



RVB20-0002

Raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststellen woonvisie 2020 – 2024 “Aangenaam wonen in Bergen op Zoom”
Nummer voorstel : RVB20-0002
Datum voorstel : 21 januari 2020
Portefeuillehouder(s) : P. van der Velden
Contactpersoon : E. de Vis
Cluster : Wonen en Leven
Contactpersoon Email : E.D.deVis@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon : 0164-277275
Programmanummer en -naam : 4. Woon- en leefomgeving

Voorstel:

Kennis te nemen van de woonvisie 2020 – 2024 “Aangenaam wonen in Bergen op Zoom” en vast te stellen:

De ambities en bijbehorende keuzes in de woonvisie:

- a. 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.
- b. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is een belangrijk thema. We stimuleren woningeigenaren om hun woning toekomstbestendig (o.a. courant en levensloopbestendig) te houden of te maken.
- c. 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. We sturen op een aantrekkelijke menging van doelgroepen, woningen en woonmilieus in de kernen en wijken.
- d. We zetten in op aantrekkelijke en kwalitatieve nieuwbouw. We streven er naar om de nieuwbouw goed aan te sluiten op de marktbehoefte en te zorgen voor zo veel mogelijk doorstroming.
- e. Wij maken ons sterk dat er ook in de toekomst voldoende woningen voor ouderen en zorgbehoevenden beschikbaar zijn en stimuleren ouderen langer thuis te blijven.
- f. We zetten in op de ontwikkeling van betaalbare woningen en bieden doorstromers meer mogelijkheden, waaronder middenhuur.
- g. In Bergen op Zoom huisvesten we verschillende doelgroepen met verschillende woonbehoefte. 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. We maken ons sterk voor alle doelgroepen.



Voorlegger Raadsvoorstel

Type voorstel:

- Kaderstellend
- Controlerend
- Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Financiële consequenties	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gevolgen voor de schuldenlast	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Inspraakverordening van toepassing	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Communicatieparagraaf:

Met de woonvisie geven we als gemeente richting aan het woonbeleid voor de komende jaren. Om te komen tot een gedragen woonvisie zijn we in gesprek gegaan met inwoners, de woningcorporatie (Stadlander), marktpartijen en andere betrokkenen. Op 15 april 2019 is er een bijeenkomst geweest voor stakeholders, inwoners en leden van het burgerpanel. Op deze avond is er input opgehaald voor de woonvisie. Daarnaast heeft er op 7 juni 2019 een overleg plaatsgevonden met Stadlander. Tijdens de raadsinformatiesessie op 13 juni 2019 is een beeld geschetst van de belangrijkste opgaven en te verwachten opgaven voor Bergen op Zoom op de belangrijkste thema's binnen de woningmarkt. Tijdens deze bijeenkomst heeft u input geleverd voor de woonvisie. Tijdens de bijeenkomsten en gesprekken zijn de 7 thema's van de woonvisie aan de orde geweest. Over de thema's (en de invulling ervan) is breed draagvlak ontstaan.

Het startdocument voor de woonvisie is in oktober 2019 middels een raadsmededeling aan de commissie Ruimte, Duurzaamheid en Economie voorgelegd.

Tot slot lag de concept woonvisie van 18 november t/m 16 december 2019 ter inzage en konden inwoners en organisaties een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ingediend door Stadlander. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de bij het raadsvoorstel gevoegde zienswijzenrapportage (Bijlage 2).

Ook is de woonvisie afgestemd op de provinciale en regionale kaders en afspraken.

Het resultaat: een woonvisie en een uitvoeringsagenda om concreet mee aan de slag te gaan waarbij wij als gemeente een regisserende rol vervullen.

Na de vaststelling wordt de woonvisie via een kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website en de Bergen op Zoomse Bode. Belanghebbenden die betrokken waren bij het proces worden direct na vaststelling op de hoogte gesteld (inclusief de indiener van de zienswijze).



