

**Evaluatie Woonbeleidsnota
2005 - 2009**

**Gemeente Bergen
Oktober 2009**

“Evaluatie Woonbeleidsnota 2005-2009”

Inleiding

Aanleiding voor de evaluatie

Wonen speelt een belangrijke rol binnen de gemeente Bergen. In het voorjaar van 2003 is een startnotitie en een plan van aanpak opgesteld om woonbeleid te gaan ontwikkelen. In 2005 heeft de gemeenteraad van Bergen de Woonbeleidsnota, ‘*Van wensen tot maatwerk*’ vastgesteld. Op dat moment ontbreekt echter het beleid op het vlak van de volkshuisvesting in de gemeente Bergen.

De woonbeleidsnota formuleert het gemeentelijke beleid op het gebied van wonen. De visie beschrijft de gewenste woon- en leefomgeving(en) binnen de gemeente en stelt concrete maatregelen voor. Het is een sturingskader om te werken aan een nog beter woon- en leefklimaat in de gemeente Bergen.

Sinds de vaststelling van de woonvisie in 2005 is er heel wat bereikt in onze gemeente. Terugblikkend en analyserend is het mogelijk om ook aanbevelingen te doen voor de toekomst. Welke opgaven heeft de gemeente voor de periode vanaf 2010? Uiteraard betreft het slechts aanbevelingen. De uiteindelijke keuzes worden gemaakt in een interactief proces dat leidt naar een geactualiseerde woonvisie. De gemeenteraad stelt deze vast.

Er zijn verschillende ontwikkelingen die van invloed zijn op het Woonbeleid. Als eerste is veel in de wetgeving betreffende bouwen en wonen veranderd. Op 1 april 2007 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. In juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Grondexploitatie Wet in werking getreden en aansluitend de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een van de nieuwe regels die voortvloeit uit de Wro is dat gemeenten een structuurvisie moeten opstellen. Daarbij is een actuele visie op wonen binnen de gemeente Bergen gewenst. Daarnaast heeft de gemeente via de bestemmingsplannen meer mogelijkheden voor het toewijzen van differentiatie in nieuwbouwplannen.

Dit rapport geeft een evaluatie van de resultaten die in de periode 2005 tot 2008 zijn behaald op het terrein van wonen. De behaalde resultaten worden afgezet tegen de in 2005 geformuleerde ambities, beleidsdoelen en beoogde maatregelen. Welke streefpunten zijn gerealiseerd en welke zijn minder goed, of zelfs helemaal niet ‘uit de verf gekomen’? Waar mogelijk worden aanbevelingen voor de komende periode opgenomen. Deze evaluatienotitie dient als onderlegger voor de discussie met de raad over de evaluatie van de Woonbeleidsnota 2005.

De evaluatie vormt de eerste input voor het proces dat in de toekomst een geactualiseerde en door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie op moet leveren voor de periode vanaf 2010. De evaluatie wordt daarnaast gebruikt als een verantwoordingsverslag dat input vormt voor het bespreken met de diverse belanghebbende partijen.

Evaluatie in relatie tot te actualiseren woonvisie

In 2009 is de woonvisie 4 jaar oud. Er is geen verplichting om een woonvisie op te stellen en actueel te houden. Het is echter raadzaam voor de gemeente om dat wel te doen. De voortdurende ontwikkelingen op de woningmarkt, de steeds veranderende woningbehoefte en diverse ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld de huizenprijzen, de economische crisis, veranderende woonwensen en de vergrijzing, vragen eenvoudigweg om zorgvuldig en periodiek ‘onderhoud’ van de woonvisie.

Woonbeleidsnota 2005, 'Van woonwensen tot maatwerk'

In de woonbeleidsnota 2005 zijn de volgende drie (meetbare) doelen/hoofdonderwerpen opgenomen als uitvloeisel van de door de gemeenteraad vastgestelde kaders:

1. Doelgroepen; *Lage inkomens, Starters, Ouderen*
2. Voorraadbeleid; *Bestaande voorraad en Nieuwbouw*
3. Wonen-Welzijn en Zorg; *de WMO, Zorggeschikte woningen, Welzijnsvoorzieningen*

Vanuit deze hoofdonderwerpen zijn er destijds uitgangspunten geformuleerd. Bij het opstellen van de woonbeleidsnota 2005 is het doel omgezet in doelstellingen die hebben geresulteerd in 8 concrete uitvoeringsprogramma's. Hier zet de gemeente zich met prioriteit voor in. Zij kiest daarbij een projectmatige aanpak. In deze evaluatie wordt stilgestaan bij de 8 volgende thema's uit de woonbeleidsnota:

1. Mogelijkheden voor starters.
2. Opplusonderzoek huurwoningvoorraad.
3. Actieplan Wonen-Welzijn-Zorg.
4. Onderzoek Bouwlocaties.
5. Ontwikkelingslocatie Westrand Egmond aan de Hoef.
6. Ontwikkelen en gebruiken van kwaliteitslabel.
7. Stimuleren aanpassing van particuliere woningvoorraad.
8. Prestatieafspraken.

