

Technische vragen Actieplan Betaalbaar en Bereikbaar

Inleiding

In de Inleiding staat vermeld dat 'Het actieplan is afgestemd met de maatschappelijke partners van de gemeente op het gebied van woningbouw, de Woningmakers en Kennemer Wonen'...

Vragen:

- *Wat waren de reacties van deze maatschappelijke partners?*

De Woningmakers en Kennemer Wonen hebben per mail een aantal opmerkingen en tips gegeven. Voor zover relevant zijn deze verwerkt in de notitie.

- *Kunnen de reacties van deze partijen zo snel mogelijk worden gedeeld met de raad?*

Reacties van partijen betreffen mailwisselingen en telefoongesprekken. Hieronder een korte samenvatting.

Samenvatting reactie Woningmakers:

De Woningmakers herkennen de instrumenten en begrijpen de prioritering die in het stuk is aangegeven ook. Daarnaast geven zij aan dat "om het tot een volledig actieplan te brengen zou in onze opinie nog een hoofdstuk over inhoud en visie op wonen in Bergen moeten worden toegevoegd. Met welk (woon)doel gaat Bergen deze instrumenten inzetten? We hopen dat het huidige document een goede eerste stap is naar een omvattender (want ook inhoudelijk ingekleurd) beeld van de ambitie van Bergen, een actieplan. Maar zo kennen we wethouder en medewerkers, dus dat volgt vast". Hierop is vervolgens ambtelijk aangegeven dat het actieplan een onderlegger is voor de nieuw op te stellen woonvisie, waarin uiteraard de visie op wonen in Bergen uiteengezet zal worden.

Inhoudelijk is het enige kritiekpunt de overwinstregeling. De Woningmakers vinden dit geen goed instrument om de volgende redenen:

- De regeling is voor de vertrekkende eerste koper niet plezierig, want deze wordt beperkt in de doorstroombmogelijkheden.
- De tweede koper heeft niets aan de regeling, want deze moet gewoon de marktprijs betalen;
- De ontwikkelaar wordt gedwongen onder de marktprijs te verkopen en de overwaarde bij vroegtijdige verkoop gaat deels naar de overheid.

Oplossingen zien zij eerder in het bouwen van meer woningen om de markt in evenwicht te brengen en door het sociale segment meer in de huur te laten vallen.

Samenvatting reactie Kennemer Wonen:

Kennemer Wonen onderschrijft uiteraard de wens te beschikken over voldoende betaalbare woningen; in zowel de koop als sociale huursector. Met in 2019 een gemiddelde verkoopprijs €487.000 (bron BPD, april 2020) zijn koopwoningen in Bergen voor velen onbereikbaar. Dit rechtvaardigt het nemen van maatregelen zoals het actieplan voorstaat. Waarbij de belangrijkste maatregel het bouwen van nieuwe betaalbare huur- en koopwoningen is.

Samenvattend wenst Kennemer Wonen door te gaan op de ingeslagen weg; het aanbieden van woningen met Koopgarant. Echter zijn zij i.v.m. het vermogensbeslag terughoudend in het verder uitbreiden van het koopgarant woningaanbod. Verder wordt aangegeven dat een de overige in de notitie genoemde instrumenten geen betrekking hebben op de sociale huurwoningmarkt.

- *Er is niet afgestemd met inwoners met burgerinitiatieven en/of particulier opdrachtgeverschap. Waarom niet?*

De bedoeling van deze consultatie was op snel en eenvoudig gebruik te maken van de kennis van onze partners op de woningmarkt. Het actieplan daarom afgestemd met partijen de Woningmakers en de Kennemer Wonen.

- *Waarom worden deze inwoners niet gezien als maatschappelijke partners?*

Inwoners zijn ook maatschappelijke partners, maar om eerder genoemde redenen niet geconsulteerd.

Vragen bij Koopgarant (1), Koopstart (2), Koopcomfort(3) en Doorstroming op de sociale huurwoningmarkt (11)

Vraag:

- *Heeft de gemeente invloed op deze maatregel, of is de inzet van deze maatregel alleen voorbehouden aan de woningcorporatie (of projectontwikkelaar bij koopstart)?*

De gemeente heeft hier geen invloed op. Dit is aan de ontwikkelaar / corporatie. Bij doorstroming op de sociale huurwoningmarkt heeft de gemeente wel indirect invloed. De gemeente is immers verantwoordelijk voor de regelgeving (Huisvestingsverordening). De uitvoering ligt wel bij de corporatie.

Bij 5. Wooncoöperatie:

In C. Betaalbaar en Bereikbaar' van het formatieakkoord is afgesproken om binnen duidelijke kaders ruimte te creëren voor nieuwe woonvormen zoals woongroepen, levensloopbestendige woningen, Tiny Houses, CPO en wooncoöperaties.

Vraag:

Waarom wordt hier –in tegenstelling tot het formatieakkoord- een overwegend negatief advies gegeven voor zo'n burgerinitiatief?

Het college is niet negatief over wooncoöperaties, maar ziet dit niet als effectief middel om woningen betaalbaar en bereikbaar te houden. De gemeente heeft hierin geen sturing en is volledig afhankelijk van het initiatief zelf. Initiatieven van wooncoöperaties zijn uiteraard welkom.