Voorlegger Raadsvoorstel

Samenvatting:

De woonvisie 2014 – 2018 “Goed wonen voor iedereen” is in 2014 vastgesteld. Sinds 2014 is er veel veranderd. De woningmarkt is aangetrokken en demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en huishoudensverdunding vragen om een andere woningbouwopgave. Bovendien zijn er regelmatig beleidswijzigingen, de Woningwet is gewijzigd, waarmee het taakveld van woningcorporaties is beperkt en de relaties tussen huurders, woningcorporaties en gemeente zijn verankerd. Voor het maken van prestatieafspraken is een actuele woonvisie noodzakelijk.

Met de woonvisie geven we richting aan ons woonbeleid voor de komende jaren. We kiezen er voor om het beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan creatieve ideeën. 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 30 jaar nog steeds staat en dat alle woningeigenaren (inclusief particulieren) 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.

Ten aanzien van de woonvisie hebben we als gemeente een faciliterende rol, waarbij we in de uitvoering sterk afhankelijk zijn van onder andere onze inwoners, woningcorporaties en andere 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 op de behoefte te laten zijn.

Met bijgaand raadsvoorstel wordt geadviseerd de woonvisie 2020 – 2024 “Aangenaam wonen in Bergen op Zoom” vast te stellen.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1	Woonvisie 2020-2024 'Aangenaam wonen in Bergen op Zoom	Bijgevoegd
2	Zienswijzenrapportage	Bijgevoegd
3	Ingediende zienswijze	Bijgevoegd



RVB20-0002

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 12 maart 2020
Nummer : RVB20-0002
Onderwerp : Vaststellen woonvisie 2020 - 2024 "Aangenaam wonen in Bergen op Zoom"

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

Kennis te nemen van de woonvisie 2020 – 2024 "Aangenaam wonen in Bergen op Zoom" en vast te stellen:
De ambities en bijbehorende keuzes in de woonvisie:

- a. 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.
- b. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is een belangrijk thema. We stimuleren woningeigenaren om hun woning toekomstbestendig (o.a. courant en levensloopbestendig) te houden of te maken.
- c. 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. We sturen op een aantrekkelijke menging van doelgroepen, woningen en woonmilieus in de kernen en wijken.
- d. We zetten in op aantrekkelijke en kwalitatieve nieuwbouw. We streven er naar om de nieuwbouw goed aan te sluiten op de marktbehoefte en te zorgen voor zo veel mogelijk doorstroming.
- e. Wij maken ons sterk dat er ook in de toekomst voldoende woningen voor ouderen en zorgbehoevenden beschikbaar zijn en stimuleren ouderen langer thuis te blijven.
- f. We zetten in op de ontwikkeling van betaalbare woningen en bieden doorstromers meer mogelijkheden, waaronder middenhuur.
- g. In Bergen op Zoom huisvesten we verschillende doelgroepen met verschillende woonbehoefte. 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. We maken ons sterk voor alle doelgroepen.

Inleiding

De woonvisie 2014 – 2018 "Goed wonen voor iedereen" is in 2014 vastgesteld. Sinds 2014 is er veel veranderd. De woningmarkt is aangetrokken en demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en huishoudensverduunning vragen om een andere woningbouwopgave. Bovendien zijn er regelmatig beleidswijzigingen, de Woningwet is gewijzigd, waarmee het taakveld van woningcorporaties is beperkt en de relaties tussen huurders,



Raadsvoorstel

woningcorporaties en gemeente zijn verankerd. Voor het maken van prestatieafspraken is een actuele woonvisie noodzakelijk.

Bovenstaande vertaalt zich ten opzichte van de voorgaande woonvisie in een grotere woningbouwopgave met meer aandacht voor de huisvesting van ouderen en jongeren, en het faciliteren van doorstroming. Daarnaast gaat er in de huidige woonvisie meer aandacht uit naar de bestaande woningvoorraad. Ook zijn in het proces om te komen tot de woonvisie de stakeholders (inwoners, marktpartijen, woningcorporatie) meer betrokken dan bij de vorige woonvisie.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Voorzien in behoefte aan passende woonruimte voor diverse doelgroepen. Dit in samenwerking met de subregio west, woningcorporaties, de huurdersbelangenvereniging en marktpartijen.