Aangezien het woningbouwprogramma een essentieel onderdeel van het woonbeleid uitmaakt, komt naast de 8 genoemde thema's uit de woonbeleidsnota ook dit onderwerp in de voorliggende evaluatie aan de orde. De volgende thema's worden uit de Woonbeleidsnota 2005-2008/9 verantwoord:

- Het uitvoeringsprogramma's.
- Het woningbouwprogramma.

1. Mogelijkheden voor starters

In de afgelopen periode heeft gemeente zich ingezet om extra mogelijkheden te creëren voor de verbetering van de positie van de starters op de woningmarkt. Belangrijke uitgangspunten zijn: *betaalbaarheid* en *toekomstkwaliteit*. In praktijk gaat het om de volgende oplossingsrichtingen voor starters:

- Het bevorderen van de doorstroming via strategische nieuwbouw.
- Het invoeren van de KoopGarant-regeling.

1a: Strategische nieuwbouw; bij het realiseren van nieuwbouwprojecten wordt als minimale ondergrens ingezet op de volgende verdeling; minimaal 30% van de te bouwen woningen moet in categorie 1 terechtkomen. Dit betekent betaalbare huur en/of betaalbare koopwoningen (koop tot € 175.000 en huur tot € 511). 10% van de te bouwen woningen is bedoeld voor categorie 2, een doorstromercategorie met iets hogere huur- en koopprijzen (koop van € 175.000 tot € 214.500 en huur van € 511 tot € 647 (huurtoeslaggrens)).

De overige 60% van de te bouwen woningen worden in principe vrij op de markt gezet (koop vanaf € 214.000 en huur van € 647). De categorieën zijn niet uitwisbaar (het is niet mogelijk om die van 30% een gedeelte in categorie 2 te bouwen bijvoorbeeld). Op basis van ons beleid (één op één) mogen bestaande woningen niet meegerekend worden, ook al worden ze bijvoorbeeld gesloopt of gerenoveerd.

1b: Koopgarant; wordt ook wel aangeduid als vorm van 'Verkoop onder Voorwaarden' waarbij koopwoningen duurzaam betaalbaar worden gehouden voor lagere en middeninkomens. Bij een koopgarantwoning wordt door een woningcorporatie een korting verstrekt op de marktwaarde van de woning.

De verstrekte korting heeft bovendien een directe relatie met het aandeel van de eigenaar-bewoner in de waardeontwikkeling van de woning. Tot slot kent Koopgarant een terugkoopregeling, waardoor de woning altijd bij de woningcorporatie terugkomt voor de doelgroep. Zo kan deze met Koopgarant de woning ook voor de volgende starters (koper) betaalbaar houden. Door de korting en de terugkoopregeling zijn koopgarantwoningen beter bereikbaar voor de starters en lage- en middeninkomensgroepen. De eigenaar van de koopgarantwoning wordt volledig eigenaar, er is dus geen sprake van een combinatie van huren en kopen. De gemeente is voornemens de Koopgarant-regeling toe te passen zowel bij nieuwbouwwoningen als bij verkoop van voormalige huurwoningen.

In april 2009 is Kennemer Wonen begonnen met de verkoop van een aantal sociale huurwoningen aan starters. In totaal zijn er in juni 2009 in de gemeente Bergen 630 mensen aangeschreven om hun huurwoning te kopen (260 in de kern Bergen, 165 in Schoorl, 19 in Groet, 74 in Egmond-Binnen, 89 in Egmond aan den Hoef en 32 in Egmond aan Zee). Hierop zijn niet meer dan 10 positieve reacties gekomen van mensen, die willen kopen. De verwachting was dat 2,5 % (16) zou kopen. Ook voor de makelaars is dit een lage opbrengst. De reden hiervoor is dat de markt een dalende tendens heeft en dat huurders wachten op lagere prijzen; daarnaast zijn de banken erg voorzichtig met hypotheek-leningen, waardoor veel financieringen niet rond komen. Overigens heeft twintig procent van de aangeschrevenen interesse getoond.

Per jaar is verkoop van 100 woningen (1% van de totale woningvoorraad) noodzakelijk voor versterking van de liquiditeit van Kennemer Wonen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw stelt namelijk strengere eisen ten aanzien van de liquiditeitspositie. Op dit moment is de verkoopvijver ruim 2.000 woningen. Als het niet lukt om 100 woningen te verkopen, dient mogelijk de verkoopvijver uitgebreid te worden. De keuze hiertoe moet nog gemaakt worden.

