de kernvoorraad en de doelgroep kernvoorraad maken we gebruik van het woningbehoefteonderzoek West-Brabant 2019. De doelgroep die gehuisvest moet worden in de kernvoorraad bestaat uit huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019). Dit is de doelgroep die in feite in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. In Bergen op Zoom behoort 44% van de huishoudens tot de doelgroep tot € 38.035. Dit percentage is hoger dan het regionale gemiddelde van 42%. Zie onderstaande tabel.

Tabel 3: Verdeling doelgroep toewijzing sociale huurwoning

Omvang inkomensgroepen	Bergen op Zoom		Regio Bergen op Zoom	
	Absoluut	Relatief	Relatief	
Primaire doelgroep	6.880	23%	19%	
Secundaire doelgroep	6.280	21%	22%	
Lage middeninkomens	1.490	5%	6%	
Hoge middeninkomens	2.090	7%	7%	
Hogere inkomens	13.160	44%	46%	
Totaal	29.900	100%	100%	
t/m doelgroep tot € 38.035	13.160	44%	42%	

Bron: woningbehoefteonderzoek West-Brabant (2019), bewerking Stec Groep (2019).

De doelgroep tot € 38.035 neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing in Bergen op Zoom toe. We verwachten tot 2035 een ontwikkeling van circa 2%, zie onderstaande tabel.

Tabel 4: Ontwikkeling doelgroep toewijzing sociale huurwoning

Omvang inkomensgroepen	Bergen op Zoom			
	2019	2025	2030	2035
Primaire doelgroep	23%	22%	22%	22%
Doelgroep tot € 38.035	44%	45%	45%	46%

Bron: woningbehoefteonderzoek West-Brabant (2019), bewerking Stec Groep (2019). Op basis van scenario basis hoog.

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt af, vooral op de wat langere termijn, door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders. De afname van de behoefte hoeft niet direct te leiden tot leegstand. Als deze woningen voldoende kwaliteit hebben, kunnen nieuwe doelgroepen worden aangetrokken. Zo kunnen jongeren die nu een tussenstap maken in een huurappartement, wellicht rechtstreeks een grondgebonden woning bemachtigen. En als de woningen gelijkvloers zijn, kunnen deze mogelijk ook interessant zijn voor ouderen.

Uiteengezet naar huurprijsklassen stabiliseert de behoefte aan huurwoningen tot € 720 in de komende jaren, gevolgd door een afname. De behoefte aan huurwoningen boven de € 720 neemt toe, mede als gevolg van de vergrijzing.

Ontwikkeling behoefte corporatie huur naar prijsklasse

Huurprijsklasse	Corporatiehuur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035
Tot € 424	10	0	0
€ 424 tot € 607	100	-10	-30
€ 607 tot € 651	0	-30	-20
€ 651 tot € 720	0	-10	-20
€ 720 tot € 900	100	60	30
Vanaf € 900	30	30	30
Totaal	240	40	-10

Bron: woningbehoefteonderzoek West-Brabant (2019), bewerking Stec Groep (2019). Op basis van scenario basis hoog.

6.3 Ambities en acties

We zetten in op de ontwikkeling van betaalbare woningen en bieden doorstromers meer mogelijkheden, waaronder middenhuur.

Met onze woonpartners zorgen we voor een passend aanbod van sociale huurwoningen aansluitend op de woonbehoefte. Samen met de corporaties kijken we naar de toevoeging van kleinere woningen om aan de sluiten bij de behoeften van kleine huishoudens. We sturen daarbij op een aantrekkelijke spreiding van alle doelgroepen over de wijken en buurten in Bergen op Zoom. Als gemeente maken we ons ook sterk voor middenhuur. We bezien welke maatregelen we kunnen nemen om dit segment te stimuleren binnen Bergen op Zoom, zodat middeninkomens dit ook als volwaardig alternatief hebben.

We maken afspraken met woningcorporaties om scheefwonen te verminderen.

We willen scheefwonen binnen de sociale huursector tegengaan en ervoor zorgen dat er voor mensen met een laag inkomen genoeg sociale huurhuizen beschikbaar zijn. Ook willen we voorkomen dat mensen met weinig inkomen een te duur huis huren. Daarom maken we met de woningcorporaties afspraken over maatregelen om scheefwonen te verminderen en de doorstroming naar andere segmenten te bevorderen.

We maken prestatieafspraken met de corporaties die actief zijn in Bergen op Zoom, gericht op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen.

We maken prestatieafspraken met betrekking tot:

- De omvang van de voorraad en beschikbaarheid van sociale huurwoningen (nieuw-/verbouw, sloop, verkoop en aankoop).
- De betaalbaarheid van de huurwoningvoorraad in Bergen op Zoom
- Doorstroming vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen.
- De kwaliteit en verduurzaming van de voorraad sociale huurwoningen en de woonomgeving.
- De bijdragen van de woningcorporaties aan de leefbaarheidskosten en investeringen in maatschappelijk vastgoed, voor zover dit binnen het werkkerrein valt.
- Het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

6.4 Dit doen we samen met

Ambities	Dit doen we samen met
20. We zetten in op de ontwikkeling van betaalbare woningen en bieden doorstromers meer mogelijkheden, waaronder middenhuur.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningeigenaren • Woningcorporaties • Ontwikkelaars
21. We maken afspraken met woningcorporaties om scheefwonen te verminderen.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningeigenaren • Woningcorporaties • Ontwikkelaars

22. We maken prestatieafspraken met de corporaties die actief zijn in Bergen op Zoom, gericht op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen.

- Woningcorporaties

7 We maken ons sterk voor speciale doelgroepen

Binnen Bergen op Zoom zijn er kwetsbare doelgroepen of huishoudens die niet terecht kunnen of willen op de 'reguliere' woningmarkt. Deze huishoudens hebben wel recht op een schone, veilige en prettige woon- en leefomgeving. We zetten ons in op het verbeteren van het aanbod voor doelgroepen zoals statushouders, arbeidsmigranten, woonwageneigenaren, economische daklozen en huishoudens met een zeer laag inkomen of ongunstige financiële positie. Dit doen we niet alleen maar bij voorkeur door regionaal de samenwerking aan te gaan en afspraken te maken.

7.1 Speciale doelgroepen in Bergen op Zoom

Statushouders

In samenwerking met de woningcorporaties en Stichting Vluchtelingenwerk is er ingezet op het leveren van huisvesting en de bevordering van integratie en actieve deelname van statushouders aan de samenleving in Bergen op Zoom. We committeren ons aan de doelgroep en spannen ons maximaal in om de taakstelling te realiseren. De gemeente Bergen op Zoom heeft de komende jaren nog steeds een taakstelling om status- en vergunninghouders te huisvesten. We blijven met Stadlander en andere initiatiefnemers samenwerken aan passende oplossingen en geschikte woningen om de doelgroep te huisvesten.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigrantenhuisvesting overstijgt de gemeentegrens, omdat de arbeidsmigranten veelal in een bredere regio werkzaam zijn. Beleid dient daarom gevormd te worden binnen een bredere regio. In de regio West-Brabant werken en verblijven veel arbeidsmigranten, ook in de gemeente Bergen op Zoom. Ze leveren een belangrijke bijdrage aan de lokale economie. Vanuit de strategische agenda van de Regio West-Brabant zijn er regionale doelstellingen opgesteld. De overkoepelende doelstelling is het welkom, legaal, goed en veilig huisvesten van de voor de arbeidsmarkt noodzakelijke arbeidsmigranten in de regio. Eens per half jaar vindt er afstemming plaats met regiogemeenten over het huisvesten van arbeidsmigranten en de regionale taakstelling.

Binnen de gemeente Bergen op Zoom hebben we de visie dat de opvang van arbeidsmigranten zorgvuldig moet gebeuren. Het huidige beleid huisvesting van arbeidsmigranten in de vorm van zogenaamde job lodges wordt in 2020 herijkt.

Woonwageneigenaren

In 1999 is de Woonwagenwet ingetrokken. Daarmee verviel de wettelijke verplichting voor een gemeente om een woonwagencentrum in stand te houden. In 2014 deed zich een nieuwe ontwikkeling voor: de woonwagencultuur werd op de lijst van Immaterieel Cultureel Erfgoed Nederland gezet. Daarnaast bepaalde het Europees Hof voor de Rechten van de Mens dat de woonwagencultuur beschermd moet worden. Het geheel van ontwikkelingen is geland in een nieuw beleidskader Woonwagen- en standplaatsenbeleid van het ministerie van BZK (juli 2018). Het ministerie vraagt van alle gemeenten om het woonwagenleven, in eerste instantie lokaal gericht, te faciliteren.

Uitgangspunt binnen de gemeente is dat we woonwageneigenaren in Bergen op Zoom de mogelijkheid blijven bieden te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit. We moeten als gemeente voldoende ruimte kunnen bieden voor het woonwagenleven, met voldoende standplaatsen.