Uitwerking voorstel

Met de woonvisie geven we richting aan ons woonbeleid voor de komende jaren. 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 30 jaar nog steeds staat en dat alle woningeigenaren (inclusief particulieren) 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.

Voorgaande uitgangspunten zijn in de woonvisie uitgewerkt in de volgende thema's:

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. Ouderen kunnen steeds langer zelfstandig wonen, ook met zorgvraag;
6. Beschikbaarheid en betaalbaarheid;
7. We maken ons sterk voor speciale doelgroepen.

Kaders

Met de woonvisie geven we als gemeente richting aan het 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 verstedelijking en de basis voor goede prestatieafspraken met de corporatie. De Ladder



Raadsvoorstel

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.

Ten aanzien van de woonvisie hebben we als gemeente een faciliterende rol, waarbij we in de uitvoering sterk afhankelijk zijn van onder andere onze inwoners, woningcorporaties 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 op de behoefte te laten zijn.

Afstemming

Om te komen tot een gedragen woonvisie zijn we in gesprek gegaan met inwoners, de woningcorporatie (Stadlander), marktpartijen en andere betrokkenen. Daarnaast bent ook u betrokken. Tijdens de bijeenkomsten en gesprekken zijn de 7 thema's van de woonvisie aan de orde geweest. Over de thema's (en de invulling ervan) is breed draagvlak ontstaan. Ook is er op basis van deze gesprekken in de woonvisie meer aandacht voor de huisvesting van jonge huishoudens en starters in Bergen op Zoom.

Tot slot lag de concept woonvisie van 18 november t/m 16 december 2019 ter inzage en konden inwoners en organisaties een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ingediend door Stadlander.

Ook is de woonvisie afgestemd op de provinciale en regionale kaders en afspraken.

Het resultaat: een woonvisie en een uitvoeringsagenda om concreet mee aan de slag te gaan waarbij wij als gemeente een regisserende rol vervullen.

Consequenties van het voorstel

1. De woonvisie 2020 - 2024 geeft invulling aan het coalitieakkoord "Burg naar de Toekomst" 2018 – 2022. De herijking van de woonvisie is ook opgenomen in het coalitieakkoord 'Brug naar de Toekomst 2018-2022'. De woonvisie draagt bij aan programma 4 van het coalitieakkoord: Woon- en leefomgeving (fysiek domein). In het programma is opgenomen te zorgen voor voldoende beschikbare woningen die aansluiten op de woningbehoefte voor jong en oud. We kiezen voor een flexibel woningbouwprogramma. De provinciale prognoses geven daarbij de richting aan.

2. De woonvisie 2020 – 2024 is kaderstellend voor "het bod" van de corporatie.

De Woningwet bepaalt dat woningcorporaties een redelijke bijdrage moeten leveren aan het lokale volkshuisvestingsbeleid. In het 'bod' aan de gemeente moeten corporaties dit aangeven en nodigen de gemeente en huurders daarna uit om prestatieafspraken te maken. De woonvisie zal kaderstellend zijn voor het bod van de woningcorporatie voor 2020 en verder.

3. De woonvisie sluit aan op de uitgangspunten Regionale Agenda Wonen

Het "Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West" geeft een actuele visie van de subregio West op de toekomstige ontwikkelingen op de regionale woningmarkt. Dit document geeft het actuele bestuurlijke afsprakenkader weer, dat het resultaat is van regionale samenwerking, afstemming en afweging. De Regionale Agenda Wonen zet in op vernieuwen en versterken van de regionale samenwerking. Naast een langetermijn perspectief voor de subregio met regiospecifieke opgaven en prioriteiten, bevat deze een concrete uitvoeringsgerichte agenda voor de korte termijn.