Aanbevelingen:

- Voor komende jaren moet een bouwprogramma gerealiseerd worden met accenten in de sociale koopsector en de dure huursector uit oogpunt van doorstroming;
- De nieuwe woningbouwplannen moeten strikt worden getoetst aan de eis van 30%-10% betaalbare huur- en of koopwoningen. Bij de woningbouwplannen waarin minder dan 30%&10% van de betaalbare huur- en/of koopwoningen zitten, van de ontwikkelaar/bouwer een financiële bijdrage te eisen;
- Wanneer de verdeling (30%&10%) niet per bouwplan gerealiseerd kan worden moet er in een breder verband gekeken worden;
- Blijft aandacht houden voor de woonwensen van alle doelgroepen, in het bijzonder de groep met lage inkomens en de starters op de koop- en huurwoningmarkt. Tevens bouwen voor dat middensegment, woningen vanaf € 200.000,- tot 300.000,-. Dit om tevens de doorstroom te bevorderen.
- Invullen van een duidelijke regierol van de gemeente ten aanzien van de woning-differentiatie door vroegtijdig te overleggen met realisatoren van bouwplannen. De gemeente vervult geen actieve rol, maar reageert op particuliere initiatieven.
- Het hanteren van een lagere grondprijs in ruil voor sociale woningen.

2. Opplusonderzoek huurwoningvoorraad Kennemer Wonen

Kennemer Wonen voert in vierde kwartaal van 2009 een opplusonderzoek uit binnen de bestaande huurwoningvoorraad in Bergen. Als onderdeel van het opplusonderzoek wil de gemeente ook graag weten welke energielabels er zijn toegekend aan de woningvoorraad in Bergen en welke investeringen er worden gedaan om de energielabel op gemiddeld B te krijgen.

Momenteel is Kennemer Wonen bezig met het opstellen van een strategisch voorraadplan. In dit plan wordt per complex bekeken welke woningen worden verkocht en in welke woningen investeringen worden gedaan. Criteria hierbij zijn:

- analyse technische situatie;
- demografische gegevens;
- energielabel;

De resultaten van dit onderzoek worden in het eerste kwartaal van 2010 verwacht.

Het onderzoek van NUON naar het energieverbruik per woning (ouder dan 10 jaar) is afgerond. Op basis hiervan zal een investeringsplan worden opgesteld om in 4 jaar tijd alle woningen op B-labelniveau te krijgen. Dit plan zal in samenhang met de economische consequenties worden opgesteld. Aangezien de investeringen zullen leiden tot lagere energierekeningen voor de huurders kan de investering worden terugverdiend met een voor de huurder budgettair neutrale huurverhoging.

Aanbevelingen:

- Dit onderwerp continue agenderen voor zowel het ambtelijke overleg als het bestuurlijke overleg met Kennemer Wonen om de gang van zaken efficiënt te begeleiden.

3. Actieplan Wonen-Welzijn-Zorg

In 2008 heeft de gemeente met verschillende maatschappelijke organisaties een raamovereenkomst ondertekend om de actieplannen voor het ontwikkelen van een woonservicegebied in Schoorl De Sanderij/Schoorl Klopt en bij De Marke 1 verder uit te werken en op die wijze vorm en inhoud te geven aan de zogenaamde woonzorggebieden.

Bij woonzorggebieden gaat het om enerzijds in overleg met inwoners en maatschappelijke organisaties te komen tot een laagdrempelig, integraal en samenhangend aanbod van welzijn-woon-zorg arrangementen. Anderzijds gaat het om het realiseren van een fysiek geschikte woon- en leefomgeving voor inwoners met beperkingen. Daarbij kan gedacht worden aan geschikte woningen, beschermd wonen, domotica, mogelijkheden tot ontmoeting en ontspanning en voorzieningen in de eerste levensbehoeften.

Het project 'Schoorl Klopt' en 'De Marke' worden in december 2009 als eerste gebieden opgepakt voor de doorontwikkeling naar woonservicegebieden.

Aanbevelingen:

- Het thema wonen, zorg en welzijn verdient in de toekomst ruimschoots aandacht. Welke opgaven heeft de gemeente vanaf 2010, in samenwerking met de diverse partners die op dit terrein actief zijn, corporaties en zorgaanbieders? Daarbij helder omschrijvend taken en rollen.

4. Onderzoek Bouwlocaties

Het college van B&W heeft opdracht verleend voor een onderzoek naar binnen stedelijke woonlocaties binnen het bestaand bebouwd gebied van de kernen. Dit onderzoek sluit aan bij de keuze die in de provinciale structuurvisie is gemaakt. De gedachte hierachter is de toepassing van de SER ladder om zuinig ruimtegebruik te bevorderen. Eind van 2009 zal de gemeenteraad over dit onderwerp een besluit nemen.

¹ Door de ontwikkelingen bij De Marke en de mogelijkheden die zich daarbij voordoen is de eerdere locatie Elkshove losgelaten.