Economisch daklozen en spoedzoekers

Mensen uit de onderste laag en de middenmoot van de samenleving met een baan maar die door een flinke tegenslag geen huis meer hebben en kunnen vinden worden economisch daklozen genoemd. Door de krapte op de woningmarkt is het voor steeds meer mensen onmogelijk om aan een huis te komen. Vooral in een spoedsituatie, bijvoorbeeld na een scheiding, vinden sommigen geen onderdak. Met name mensen met een laag of middeninkomen zijn de dupe. Zij hebben niet genoeg geld om een huis te kopen of komen (door lange wachtlijsten) niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Veel van de economisch daklozen en spoedzoekers zijn afhankelijk van hulp uit hun sociale netwerk of landen op een camping.

De belangrijkste eisen aan een woning zijn betaalbaarheid, flexibiliteit en de snelheid waarmee deze betrokken kan worden. De locatie van de woning is hieraan vaak ondergeschikt. Totdat er meer zekerheid ontstaat rondom de nieuwe situatie kan een tijdelijke woning, bij voorkeur in het huursegment, uitkomst bieden. We zien kans om in regionaal verband afspraken te maken over de realisatie van tijdelijke woningen en flexibele woonvormen. Door tijdelijkheid aan de woningen te verbinden (door middel van contracten) garanderen we doorstroming, zodat de woningen regelmatig opnieuw beschikbaar komen voor economisch daklozen en spoedzoekers.

Dak- en thuislozen

Dak- en thuislozen worden in Bergen op Zoom opgevangen binnen de Maatschappelijke Opvang. Omdat het wenselijk is dat deze dak- en thuislozen doorstromen vanuit de tijdelijke opvang naar een reguliere woning zijn door de maatschappelijke organisaties en de woningcorporaties meerdere projecten opgezet, waaronder Housing First, Sober Wonen, de Kade, maar ook het spreekuur bij Stadlander en reguliere plaatsingen bij Beschermd Wonen. Stichting Twist zet zich daarnaast in voor de specifieke begeleiding en duurzame huisvesting van zwerfjongen in de regio. Het gaat daarbij ook om jongeren die eerst een Beschermd Wonen-indicatie hadden maar hier niet aangehaakt bleven of waarvoor is voorkomen dat er een Beschermd Wonen aanvraag nodig was.

We blijven met Stadlander en de maatschappelijke organisaties binnen onze gemeente samenwerken aan passende oplossingen en geschikte woningen om uitstroom vanuit de tijdelijke opvang mogelijk te maken.

7.2 Ambities en acties

We maken ons sterk voor alle doelgroepen, inclusief de zwakkeren op de woningmarkt

In Bergen op Zoom huisvesten we verschillende doelgroepen met verschillende woonbehoeften. We zetten ons als gemeente voor al deze doelgroepen in om te zorgen dat iedereen binnen de gemeente een voor zijn of haar situatie passende woning kan vinden. Dit doen we door eigen beleid te voeren, maar ook in samenwerking met de regiogemeenten, de woningcorporaties en de maatschappelijke organisaties binnen onze gemeente. Gemeente wil daarom graag met woningcorporaties in de regio en met de zorgaanbieders van beschermd wonen kijken naar de mogelijkheid om cliënten al aan de voorkant te spreiden door verdeeld over de regio (geclusterde) woningen aan te wijzen die naar verloop van een BW-traject omgeklapt kunnen worden. Zo hoeft er geen nieuwe woning gezocht te worden en weet de woningcorporatie wat men 'in huis haalt' (aangezien er niet direct door de cliënt zelf gehuurd wordt, maar eerst door de zorgaanbieder).

We zien kansen voor tijdelijke woning voor economisch daklozen en spoedzoekers

We zien ook kansen voor het tijdelijk omzetten van bestaand vastgoed op basis van de Crisis- en herstelwet om korte termijn vragen van woonurgente (zoals statushouders, of inwoners die op korte termijn (goedkope) woonruimte nodig hebben). We willen dit regionaal afstemmen om tot een gelijkmatige regionale spreiding te komen. Waar belemmeringen in de regelgeving zich voordoen, proberen we deze weg te nemen en een flexibele transitie te bevorderen.

We maken prestatieafspraken met onze woningcorporaties, gericht op speciale doelgroepen.

Deze afspraken hebben betrekking op:

- Het voorzien in huisvesting passend bij de woonvoorkeuren van de speciale doelgroepen
- Doorstroming vanuit maatschappelijke opvang
- De gemeentelijke taakstelling om urgente doelgroepen (zoals vergunninghouders) te huisvesten

7.3 Dit doen we samen met

Ambities	Dit doen we samen met
23. We maken ons sterk voor alle doelgroepen, inclusief de zwakkeren op de woningmarkt	<ul style="list-style-type: none"> • Regiogemeenten • Woningcorporaties • Maatschappelijke organisaties
24. We zien kansen voor tijdelijke woning voor economisch daklozen en spoedzoekers.	<ul style="list-style-type: none"> • Regiogemeenten • Woning- en pandeigenaren • Initiatiefnemers • Woningcorporaties • Ontwikkelaars • Zorgaanbieders
25. We maken prestatieafspraken met onze woningcorporaties, gericht op speciale doelgroepen.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningcorporaties

Bijlage A: Uitvoeringsagenda

Onderstaand wordt een samenvatting gegeven van de ambities en actiepunten die in de woonvisie worden benoemd. In de uitvoeringsagenda leggen we voor zover mogelijk al vast met welke partijen we optrekken om de ambities en actiepunten tot uitvoer te brengen en op welke termijn.

Ambities	Dit doen we samen met	Planning
1. In Bergen op Zoom is ruimte voor alle doelgroepen.	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelaars • Woningcorporaties • Initiatiefnemers 	Bij nieuwe initiatieven vanaf 2020
2. We anticiperen op de vergrijzing, die vooral in Lepelstraat en Halsteren toeslaat.	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelaars • Woningcorporaties • Initiatiefnemers • Woningeigenaren 	Bij nieuwe initiatieven vanaf 2020, tot circa 2030
3. We richten ons op de huisvesting voor jonge huishoudens en starters.	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelaars • Woningcorporaties • Initiatiefnemers 	Bij nieuwe initiatieven vanaf 2020
4. In alle wijken en kernen voldoende woningaanbod voor jonge gezinnen met een modaal tot bovenmodaal inkomen.	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelaars • Initiatiefnemers 	Bij nieuwe initiatieven vanaf 2020
5. We stimuleren woningeigenaren hun woning toekomstbestendig (o.a. courant en levensloopbestendig) te houden of te maken.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningcorporaties • Woningeigenaren • Ouderenbonden 	Medio 2021 en verder
6. We willen zoveel mogelijk woningen met een groen energielabel.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningcorporaties • Woningeigenaren • Stichting energietransitie Bergen op Zoom • Regionaal Energieloket 	Vanaf 2020
7. We stellen een warmteplan op om bestaande woningen in de toekomst aardgasvrij te maken.	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelaars • Woningcorporaties • Woningeigenaren 	Vanaf eind 2021
8. We sturen op een aantrekkelijke menging van doelgroepen, woningen en woonmilieus in de kernen en wijken.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningcorporaties • Ontwikkelaars • Initiatiefnemers • Inwoners • Woningeigenaren • Maatschappelijke organisaties 	Vanaf 2020
9. We zetten in op minimaal het op peil houden en waar mogelijk verbeteren van de leefbaarheid in alle wijken en kernen en monitoren deze goed.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningcorporaties • Inwoners • WijZijnTraversegroep • Maatschappelijke organisaties 	Vanaf 2020
10. We zetten in op een vitale en aantrekkelijke binnenstad.	<ul style="list-style-type: none"> • Woning- en pandeigenaren • Ondernemers • Inwoners • Ontwikkelaars • Woningcorporaties 	Vanaf 2020
11. We zetten in op aantrekkelijke en kwalitatieve nieuwbouw.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningcorporaties • Ontwikkelaars • Initiatiefnemers • Inwoners • Seniorenraad • Jongerenraad 	Bij nieuwe initiatieven vanaf 2020
12. We richten ons op de huisvesting voor jonge huishoudens en starters.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningcorporaties • Ontwikkelaars • Initiatiefnemers • Inwoners 	Bij nieuwe initiatieven vanaf 2020