Raadsvoorstel

4. De zienswijze heeft geleid tot een minimale aanpassing van de woonvisie. Er is één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze van Stadlander heeft niet geleid tot een koerswijziging van het beleid. Op basis van de zienswijze van Stadlander zijn enkele aanpassingen gedaan ten aanzien van vroegtijdig kijken met zorginstellingen en woningcorporaties naar de spreiding van uitstromende beschermd wonen cliënten. Ook gaat gemeente kijken in hoeverre licht en ruimte in de stedenbouwkundige opzet van bloemkoolwijken gebracht kan worden om leefbaarheidsproblematiek te voorkomen. Voor de volledige beantwoording van de zienswijze kunt u bijlage 2 'zienswijzenrapportage' raadplegen. De punten die niet direct hebben geleid tot wijziging van de woonvisie, worden als aandachtspunten meegenomen bij de uitwerking / uitvoering van de visie. Omdat het om een visie gaat, bestaan hierover verschillende meningen en inzichten. Hierbij is geen sprake van goed of fout.

5. De uitvoering van de woonvisie is afhankelijk van veel partners. De gemeente bouwt geen woningen en is voor de uitvoering van de woonvisie afhankelijk van de woningcorporaties, beleggers en ontwikkelaars. De gemeente heeft een faciliterende rol. Het functioneren van de woningmarkt is verder afhankelijk van de economische situatie en daarmee kwetsbaar.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten			X	
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak			X	
3. Imago gemeente			X	
4. Algemene en externe omgeving				X
5. Veiligheid		X		
6. Financiën				X
7. Juridisch			X	
8. Planning			X	
9. Kwaliteit uitvoering			X	
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners			X	

Beheersmaatregelen risico's hoog

	Risico	Effect	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
4.	Keuzes in de Woonvisie kunnen effect hebben op de planontwikkeling van	Risico op verminderde onderhandelingsposities (in lopende onderhandelingen)	De Woonvisie is in samenspraak met externe partijen opgesteld. In lopende projecten kan het	Projectleider(s) woningbouw-ontwikkelingen



Raadsvoorstel

	externe partijen (marktpartijen) en heeft mogelijk effect op hun positie.		gesprek worden aangegaan over de implementatie van de doelstellingen uit de Woonvisie.	
6.	De keuzes in de Woonvisie kunnen effect hebben op (de prioritering van) de nieuwbouw-programmering.	Mogelijk langere doorlooptijd van projecten, wijzigingen in woningbouwprogramma's om aan beleidsdoelen te kunnen voldoen resulterend in een verminderde financiële positie van het gemeentelijk grondbedrijf.	In de uitvoering van de doelstellingen uit de Woonvisie en de afweging van prioritering en planwijziging altijd de financiële consequentie ten aanzien van het grondbedrijf meenemen.	Projectleider(s) woningbouw-ontwikkelingen, Projectleider(s) grondbedrijf

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

Dhr. Th.J.M. Wingens MPA

De burgemeester,

Dhr. dr. F.A. Petter



RVB20-0002

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 21 januari 2020, nr. RVB20-0002;

gelet op de toepassing zijnde wet- en regelgeving;

BESLUIT:

Kennis te nemen van de woonvisie 2020 – 2024 “Aangenaam wonen in Bergen op Zoom” en vast te stellen:

De ambities en bijbehorende keuzes in de woonvisie:

- a. 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.
- b. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is een belangrijk thema. We stimuleren woningeigenaren om hun woning toekomstbestendig (o.a. courant en levensloopbestendig) te houden of te maken.
- c. 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. We sturen op een aantrekkelijke menging van doelgroepen, woningen en woonmilieus in de kernen en wijken.
- d. We zetten in op aantrekkelijke en kwalitatieve nieuwbouw. We streven er naar om de nieuwbouw goed aan te sluiten op de marktbehoefte en te zorgen voor zo veel mogelijk doorstroming.
- e. Wij maken ons sterk dat er ook in de toekomst voldoende woningen voor ouderen en zorgbehoevenden beschikbaar zijn en stimuleren ouderen langer thuis te blijven.
- f. We zetten in op de ontwikkeling van betaalbare woningen en bieden doorstromers meer mogelijkheden, waaronder middenhuur.
- g. In Bergen op Zoom huisvesten we verschillende doelgroepen met verschillende woonbehoefte. 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. We maken ons sterk voor alle doelgroepen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

Dhr. C.J.M. Terstappen

De voorzitter,

Dhr. dr. F.A. Petter