Aanbevelingen:

- De nieuwe Wro geeft de gemeente meer handvatten om dit beter te regelen. Zo is het verplicht om een structuurvisie op te stellen. Hiermee kan de gemeente duidelijk aangeven wat de visie binnen de gemeente Bergen is;
- In de Structuurvisie moet een integrale afweging plaatsvinden van alle denkbare inbreidingslocaties, met het doel om ook na 2009 minimaal in de eigen woningbehoefte te voorzien;
- De gemeente streeft de ambitie na om de mogelijkheden die er zijn voor woningbouw op inbreidings- locaties te benutten. Deze ambitie moet worden verwerkt in de structuurvisie;
- De gemeente moet de noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen duidelijk aangeven in de structuurvisie. De Provinciale structuurvisie beperkt de gemeente door de contouren waarbinnen gebouwd mag worden. Toch moet de gemeente de mogelijkheden die er zijn ten volle te benutten. Door creatief de beschikbare ruimte te benutten (inbreiding), zijn er nog mogelijkheden voor kwalitatief hoogstaande en gevarieerde woningbouw;
- Er dient nader onderzoek te worden verricht welke mogelijkheden er zijn voor (nieuwe) woningbouwlocaties. Belangrijke input hiervoor zijn:
 - o de Structuurvisie Landelijk Gebied
 - o het accommodatiebeleid
 - o de notitie 'vraag en aanbod op de woningmarkt' en het ontwikkelingsbeeld Noord-H-N.

5. Ontwikkelingslocatie Westrand Egmond aan de Hoef

Voor het voormalige AZC terrein is een eerste idee voor invulling uitgewerkt. Het is al enkele jaren duidelijk dat een invulling van het terrein behoort tot het stedelijk gebied. Deze invulling is opgesteld na ruggespraak met de provincie. Een bestuurlijk antwoord op de invulling wordt in het vierde kwartaal van 2009 verwacht. Met de invulling is vooruitgelopen op het komende beleid van de provincie waarbij het kwaliteitsaspect van het landschap en de cultuurhistorie een stevige plaats heeft gekregen.

Aanbevelingen:

- Idem punt 4

6. Ontwikkelen en gebruiken van kwaliteitslabel

Ingevolge de Woonbeleidsnota zou de gemeente bij nieuwbouw eisen stellen aan gebruikswaarde en bouwtechnische kwaliteit. De gemeente zou daarmee inspelen op de wens om 75% van de nieuwbouw als levensloopbestendige woningen (*WoonKeur*) te realiseren en op maatschappelijke thema's als veiligheid (*Keurmerk Veilig Wonen*) en duurzaamheid (*duurzaam bouwen*). Duurzaamheid wordt vaak als lastig en duur ervaren. Het wordt steeds belangrijker en de mensen zien in dat het naar de toekomst toe noodzakelijk wordt. Ook zijn de (positieve) effecten voor de woonlasten van belang.

Aan deze maatregelen is nog geen structureel gehoor gegeven. Terwijl deze maatregelen zeker van belang zijn voor de woonkwaliteit in de toekomst. Het (te ontwikkelen) kwaliteitslabel kan elementen van onder andere deze keurmerken bevatten.

Aangezien betreffende dit onderwerp nog geen gemeentelijk beleid ontwikkeld is, kunnen de bouwplannen niet procedureel (bijv. gelijk met de bouwaanvraag) worden getoetst aan het kwaliteitslabel. De gebruikelijke werkwijze is dat het kwaliteitslabel per project in de projectovereenkomst wordt vastgelegd.

Aanbevelingen:

- In kwalitatief opzicht moet de gemeente richtingen aangeven bij nieuwbouw door de ontwikkeling van een kwaliteitslabel, om de levensloopbestendigheid, duurzaamheid en aanpasbaarheid van nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad te waarborgen;
- Kwaliteitsstandaarden uit andere vakdisciplines zoals water, geluid of EPC moeten in het totaalplaatje worden opgenomen;
- De onderdelen van Duurzaam Bouwen (volgens het Nationale Pakket Duurzame Stedenbouw), Woonkeur en zo mogelijk Domotica in het kwaliteitslabel opnemen.
- Toepassing van het Keurmerk Veilig Wonen voor woningen en omgeving.
- Toetsen stedenbouwkundige ontwerpen aan de hand het Nationale pakket Duurzame Stedenbouw;
- Deze maatregel wederom opnemen in het geactualiseerde woonbeleid en daarbij ook actiepunten formuleren voor de uitvoering, zodat de hoogwaardige woningen, zo veel mogelijk duurzaam en levensloopbestendig realiseerbaar zijn.