	<ul style="list-style-type: none"> • Jongerenraad 	
13. We staan als gemeente open voor lokale initiatieven voor CPO projecten.	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelaars • Initiatiefnemers • Inwoners 	Bij nieuwe initiatieven vanaf 2020
14. We willen eenduidig zijn in onze eisen en verwachtingen ten aanzien van nieuwbouw van woningen.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningcorporaties • Ontwikkelaars • Initiatiefnemers 	Bij nieuwe initiatieven vanaf 2020
15. We zetten in op meer geschikte woningen voor senioren en zorgbehoevenden en stimuleren ouderen langer thuis te blijven wonen.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningeigenaren • Woningcorporaties • Ontwikkelaars • Zorgaanbieders 	Vanaf 2020 tot 'normalisatie', waarbij behoefte en aanbod geschikte woningen in evenwicht zijn
16. We programmeren levensloopbestendige woningen bij voorzieningen, op goed toegankelijke locaties.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningeigenaren • Woningcorporaties • Ontwikkelaars • Zorgaanbieders 	Bij nieuwe initiatieven vanaf 2020
17. We faciliteren initiatiefnemers en heffen belemmeringen in beleid op.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningeigenaren • Woningcorporaties • Ontwikkelaars • Zorgaanbieders • Initiatiefnemers 	Continue
18. We bezien de mogelijkheden voor een zorghotel in onze gemeente.	<ul style="list-style-type: none"> • Zorgaanbieders • Initiatiefnemers 	2021 - 2023
19. We maken prestatieafspraken met onze woningcorporaties gericht op wonen met een zorgvraag.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningcorporaties 	Jaarlijks
20. We zetten in op de ontwikkeling van betaalbare woningen en bieden doorstromers meer mogelijkheden, waaronder middenhuur.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningeigenaren • Woningcorporaties • Ontwikkelaars 	Continue, vanaf 2020
21. We maken afspraken met woningcorporaties om scheefwonen te verminderen.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningeigenaren • Woningcorporaties • Ontwikkelaars 	Jaarlijks
22. We maken prestatieafspraken met de corporaties die actief zijn in Bergen op Zoom, gericht op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningcorporaties 	Jaarlijks
23. We maken ons sterk voor alle doelgroepen, inclusief de zwakkeren op de woningmarkt.	<ul style="list-style-type: none"> • Regiogemeenten • Woningcorporaties • Maatschappelijke organisaties 	Continue
24. We zien kansen voor tijdelijke woning voor economisch daklozen en spoedzoekers.	<ul style="list-style-type: none"> • Regiogemeenten • Woning- en pandeigenaren • Initiatiefnemers • Woningcorporaties • Ontwikkelaars • Zorgaanbieders 	2021 - 2023
25. We maken prestatieafspraken met onze woningcorporaties, gericht op speciale doelgroepen.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningcorporaties 	Jaarlijks

Bijlage B: Relevante wet en regelgeving

De Omgevingswet

Met de Omgevingswet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen. De wet bundelt en moderniseert in 1 wet alle wetten voor de leefomgeving. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving. Het biedt gemeenten de mogelijkheid om met overzichtelijkere regels de leefomgeving meer in samenhang in te richten. De wet biedt daarnaast meer ruimte voor lokaal maatwerk en leidt tot een betere en snellere besluitvorming. Hierdoor is het straks bijvoorbeeld makkelijker om bouwprojecten te starten. De Crisis- en herstelwet (Chw) maakt dit nu al mogelijk, bijvoorbeeld door bestaande regels aan te passen. Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2021 in werking.

De herziene Woningwet

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan verandert de rol van de gemeente. We krijgen meer invloed op de werkzaamheden van in Bergen op Zoom actieve woningcorporaties. De Woningwet stelt nieuwe regels voor de positie en activiteiten van woningcorporaties. Het onderstreept het belang van het maken van een actuele woonvisie, waar het volkshuisvestelijk beleid in is opgenomen. Deze woonvisie moet gedragen worden door relevante stakeholders. Vandaar dat deze uitgebreid zijn meegenomen in het proces in aanloop naar de woonvisie.

Onze nieuwe woonvisie vormt ook de basis voor prestatieafspraken met Stadlander en andere woningcorporaties die actief zijn in Bergen op Zoom. Denk hierbij aan afspraken over: investeringen, duurzaamheid, betaalbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, uitponden, statushouders, et cetera.

Woningwet heeft grote invloed op woningcorporaties

Als gevolg van de Woningwet moeten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen passend toewijzen. Dat wil zeggen dat 95% van de gezinnen met recht op huurtoeslag een woning krijgt toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens. Door deze maatregel kunnen veel doelgroepen niet meer in een sociale huurwoning terecht. Dit zijn de welbekende middeninkomens. Aangezien ook de financiering van een koopwoning strenger is geworden en de hypotheekrenteaftrek vanaf 2020 versneld wordt afgebouwd, vallen deze huishoudens in veel gevallen tussen de wal en het schip. We verkennen in hoeverre er tekorten zijn aan vrijsectorhuurwoningen en in hoeverre beleggers geïnteresseerd zijn om te voorzien in de behoefte aan woningen in het (middel)dure huursegment.

De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut.

Hiermee wordt het noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor deze woningen aan te tonen, uitgaande van de relevante (regionale) marktregio. In de regionale structuurvisie is de woningbehoefte geanalyseerd en onderbouwd. Het is belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen. De woonvisie is hiervoor een goed instrument.

De Brabantse Agenda Wonen

Op provinciaal niveau maken we geen directe afspraken met de provincie, maar geeft de provincie een actie-agenda voor de eerstkomende tijd. In plaats van focus op vooral aantallen, legt de provincie de nadruk op de kwaliteit en diversiteit van plannen, waarbij inbreidings- en transformatiekansen prioriteit verdienen.

6 RICHTINGGEVENDE PRINCIPES TEN AANZIEN VAN WONINGBOUW VOLGENS DE BRABANTSE AGENDA WONEN, PROVINCIE NOORD-BRABANT

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties en herbestemming.
- Ruim baan voor 'goede woningbouwplannen', aansluitend op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen
- Nadruk op de bestaande woningvoorraad
- Vraaggerichte woningbouwplannen
- Realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programming
- Samenwerking op de regionale woningmarkt, vernieuwing regionale woningbouwafspraken met groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het aanbod, regionale afweging van grootschalige gebiedsontwikkeling.

De provinciale prognose, het regionaal woonperspectief en de regionale agenda wonen West-Brabant

De gemeente Bergen op Zoom maakt onderdeel uit van de regio West-Brabant en de subregio West-Brabant-West. In deze regio maken de gemeenten samen afspraken over de woningbouwopgave. De door de provincie afgegeven prognoses voor de behoefte aan woningen zijn richtinggevend voor de te maken (regionale) afspraken. De afspraken hebben zowel betrekking op de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan woningen.

In de planperiode 2017 tot en met 2024 bedraagt de bouwopgave voor de regio West-Brabant circa 21.200 woningen. Voor de periode 2025 tot en met 2039 worden nog eens 12.300 woningen voorzien. Op basis van de provinciale prognose 2014 is er voor de periode 2016 tot en met 2025 behoefte aan de ontwikkeling van 2.975 woningen in Bergen op Zoom. Daarmee kan gemeente Bergen op Zoom voorzien in de natuurlijke aanwas en de huishoudensverdunding in de gemeente, plus de migratie vanuit de regio en daarbuiten. Dit betekent een toevoeging van circa 300 woningen per jaar.

Op basis van het regionaal woonperspectief en de regionale agenda wonen West-Brabant maken we (sub)regionale woningbouwafspraken. In het woonperspectief is een vijftal leidende principes geformuleerd als richtinggevend kader bij woningbouw:

1. Denken en handelen als belegger;
2. Een zekere marktspanning is nodig, alsmede flexibiliteit in woonprogramma's;
3. Kwaliteit gaat voor kwantiteit;
4. Beleid en programming hebben ook een financiële component;
5. We denken groot, maar doen klein.

We maken vooralsnog geen gebruik van een huisvestingsverordening

Ondanks de mogelijkheden die de wet ons biedt, gaan we vooralsnog geen gebruik maken van een huisvestingsverordening. De onderdelen die in een huisvestingsverordening kunnen worden opgenomen, verwachten we in Bergen op Zoom middels prestatieafspraken met de corporaties te kunnen realiseren. Hierbij denken we onder meer aan het voorzien in de toevoeging van woningen voor doelgroepen waar aantoonbare schaarste in zit. Wanneer vanwege een groeiend beroep op woningen voor statushouders aantoonbare schaarste ontstaat die niet worden opvangen binnen de prestatieafspraken, kan de huisvestingsverordening hier mogelijk wel voor gebruikt worden. Zo kunnen, wanneer dat nodig blijkt, kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt met voorrang gehuisvest worden in de sociale huurwoningenvoorraad.

Bijlage C: Wordcloud samenvatting inwonersbijeenkomst 15 april 2019

In onderstaande figuur is de samenvatting van de inwonersbijeenkomst van 15 april 2019 weergegeven in een Wordcloud.

Figuur C1: Wordcloud inwonersbijeenkomst Bergen op Zoom:



Bijlage D: Sectortafel gebouwde omgeving

Op 28 juni 2019 zijn de plannen voor het Klimaatakkoord gepresenteerd. De overheid heeft met bedrijven en maatschappelijke organisaties onderhandeld om tot een eerlijk en uitvoerbaar akkoord te komen. In het Klimaatakkoord staan vijf sectortafels centraal, waarvan de sectortafel Gebouwde omgeving er een van is.

De sectortafel Gebouwde omgeving kreeg de opdracht om de CO₂-uitstoot van de gebouwde omgeving met 3,4 megaton te verlagen. Met uitzicht op een toekomst zonder gasaansluitingen is er voor deze sector gezocht naar maatregelen om energie te besparen. Ook is er gekeken hoe we de overgang van aardgas naar alternatieve bronnen mogelijk kunnen maken voor duurzame warmte in woningen en andere gebouwen. Het doel is om met de maatregelen de doelen van het akkoord van Parijs te halen. Nederland heeft samen met 194 andere landen vastgelegd dat de opwarming van de aarde ruim onder de twee graden moet komen en dat de uitstoot van broeikasgassen niet meer mag stijgen.