7. Stimuleren aanpassing van particuliere woningvoorraad

In het Beleidsplan MOV 2008-2011 is de doelstelling opgenomen om de toegankelijkheid voor de doelgroep en het gebruik door de doel- groep van lokale voorzieningen te bevorderen, waarbij voornamelijk in 2008 aandacht is gevraagd voor de woningvoorraad. Er is eind 2007 door de raad ingestemd met een incidenteel bedrag van € 28.000,- voor de het realiseren van:

- een beoordelings/adviseringsinstrument om te bepalen of woningen voldoende levensloopbestendig zijn ten behoeve van inwoners;
- een beoordelings/adviseringsinstrument om te bepalen of woningen voldoende levensloopbestendig zijn ten behoeve van makelaars;
- een folder over het levensloopbestendiger maken (in de volksmond: opplussen) van woningen voor inwoners.

Na onderzoek is gebleken is dat bovengenoemde instrumenten moeten worden bijgesteld.

Aan de hand van de ervaringen elders in het land en op basis van de *Handreiking opplussen woningen van oudere eigenaar-bewoners* van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieubeheer (VROM) kan namelijk worden vastgesteld dat er reeds een beoordeling/adviserings- instrument is ontwikkeld om te bepalen of een woning levensloopbestendig is. Er is door het ministerie een vragenlijst gemaakt voor inwoners om te beoordelen welke aanpassingen aan een woning nodig zijn om het levensloopbestendig te maken, dat zo in een folder kan worden opgenomen en ook kan worden geplaatst op onze website. Ook heeft de Stichting Kenniscentrum Opplussen een checklist opgesteld, die door makelaars wordt gebruikt om ouderen te adviseren of ze hun woning moeten aanpassen of dat ze beter een seniorenwoning kunnen betrekken. Uit de praktijk blijkt dat alleen een folder niet werkt. Eigenaren van woningen dienen over de brug geholpen te worden voordat zij daadwerkelijk gaan investeren in het opplussen van hun woning. Succes is alleen mogelijk door de inzet van vrijwilligers, die bij mensen op huisbezoek gaan en als ambassadeur optreden voor de zaak.

Hiervoor is samenwerking opgezet met Stichting Welzijn Bergen, die al vrijwilligers heeft voor WonenPlus. Ook blijkt dat een kleine subsidie belangrijk is om een duwtje in de rug te geven. De gemeente bespaart behoorlijk WMO-geld uit voor toekomstige woningaanpassingen door nu samen met de particuliere eigenaar te investeren in het opplussen van de woning. Het gaat hierbij immers om de doelgroep ouderen, die nog niet geïndiceerd zijn voor woningaanpassingen in het kader van de WMO. Dat gebeurt meestal wanneer de ouderen al ruim boven de 75 zijn, terwijl het initiatief van Opplussen zich richt op de gezonde groep van 55-75-jarigen.

Op basis van de modelverordening van het ministerie van VROM is een subsidieregeling opgesteld, die gepland staat voor de raad van december 2009 waarbij particuliere eigenaren een financiële bijdrage kunnen krijgen voor het opplussen van hun woning.

8. Prestatieafspraken

Een belangrijk instrument van de gemeente om haar woonbeleid te verwezenlijken is het maken van afspraken met de marktpartijen; de lokale corporaties, projectontwikkelaars en zorgaanbieders. Het maken van prestatieafspraken met Kennemer Wonen is één van de projecten uit het uitvoeringsprogramma van de Woonbeleidsnota.

Op 9 oktober 2008 zijn prestatieafspraken ondertekend tussen de gemeente Bergen en Kennemer Wonen. Deze prestatieafspraken hebben een geldigheidsduur van 2 jaar, dus tot 9 oktober 2010. Dan zullen weer nieuwe prestatieafspraken moeten worden gemaakt. Het maken van prestatieafspraken is geen éénmalige gebeurtenis, maar een continu proces. Daarom worden de afspraken jaarlijks geëvalueerd.

Doelstelling prestatieafspraken

Het doel van de prestatieafspraken is onder meer het uitwerken van doelstellingen op het beleidsterrein wonen in een samenstel van met elkaar samenhangende afspraken en het vastleggen van wederzijdse verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Uiteraard is de insteek dat de prestatieafspraken ten uitvoer worden gebracht. Bij de evaluatie kan dan bekeken worden in hoeverre de uitvoering gevorderd is.

In de prestatieafspraken zijn twee typen afspraken opgenomen:

Het eerste type afspraak betreft de zogenoemde autonome afspraken. Dit betreft het merendeel van de afspraken. Dit zijn afspraken die in principe continue ten uitvoer moeten worden gebracht, dan wel ten uitvoer moeten worden gebracht indien zich concrete situaties voordoen waar de afspraken betrekking op hebben (bijvoorbeeld verkoop in Koopgarant indien de corporatie koopwoningen in categorie 1 en 2 realiseert). Voorbeelden betreffen de afspraak over het beschikbaar stellen van 5% van de vrijkomende woningen voor statushouders/gepardonnerden, het op peil houden van de kernvoorraad en minimaal 30% bouwen in categorie 1 en minimaal 10% bouwen in categorie 2 bij nieuwbouw. Bij de evaluatie van deze afspraken moet bezien worden of deze afspraken daadwerkelijk door de corporatie uitgevoerd worden.