Transitie voor iedere inwoner mogelijk en betaalbaar

Als gemeente Bergen op Zoom willen we graag een echte duurzame transitie stimuleren en staan we niet achter schijnoplossingen. We vinden het ten slotte belangrijk dat iedereen mee kan doen.

De drie meest belangrijke maatregelen van de Gebouwde omgevingstafel zijn:

- 1,5 miljoen woningen worden verduurzaamd in 2030, onder andere door verwarming op elektriciteit of aansluiting op een warmtenet. Voor de transitie is het belangrijk dat we overgaan van aardgas op een duurzame warmtebron.
- Aardgas wordt duurder, elektriciteit wordt goedkoper. Een slimme energiebelasting stimuleert de overgang van gas naar elektriciteit. Meer woningen gaan verwarmd worden via warmtepompen of warmtenetten. Zo is er minder gas nodig, wat goed is voor het klimaat en voor de situatie in Groningen.
- Woningcorporaties gaan versneld maatregelen doorvoeren en 100.000 woningen verduurzamen. Als de verhuurder gaat verduurzamen, kunnen in één keer meerdere huizen en grotere complexen worden verduurzaamd. Dat levert snelle CO₂-reductie op.

Als gemeente Bergen op Zoom hebben we een regisserende rol in de omslag naar duurzame warmte en maken transitieplannen voor onze kernen en wijken. Het is nog niet helemaal duidelijk welke doelen wij als gemeente daarbij moeten behalen en op welke manier de landelijke doelen worden verdeeld over de gemeenten. In het Klimaatakkoord staat dat er een isolatienorm komt voor verschillende woningtypen, maar hoe deze eruit komt te zien is nog niet helemaal duidelijk. Dit is wel belangrijk omdat op dit moment iemand niet kan beoordelen of een woning voldoende is geïsoleerd. Ook weten we niet of de norm een advies of verplichting wordt.

Stimuleren van eigenaren en bewoners

Gemeente Bergen op Zoom is aan zet om aan de slag te gaan. Onze grootste opgave ligt niet in de nieuwbouwplannen maar in de bestaande voorraad. Dit houdt in dat we zoeken naar slimme combinaties van betaalbaarheid, duurzaamheid en de mogelijkheid om langer zelfstandig te wonen.

Het streven is om het verschil in kwaliteit tussen de (verouderde) bestaande bouw en nieuwbouw te verkleinen. We stimuleren eigenaren en bewoners om te investeren in onderhoud en maatregelen voor verduurzaming. De verwachting is dat het een lange termijn traject is. We sluiten aan bij initiatieven en plekken waar 'positieve energie is'. We richten ons hierbij op verduurzaming van de voorraad: energiebesparing en maatregelen voor verduurzaming, het aantrekkelijk houden van bestaande woningen voor zowel bewoners als potentiële kopers en het mogelijk maken van langer zelfstandig wonen.

Hiervoor verkennen we hoeveel middelen nodig zijn. We ondersteunen bewoners met verschillende initiatieven of pilots. De inzet van middelen (financieel en in kennis) is vooral faciliterend en adviserend en investeren zelf niet in vastgoed.

We willen dat al onze inwoners in een woning van goede kwaliteit wonen. De voorraad sociale huurwoningen is een belangrijk instrument om de huishoudens met een lager inkomen te huisvesten. We maken prestatieafspraken met Stadlander, de binnen onze gemeente actieve corporatie. In de woonvisie staat welke onderwerpen in ieder geval

opgenomen worden in de prestatieafspraken. We inventariseren of er noodzaak is voor nadere verdelingsregels om de toegang tot de sociale woningvoorraad voor onze inwoners te waarborgen.

Om inzicht te krijgen in de vereiste omvang van de kernvoorraad voeren we jaarlijks onderzoek uit. We zoeken bijvoorbeeld naar oplossingen in combinatie met flexibele woonvormen. Hiervoor zijn naar verwachting beperkt middelen nodig, omdat een groot deel bestaat uit reguliere werkzaamheden (het verzamelen van bestaande data).

WEBSITE DUURZAAMBERGENOPZOOM.NL

In april 2019 werd in het Binnenstadslab de website www.duurzaambergenopzoom.nl gelanceerd. Het is een platform voor alle inwoners en organisaties die duurzame projecten een podium willen geven. Er zijn nieuwsartikelen te vinden, duurzame projecten die in de gemeente plaatsvinden, behaalde resultaten en een activiteitenkalender. De projecten worden gekoppeld aan de duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties. De bedoeling is dat steeds meer mensen en organisaties laten zien op welke manier zij duurzaam bezig zijn en anderen weer inspireren.

Aanpak van specifieke woningtypen

Als we kijken naar het verbruik van gas en elektriciteit dan zien we dat grote verschillen bestaan in verbruik tussen woningtypen. Het gemiddelde aardgasverbruik van een koopwoning in Bergen op Zoom was in 2017 circa 1.220 m³ en het elektriciteitsverbruik circa 2.970 kWh. In de koopsector is het energieverbruik van vrijstaande woningen het grootst. Een gemiddeld huishouden in een vrijstaande woning verbruikt per jaar circa 2.140 m³ gas en het elektriciteitsverbruik is gemiddeld 4.570 kWh. Een groot verschil met het gemiddelde verbruik van een tussenwoning (circa 1.220 m³ gas en 3.020 kWh elektriciteit). Zie onderstaande tabel.

De energierekening is bij bewoners van een appartement gemiddeld het laagst. Het gasverbruik is jaarlijks gemiddeld 760 m³ en elektriciteitsverbruik gemiddeld 2.180 kWh. Om een zo groot mogelijke duurzaamheidsslag te kunnen maken willen we ons richten op woningeigenaren van de woningen met het grootste woonoppervlak.

Tabel D1: energieverbruik particuliere woningen per woningtype in Bergen op Zoom

Woningtype	Jaar	Gemiddeld aardgas- verbruik (m ³)	Gemiddeld elektriciteits- verbruik (kWh)
Appartement	2015	780	2.230
	2016	800	2.190
	2017	760	2.180
Tussenwoning	2015	1.230	3.130
	2016	1.270	3.060
	2017	1.220	3.020
Hoekwoning	2015	1.430	3.230
	2016	1.470	3.170
	2017	1.420	3.130
Twee-onder-een-kapwoning	2015	1.660	3.570
	2016	1.690	3.490
	2017	1.630	3.460
Vrijstaande woning	2015	2.150	4.690
	2016	2.230	4.610
	2017	2.140	4.570
Totaal woningen	2015	1.250	3.090
	2016	1.280	3.010
	2017	1.220	2.970

Bron: CBS (2019), bewerking Stec Groep (2019)

Tabel D2: energieverbruik particuliere woningen naar eigendom in Bergen op Zoom

Eigendom woning	Jaar	Gemiddeld aardgas- verbruik (m ³)	Gemiddeld elektriciteits- verbruik (kWh)
Eigen woning	2015	1.480	3.560
	2016	1.520	3.500
	2017	1.460	3.450
Huurwoning	2015	970	2.390
	2016	980	2.340
	2017	930	2.320

Bron: CBS (2019), bewerking Stec Groep (2019)

Kijken we naar de gehele woningvoorraad in Bergen op Zoom dan zien we dat het gemiddeld gas- en elektriciteitsverbruik in vrijwel elk woningtype de afgelopen jaren is afgenomen.

Bijlage E: Wonen en Zorg

In dit hoofdstuk brengen we het zorggebruik (in relatie tot wonen) in kaart. We brengen eerst het huidige intra- en extramurale zorggebruik in Bergen op Zoom in beeld en geven vervolgens een indicatie van de zorgbehoefte in 2030.

INDICATIE TOEKOMSTIG ZORGGEBRUIK (INTRA- EN EXTRAMURAAL)

Om het toekomstig aantal intramurale zorgbehoevenden in beeld te brengen combineren we de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt, et cetera) per leeftijdsgroep met de ontwikkeling van de intramurale bevolking per leeftijdsklasse op basis van Primos2019. We gaan hierbij uit van een gelijkblijvend aandeel zorgindicaties per type per leeftijdsklasse.

Het toekomstig aantal extramurale zorgbehoevenden brengen we op een vergelijkbare wijze in beeld. We zetten de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt, et cetera) per leeftijdsgroep af tegen het aantal reguliere huishoudens per leeftijdsklasse. Op basis van de groei van het aantal huishoudens per leeftijdsklasse kunnen we zo een indicatie geven van het te verwachten aantal extramurale zorgbehoevenden. In de praktijk valt dit aantal mogelijk nog hoger uit dan nu geraamd, als gevolg van de extramuralisering van zorgbehoevenden met een ZZP tot 4.

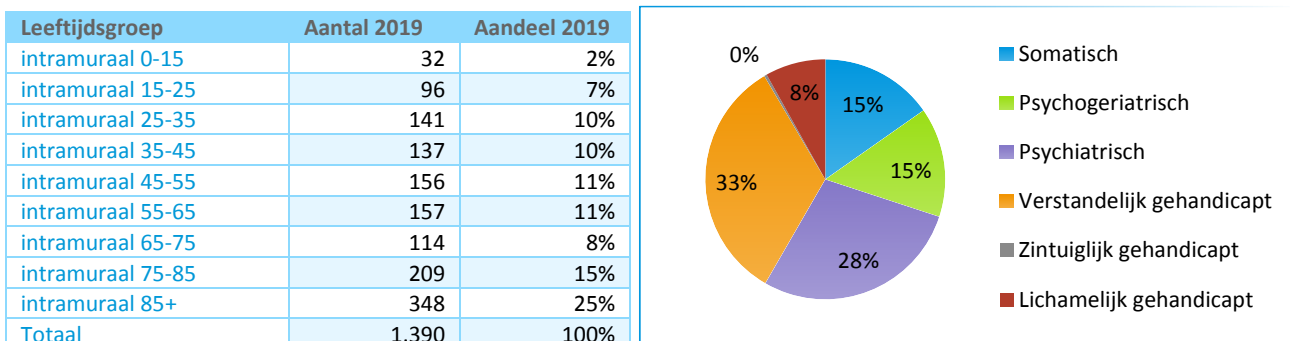
Circa 1.390 intramurale en 2.100 extramurale zorgbehoevenden medio 2019

Intramurale zorg: circa 1.390 personen in 2019, 33% daarvan heeft VG-zorgprofiel

In Bergen op Zoom wonen op dit moment circa 1.390 personen in een intramurale zorgwoning. De leeftijd van personen in een intramurale zorgwoning loopt relatief sterk uiteen. Wel zijn de leeftijdsgroepen 75 tot 85 jaar en 85 jaar en ouder relatief sterk vertegenwoordigd. Zie onderstaande tabel.

Splitsen we de intramurale groep uit naar type zorg, dan valt op dat circa 33% een VG-indicatie heeft (Verstandelijk gehandicapt). Zo'n 28% ontvangt psychiatrische zorg, 15% psychogeriatrische zorg, 15% somatische zorg en 8% heeft een lichamelijke handicap. Intramurale zorg voor zintuigelijk gehandicapten komt (vrijwel) niet voor in Bergen op Zoom. Zie onderstaande figuur.

Figuur E1: intramurale bevolking Bergen op Zoom 2019, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)



Bron links: Primos2019 (ABF, 2019), bewerking Stec Groep (2019). Bron rechts: CIZ (2017, cijfers 2015), bewerking Stec Groep (2019). Percentages afgerond op hele getallen.

Extramurale zorg: circa 2.100 personen in 2019, ruim 57% heeft somatisch zorgprofiel

Om een goed beeld te krijgen van de extramurale zorggebruikers in Bergen op Zoom kijken we naar de verhouding tussen leeftijdsgroepen in Bergen op Zoom en het huidige zorggebruik naar type zorg.

Uit onderstaande tabel blijkt dat ruim de helft van alle huishoudens in Bergen op Zoom in 2019 in de leeftijdscategorie 35 tot 65 jaar valt. Het aandeel 65-plushuishoudens ligt op circa 30%.

Tabel E1: aandeel reguliere huishoudens naar leeftijdsklasse Bergen op Zoom 2019

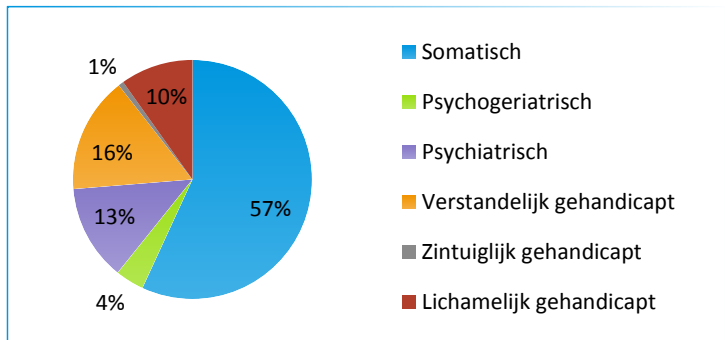
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2019
15-25 jaar	745	2%
25-35 jaar	3.817	13%
35-45 jaar	4.272	14%
45-55 jaar	6.056	20%
55-65 jaar	5.793	19%
65-75 jaar	5.206	17%
75-85 jaar	3.034	10%
85 + jaar	1.039	3%
Totaal	29.962	100%

Bron: Primos2019 (ABF), bewerking Stec Groep (2019). Percentages afgerond op gehele getallen.

In Bergen op Zoom zijn er in 2019 tegelijkertijd circa **2.100 personen die extramurale zorg** ontvangen. Het aantal personen dat extramuraal zorg ontvangt op het totaal aantal huishoudens in Bergen op Zoom ligt hiermee rond de 7%. Het gaat vooral om somatische zorg. Deze groep heeft een aandeel van 57% binnen de extramurale zorggroep. Zie onderstaande figuur.

Figuur E2: verhoudingen extramurale zorgbehoefte naar type in aantal en aandeel in Bergen op Zoom, 2019

Type zorg	Aantal
Somatisch	1.194
Psychogeriatrisch	82
Psychiatrisch	272
Verstandelijk gehandicapt	330
Zintuiglijk gehandicapt	15
Lichamelijk gehandicapt	207
Totaal	2.100



Bron: CIZ (2017, cijfers 2015), bewerking Stec Groep (2019).

Groei van 140 intramurale en 439 extramurale zorgbehoevenden tot 2030

Intramurale zorg: circa 1.530 personen in 2030, groei van 140 personen ten opzichte van 2019

Op basis van Primos2019 verwachten we dat het aantal intramuraal wonende personen in Bergen op Zoom tot 2030 toeneemt met circa 140 personen tot 1.530 personen. Een toename van ruim 10%. Tegelijkertijd verandert ook de samenstelling van de intramurale bevolking naar leeftijdsklasse de komende tien jaar relatief sterk. In 2030 is circa 56% van alle intramuraal wonende personen in Bergen op Zoom 65 jaar of ouder. Op dit moment (2019) ligt dit aandeel nog op 48%. Zie onderstaande tabel.

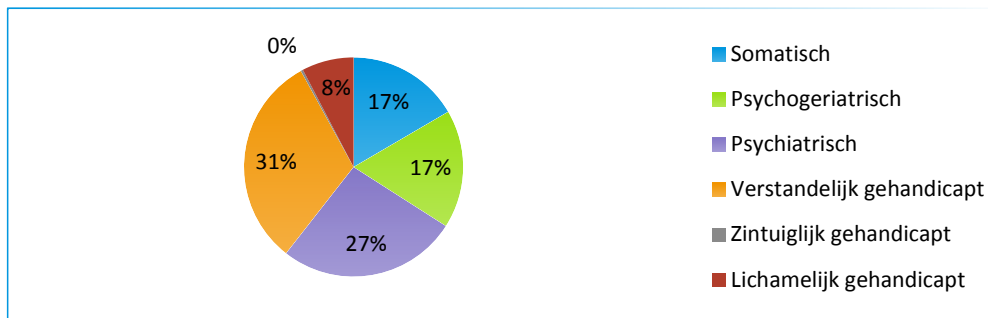
Tabel E2: ontwikkeling huishoudens intramuraal Bergen op Zoom 2019-2030

Rijlabels	Huishoudens 2019	Huishoudens 2030	Ontwikkeling 2019-2030	Aandeel 2030
Intramuraal 0-15 jaar	32	39	7	3%
Intramuraal 15-25 jaar	96	80	-16	5%
Intramuraal 25-35 jaar	141	124	-17	8%
Intramuraal 35-45 jaar	137	138	1	9%
Intramuraal 45-55 jaar	156	113	-43	7%
Intramuraal 55-65 jaar	157	178	21	12%
Intramuraal 65-75 jaar	114	191	77	12%
Intramuraal 75-85 jaar	209	293	84	19%
Intramuraal 85+ jaar	348	374	26	24%
Totaal	1.390	1.530	140	100%

Bron: Primos2019 (ABF), bewerking Stec Groep (2019). Percentages afgerond op gehele getallen.

De verandering in samenstelling van de intramurale bevolking naar leeftijdsklassen gaat gepaard met een veranderende vraag naar type zorg. Enerzijds worden huidige zorggebruikers ouder en schuiven zij door naar een hogere leeftijdsklasse, zonder dat hun type zorgvraag verandert. Hierdoor blijft bijvoorbeeld het aandeel intramurale bevolking met een VG-indicatie relatief hoog in 2030. Tegelijkertijd neemt als gevolg van de vergrijzing het aandeel van de intramurale bevolking dat somatische of psychogeriatrische zorg nodig heeft naar verwachting toe. Beide zorggroepen ontwikkelen zich van een aandeel van 15% in 2019 naar een aandeel van 17% in 2030. Zie onderstaande figuur.

Figuur E3: intramurale bevolking Bergen op Zoom 2030, naar type zorgbehoefte



Bron: Primos2019 (ABF, 2019), CIZ (2017), bewerking Stec Groep (2019).