Het tweede type afspraak betreft afspraken die een extra inspanning vergen tijdens de geldigheidsduur van de afspraken, omdat deze gezien kunnen worden als een "aparte opdracht". De bedoeling is uiteraard dat tijdens de evaluatie van de afspraken en bij de afloop van de afspraken geconstateerd kan worden dat deze "opdracht" is uitgevoerd. Omwille van de duidelijkheid zijn in onderstaand schema deze "opdracht" afspraken opgenomen, met een voorstel voor de uitvoering en door welke partijen.

Inhoud prestatieafspraken

In de voorliggende prestatieafspraken zijn met betrekking tot vier thema's afspraken vastgelegd:

1. De huisvesting van doelgroepen van beleid;
2. De kwaliteit van de woningvoorraad;
3. Afstemmen van wonen en zorg;
4. De leefbaarheid van buurten en wijken.

1. De huisvesting van doelgroepen van beleid

Bij de huisvesting van doelgroepen van beleid zijn afspraken gemaakt over de bereikbaarheid en betaalbaarheid van het woningbezit, de rechtvaardige verdeling van huurwoningen, doorstroming en starters en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

2. De kwaliteit van de woningvoorraad

Bij de kwaliteit van de woningvoorraad zijn onder meer afspraken gemaakt over een aantal nieuwbouwprojecten, verdeling nieuwbouw in prijscategorieën, zoals de 30-10-60 verhouding, duurzaamheid, herstructurering, opplussen, verkoop van woningen, en sloop van woningen.

3. Afstemmen van wonen en zorg

Bij het afstemmen van wonen en zorg moeten nog afspraken worden gemaakt over de ontwikkeling van woon- servicezones, wonen en zorg op maat en samenwerking tussen aanbieders van wonen, welzijn en zorg.

4. De leefbaarheid van buurten en wijken; Wijkgericht werken

Door middel van een structureel overleg per kwartaal tussen de woonconsulent van Kennemer Wonen en de wijkcontactfunctionarissen van de gemeente komen relevante zaken aan de orde. De samenwerking is op basis van projecten en heeft een connectie met de huurders van Kennemer Wonen. Ter bevorderen van de leefbaarheid van buurten en wijken zijn afspraken gemaakt over wijkgericht werken. In dit kader zijn de volgende projecten ter hand genomen:

- Bergen: *Tuin en Oostdorp*
- Bergen centrum: *Merelhof / groen en parkeren.*
- Egmond aan Zee: *Speeltuin / Pieter Schotsmanstraat*
- Egmond Binnen: *Bos Heegemunde*

9. Het woningbouwprogramma

Uitgangspunten Woonbeleidsnota

“De gemeente Bergen wil zorgen voor een kwalitatief en kwantitatief voldoende woningvoorraad en voor een goede leefbaarheid in de directe woonomgeving”.

Nieuwbouw

De vraag naar de juiste woning op de juiste plaats blijft onverminderd hoog. Daarom moet de vraag steeds nauwkeurig worden gepeild. In combinatie met kennis van huishoudensprognoses, beschikbare inkomens, werkgelegenheid, lokale en regionale ambities en andere relevante informatiebronnen, ontstaat een beeld van de opgave waarvoor de gemeente staat vanaf 2010.

Nieuwbouw is aanvullend op de mogelijkheden in de bestaande voorraad. De beschikbare bouwplancapaciteit in Bergen is gebaseerd op de contourennota van de gemeente Bergen. Grote delen hiervan zijn in het streekplan benoemd als uitsluitingsgebied, waar minimale woningbouw mogelijk is. Met uitzondering van Schoorl en Egmond aan den Hoef hebben alle kernen onvoldoende bouwmogelijkheden.

De gemeente zoekt in het kader van haar ruimtelijk beleid naar aanvullende mogelijkheden in Bergen, Groet en Schoorl. (Zie punten 3 en 4).

Demografische ontwikkeling

De gemeente Bergen vergrijsd c.q. is een relatief grijze gemeente. Dit proces zal zich min of meer autonoom doorzetten. Ouderen hebben minder gauw de neiging te verhuizen.

Daarnaast blijkt uit de onderstaande tabel dat:

- het aantal geboortes afneemt ten opzichte van het aantal sterfgevallen;
- het bevolkingsaantal neemt dus af maar tegelijkertijd neemt juist het aantal huishoudens toe.

Er zijn meer geschikte woningen nodig voor senioren, starters en jonge gezinnen.