Extramurale zorg: circa 2.539 personen in 2030, groei van 439 personen ten opzichte van 2019

Om een goed beeld te krijgen van de extramurale zorggebruikers in Bergen op Zoom kijken we naar de ontwikkeling van de leeftijdsgroepen in Bergen op Zoom. Uit onderstaande tabel blijkt dat het aandeel 65-plushuishoudens in 2030 gegroeid is tot 37% van alle huishoudens (groei van 6% t.o.v. 2019). Hieruit blijkt dat Bergen op Zoom vergrijst. We zien daarnaast een flinke afname van het aantal huishoudens tussen de 45 en 55 jaar. Deze groep huishoudens krimpt met circa 5% tot 2030.

Tabel E3: aandeel reguliere huishoudens naar leeftijdsklasse Bergen op Zoom 2030

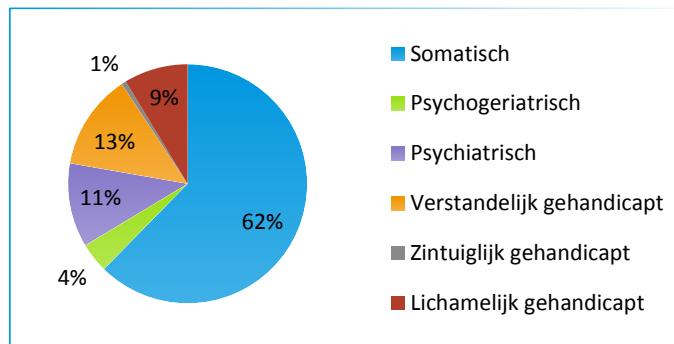
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2030	Aandeel 2030
15-25 jaar	619	2%
25-35 jaar	4.197	13%
35-45 jaar	4.810	15%
45-55 jaar	4.661	15%
55-65 jaar	5.891	19%
65-75 jaar	5.689	18%
75-85 jaar	4.447	14%
85 + jaar	1.500	5%
Totaal	31.814	100%

Bron: Primos2019 (ABF), bewerking Stec Groep (2019). Percentages afgerond op gehele getallen.

Op basis van de te verwachten demografische ontwikkelingen stijgt het aantal personen dat **extramuraal zorg nodig heeft tot circa 2.539 personen in 2030**. Als gevolg van het groeiend aandeel 65-plussers neemt het aandeel somatische zorg binnen de totale extramuraal zorgbehoefte toe van circa 57% in 2019 naar circa 62% in 2030. In de praktijk valt het toekomstig aantal extramuraal zorgbehoevenden mogelijk nog hoger uit dan nu geraamd, als gevolg van de extramuralisering van zorgbehoevenden met een ZZP tot 4.

Figuur E4: verhoudingen extramuraal zorgbehoefte naar type in Bergen op Zoom, 2030

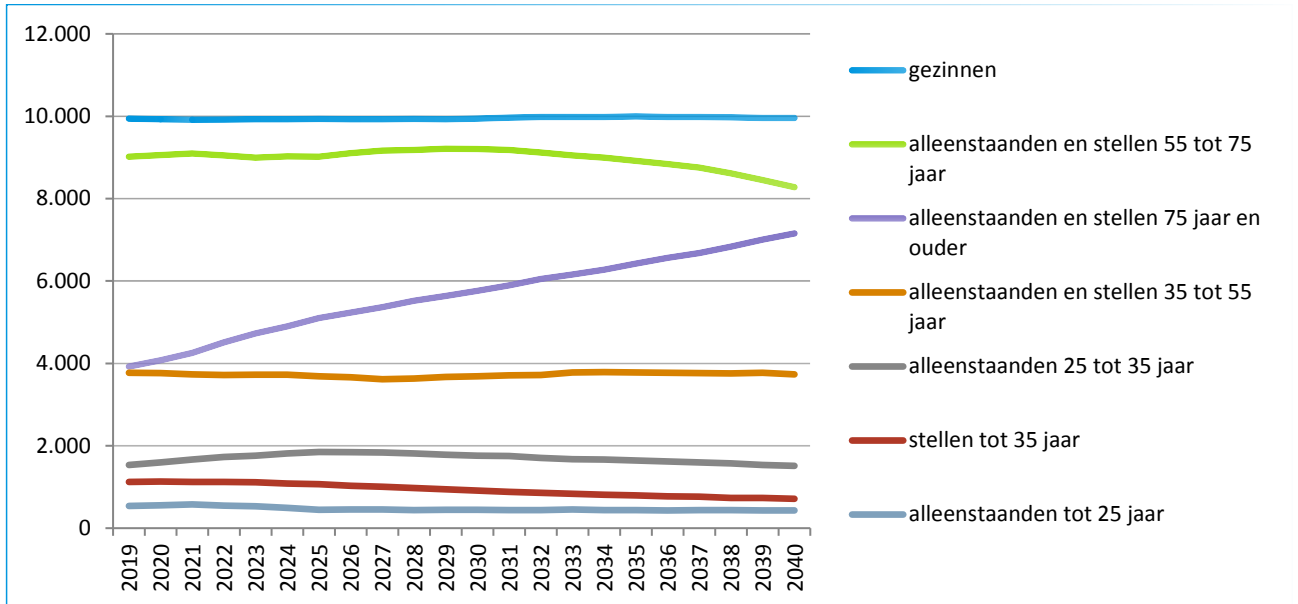
Type zorg	Aantal 2030
Somatisch	1.583
Psychogeriatrisch	102
Psychiatrisch	289
Verstandelijk gehandicapt	329
Zintuiglijk gehandicapt	16
Lichamelijk gehandicapt	219
Totaal	2.539



Bron: Primos2019 (ABF, 2019), CIZ (2017), bewerking Stec Groep (2019).

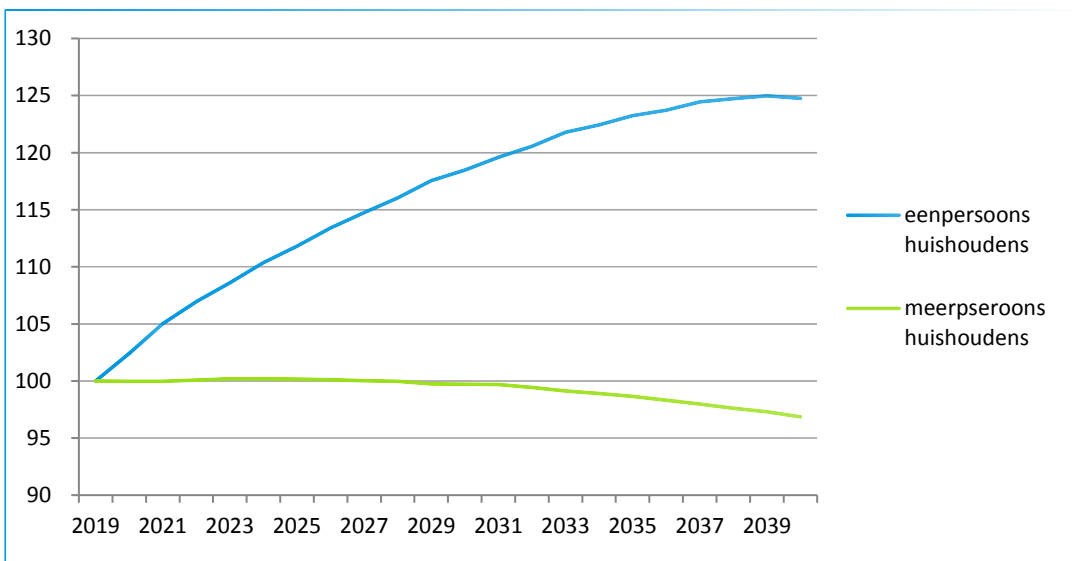
Bijlage F: Tabellenboek

Figuur F1: huishoudensontwikkeling Bergen op Zoom tot 2040 naar type en leeftijd huishouden



Bron: Primos 2019, bewerking Stec Groep (2019)

Figuur F2: indexcijfers ontwikkeling aantal een- en meerpersoonshuishoudens Bergen op Zoom tot 2040



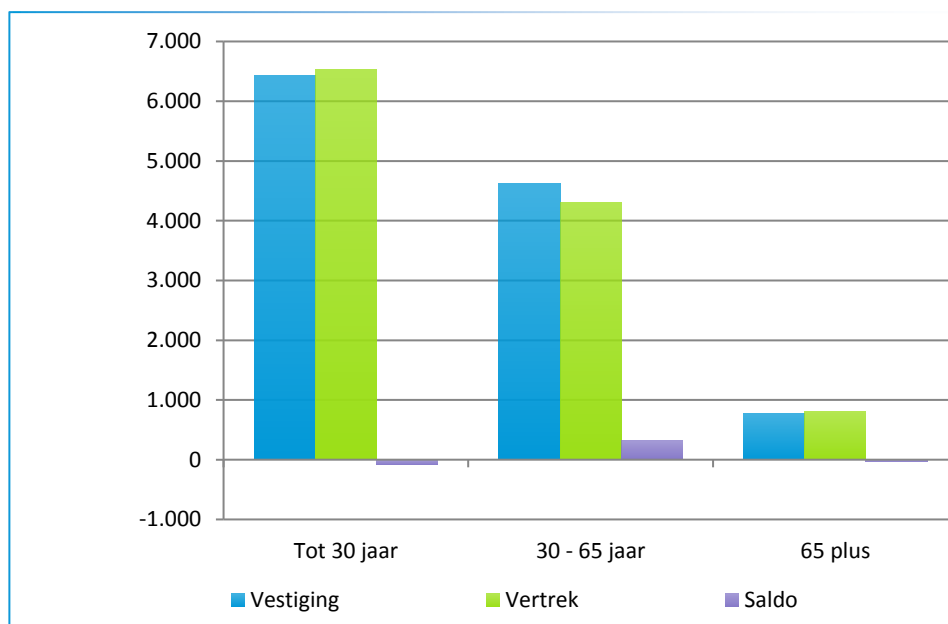
Bron: Primos 2019, bewerking Stec Groep (2019)

Tabel F1: overzicht verhuisrelaties (percentage van het aantal vertrekkers ten opzichte van het totale vertrek uit de vertrekgemeenten) binnen de subregio

	Bergen op Zoom	Halderberge	Moerdijk	Roosendaal	Rucphen	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	% in regio
Bergen op Zoom		2%	1%	12%	1%	8%	6%	10%	40%
Halderberge	4%		7%	20%	5%	3%		1%	39%
Moerdijk	2%	8%		7%	1%	3%		1%	21%
Roosendaal	11%	9%	3%		6%	4%	1%	2%	36%
Rucphen	3%	12%	2%	19%		1%	1%	1%	40%
Steenbergen	25%	4%	4%	12%	1%		6%	2%	54%
Tholen	22%		1%	4%		8%		3%	38%
Woensdrecht	32%	2%		8%	1%	3%	3%		48%

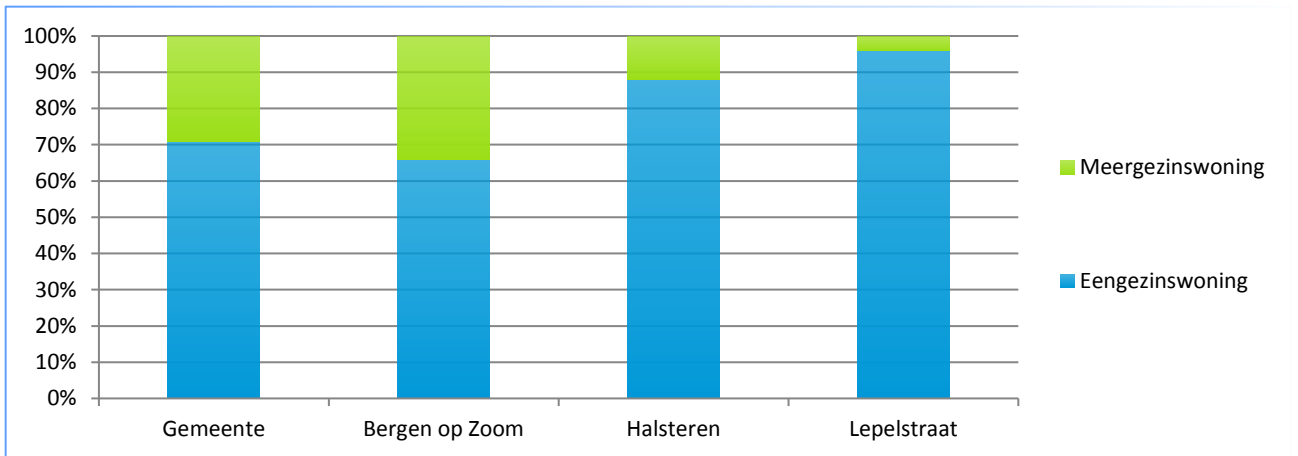
Bron: CBS (2015), bewerking Companen, bewerking Stec Groep (2019)

Figuur F3: verhuisde personen Bergen op Zoom naar leeftijd



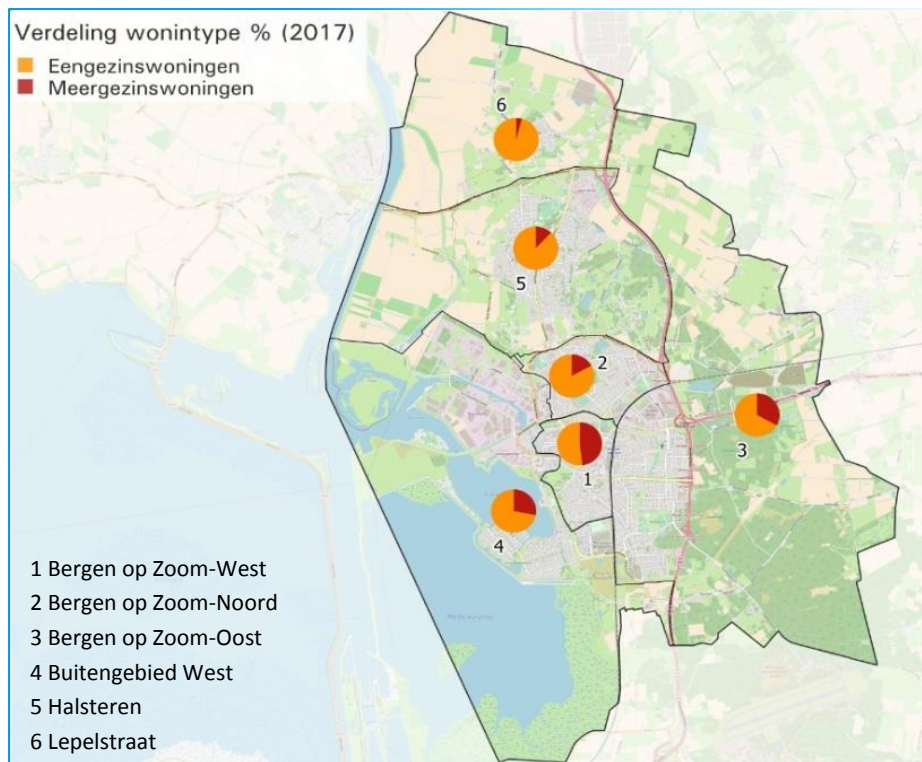
Bron: CBS (2018), bewerking Stec Groep (2019)

Figuur F4: opbouw woningvoorraad naar type, uitgesplitst op gemeente- en kernniveau

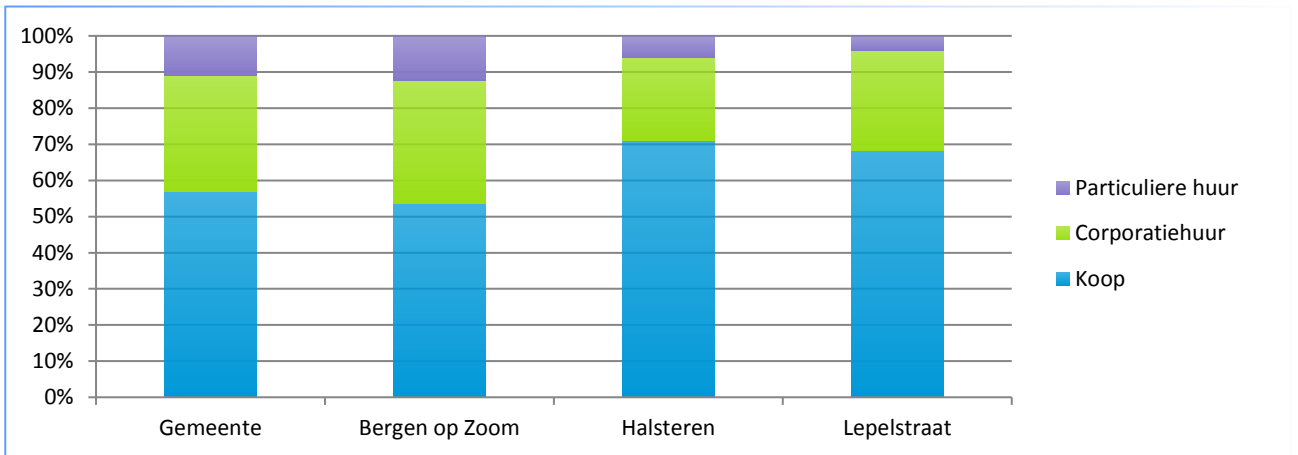


Bron: CBS (2018), bewerking Stec Groep (2019)