Bevolking gegevens

Jaar	Totaal	Man	Vrouw	0 - 49	50 - 64	65+	Geb.	Overl.	Huishoudens
2005	31694	15461	16233	17632	7845	6217	236	333	13557
2006	31505	15285	16220	17282	7844	6379	233	368	13658
2007	31332	15178	16154	16940	7831	6561	214	243	13719
2008	31162	15083	16079	16786	7886	6490	212	390	13772

Naar de toekomst toe groeit de vraag naar woningen, ondanks een bevolkingsafname. Dit komt door de gezinsverdunding. Voor de lokale vraag (bij migratiesaldo=0) is toevoeging van jaarlijks circa 70-100 woningen nog steeds nodig. Wel moet hierbij opgemerkt worden dat het bouwen voor de komende jaren gebaseerd moet zijn op de bevolkingsprognoses, marktbehoeften en gebiedsvisies. Hiervoor is nodig inzicht in demografische ontwikkelingen, marktonderzoek, afstemming tussen plannen op wijk-, gebieds-, stads- en regioniveau. Dit betekent ook het stelselmatig monitoren van ontwikkelingen.

Echter, één van de redenen dat de gemeente vergrijsd is dat het aandeel jongeren en starters afneemt omdat de toegankelijkheid voor starters is beperkt. De jongeren vertrekken naar elders. Het tekort aan geschikte woningen voor jonge gezinnen, jongeren en starters leidt tot een toenemende vergrijzing.

Het uitgangspunt voor de gemeente is het realiseren van een evenwichtige bevolkingsopbouw. Gemeente moet er niet voor kiezen om de gemeente "te laten" vergrijzen, maar willen voorzien in voldoende kwantiteit in de woningvoorraad in het bijzonder voor starters en jonge gezinnen.

In dit kader kan de gemeente inzetten op een hogere productie van woningen voor 1 a 2 persoonshuishoudens. De woningvoorraad is in onze gemeente traditioneel gericht op het gezin. Met de toename van het aantal kleinere huishoudens moet de woningvoorraad worden aangevuld met andere woningtypen zoals het appartementen (met lift). Door toevoeging van appartementen zal de gewenste doorstroming beter op gang komen en komen meer gezinswoningen in de bestaande voorraad vrij.

Woningbouwprogramma

Op basis van de contourennota bedraagt de woningbouwtaakstelling voor de gemeente Bergen: 1.080 woningen tot 2014. Deze notitie is vastgesteld in de raad van februari 2003. Het daadwerkelijke aantal verhuisbewegingen wordt afgezet tegen de verhuiscapaciteit; het verschil is de jaarlijkse woon- behoefte. In deze cijfers is overigens nog geen rekening gehouden met een extra vraag naar wooneenheden in verpleeg- en verzorgingstehuizen en woonvormen voor minder validen en dergelijke.

In de gemeentelijke woonbeleidsnota, vastgesteld in november 2005, is de behoefte naar 700 woningen tot 2015 bijgesteld: 100 woningen per jaar tot 2010 en vervolgens afgeroomd tot 40 per jaar tot 2014. Dat betekent dat in de periode van 2005 –2014 gemiddeld 70 woningen per jaar moeten worden gerealiseerd. Bovendien is hier wel rekening gehouden met zorgbehoevenden. De behoefte van 700 is gebaseerd op een rapport van Companen van 8 maart 2004, uitgaande van de behoefte aantallen per kern.

Woningbehoefte en plancapaciteit per kern 2005 - 2014

Indicatie behoefte 2005 – 2014		Harde bouwplan capaciteit 2005 - 2014
Bergen	350	177
Groet	35	8
Schoorl	70	78
Egmond Binnen	35	0
Egmond aan den Hoef	105	145
Egmond aan Zee	105	54
Totaal	700	462

De provincie prognosticeert dat voor de berekende bevolkingsgroei jaarlijks 80 tot 110 woningen toegevoegd moeten worden; maar dat na 2010 deze behoefte afneemt tot 40 woningen per jaar.

Uit de woningbouwgegevens (zie bijlage I) blijkt dat de gemeente Bergen in de periode 2005-2008 gemiddeld 92 woningen per jaar heeft gerealiseerd. In vier jaartijd zijn in totaal 369 woningen gerealiseerd waarvan 133 woningen in de sociale koop- en huursector.

In 2009 zijn in totaal 100 woningen gepland, 72 woningen in de vrije koopsector en 28 in de sociale sector, waarvan er nog een aantal in de afrondingsfase belanden of nog gereed gemeld moeten worden (zie bijlage II).

Wat betreft 2010 en 2011 zijn in totaal 326 woningen gepland, waarvan 84 in de sociale sector (zie bijlage II).

Gezien de 92 gerealiseerde woningen per jaar in de afgelopen periode en de geplande woningen voor de komende periode, kan opgemerkt worden dat het gemiddelde aantal gerealiseerde woningen per jaar tot 2012 zal toenemen naar de gemiddelde 140 woningen per jaar .