Figuur F5: verdeling woningtype per wijk en kern

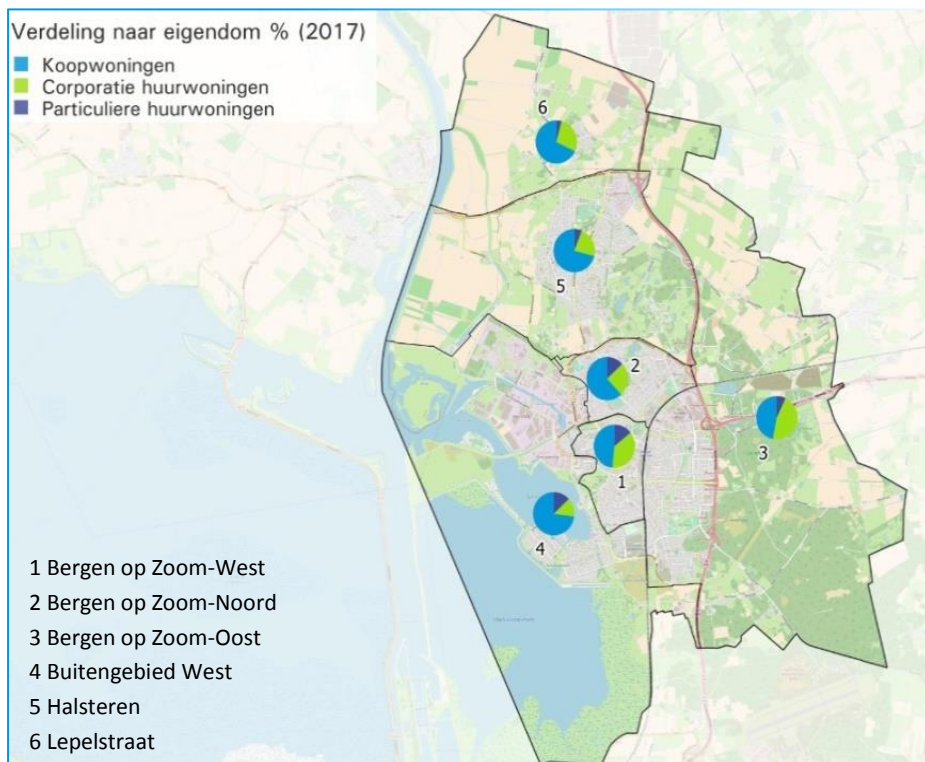


Figuur F6: opbouw woningvoorraad naar eigendomsvorm, uitgesplitst op gemeente- en kernniveau

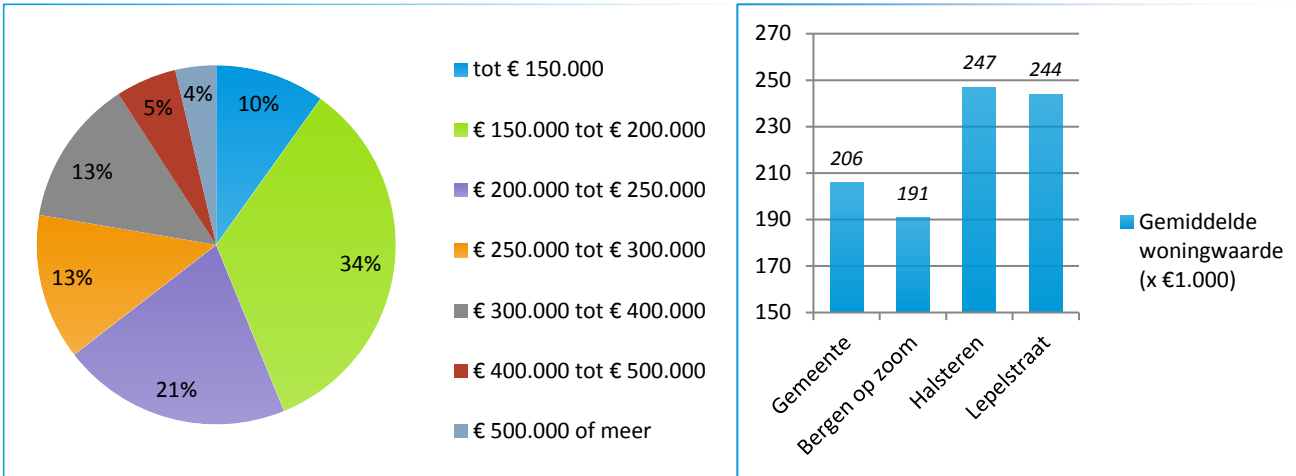


Bron: CBS (2018), bewerking Stec Groep (2019)

Figuur F7: verdeling naar eigendom per wijk en kern

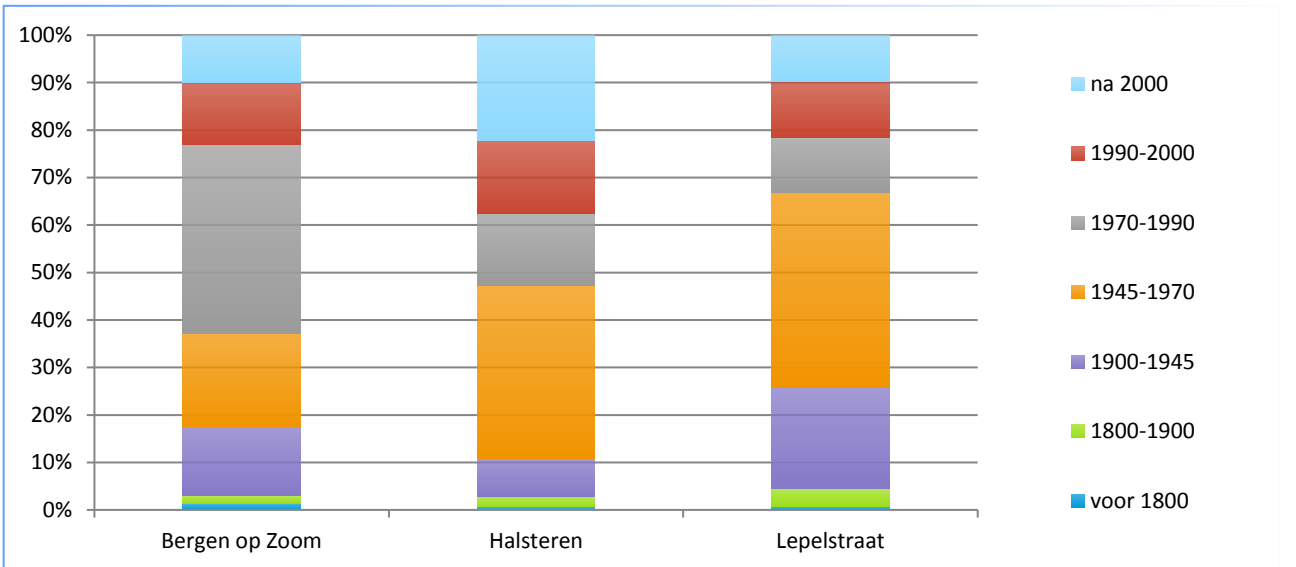


Figuur F8: opbouw koopwoningvoorraad in Bergen op Zoom



Bron: gemeente Bergen op Zoom (2018), CBS 2018, bewerkt door Stec Groep (2019)

Figuur F9: opbouw bestaande woningvoorraad naar bouwjaarsklasse op kernniveau



Bron: CBS (2018), bewerking Stec Groep (2019)

Bijlage G: Begripsbepalingen en definities

Doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid

Tot de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren alleenstaanden met een belastbaar jaarinkomen tot € 22.200 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tot € 30.150. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een bruto jaar inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 38.035 (prijspeil 2019) (tot en met 2020: €40.349) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Dure scheefheid

Huishoudens met een inkomen tot aan de € 38.035 (prijspeil 2019) die wonen in een huurwoning met een huurprijs hoger dan € 720 per maand.

Eengezinswoning

Elke woning die ook een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, rijwoningen en aaneen gebouwde woningen, zoals twee-onder-een-kappers.

Goedkope scheefheid

Huishoudens met een inkomen boven de € 38.035 (prijspeil 2019) die wonen in een huurwoning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens € 720,42 (prijspeil 2019).

Kernwoningvoorraad

Huurwoningen met een huur tot aan de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens ligt op € 607,46 voor huishoudens die uit drie of meer mensen bestaat is dit € 651,03 (prijspeil 2019).

Levensloopbestendige woning

Een woning die al geschikt is (of eenvoudig aan te passen) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Zo voldoet de woning in alle levensfasen aan de behoeften die de bewoner dan heeft.

Meergezinswoning

Elke woning die samen met andere woon- of bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

Middenhuur

Huurwoningen met een prijs tussen de € 650 en circa € 850 per maand. Het gaat om huurprijzen die betaalbaar zijn voor de middeninkomens. Een deel van deze middenhuur valt dus onder de sociale huurprijzen (het dure segment) en een deel betreft vrijesectorhuur.

Middeninkomen

Tot de middeninkomens worden alle huishoudens met een (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen tussen € 38.035 en € 42.436 gerekend.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)

Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdrachtgever is voor de bouw van een woning. Dit wordt ook wel zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

Patiowoning

Een eengezinswoning met een buitenruimte die geheel is ingesloten door de bouwmassa van de woning en aangrenzende woningen of muren. De buitenruimte is onderhoudsvriendelijk omdat het groen gemeenschappelijk wordt beheerd en vooral bestaat uit heggen, gras en paden.

Primaire doelgroep

Tot de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren alleenstaanden met een belastbaar jaarinkomen tot € 22.200 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tot € 30.150

Secundaire doelgroep

Dit zijn de huishoudens met een bruto jaar inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 36.165 (tot en met 2020: €40.349) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Senioren

Huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd.

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Tiny house

Een op duurzame manier gebouwde en volledig uitgeruste woning met een relatief klein woonoppervlak die het hele jaar door bewoond kan worden. De bewoner heeft vaak als doel een meer eenvoudig leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk. Deze woningen zijn niet-levensloopbestendig en voor de oudere doelgroepen minder geschikt.

Vrijesectorhuurwoning

Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 720,42 per maand (prijsspeil 2019).