Kortom: voor de periode van 2005 tot 2014 zijn tot 2008 in totaal 363 woningen gerealiseerd en voor periode van 2009-2012 wordt 426 woningen verwacht, in totaal zijn 789 woningen.

Woningmarkt, de crisis en Regionale woningbouwprogramma ,

Het is crisis op de woningmarkt, de huizen staan veel langer te koop dan een jaar geleden. Voor het eerst sinds 20 jaar zakken de prijzen. De huizenmarkt is jarenlang gespannen en oververhit geweest. Nu is de markt gekalmeerd. Onder de huidige crisis schorten woningcorporaties en de projectontwikkelaars de ontwikkelingen op. De verwachting is dat voorgenomen nieuwbouw de komende jaren met 5% (Koopwoningen) en 11% (huurwoningen) daalt. De financiële ruimte bij woningcorporaties voor investeringen neemt af. Deels doordat beheerlasten, bouwkosten en onderhoudslasten relatief sterker stijgen dan de huur inkomsten. Daarnaast valt woningverkoop van woningcorporaties tegen. Dat belemmert onder andere de doorstroming van huursector naar koopsector door gereguleerde huurprijzen en schaarste.

Wat betreft de gemeentelijke woningbouwplannen moet het onderscheid gemaakt worden tussen de korte en lange termijn. De plannen op de lange termijn behoeven geen aanpassing, want op de lange termijn kunnen de gevolgen van de crisis opgevangen worden. Wel is het raadzaam de lange termijnplannen weer eens te herijken. Wat betreft de korte termijn moet de gemeente 'niet op de rem gaan staan' qua woningbouwproductie, maar wel om te 'faseren' en te 'dosereren' zo lang de crisis duurt. Dit moet voorkomen dat te veel woningen van hetzelfde soort gebouwd worden en de afzetbaarheid wordt geschaad. Het 'faseren en doseren' betekent doorgaan met het realiseren van woningbouwplannen voor de lange termijn, maar wel in een (tijdelijk) aangepast tempo. Een voor de hand liggende maatregel is het opknippen van woningbouwprojecten in verschillende fases.

Regionale afstemming: Een van de problemen die zich momenteel binnen de regio afspeelt zijn de concurrerende bouwprojecten. Daarbij moet duidelijk uit de verf komen welke projecten precies met elkaar (kunnen) concurreren. Hierbij moeten diverse parameters in beschouwing genomen worden, zoals prijs en het soort woning. Gemeenten moeten woningbouwprojecten in de regio regionaal af stemmen om onderlinge concurrentie te beheersen. Door het tijdige informeren over elkaars plannen kan men de concurrerende projecten faseren en/of temporiseren. In dit kader zijn regionale afspraken gemaakt dat per gemeente een inventarisatie wordt gemaakt van de lopende projecten en de stand van zaken.

Aanbevelingen:

- *Differentiatie woningbouw*; de differentiatie voor toekomstige nieuwbouwlocaties opnemen in de bestemmingsplannen. Middels de nieuwe Wro is het mogelijk om dit te regelen via de bestemmingsplannen. Maak als gemeente gebruik van dit instrument om het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor jonge gezinnen, starters en senioren vast te stellen;
- *Evenwichtige bevolkingsopbouw*; het uitgangspunt voor de gemeente moet zijn het realiseren van een evenwichtige bevolkingsopbouw. Het realiseren van kwalitatieve woninbouw.
- *Actiever rol*; om meer te kunnen realiseren moet de gemeente zich in haar rol actiever opstellen als regisseur (visie, netwerk, structureren, stimuleren), facilitator (bestemmingsplannen, subsidies, informatievoorziening), of uitvoerder van beleid (onderhoud openbare ruimte, strategisch grondbeleid).
- *Bouwen met visie*; het bouwen voor de komende jaren moet gebaseerd zijn op basis van bevolkingsprognoses, marktbehoeften, gebiedsvisies en in overleg met Kennemer Wonen en project ontwikkelaars. Hiervoor is nodig inzicht in demografische ontwikkelingen, marktonderzoek, afstemming tussen plannen op wijk-, gebieds-, stads- en regioniveau. Dit betekent ook het stelselmatig monitoren van ontwikkelingen.
- *Consumentgericht bouwen*; bij consumentgericht bouwen is het de bedoeling dat de toekomstige bewoners meer zeggenschap krijgen over het ontwerp en indeling van hun woning. Daarmee is meer de leefomgeving in de wijk besproken dan daadwerkelijk de indeling van hun nieuwe woning.
Het is al wel een grote stap naar consumentgericht bouwen;
- *Monitoring*; Jaarlijkse vaststelling van een voortschrijdend woningbouwprogramma op basis van monitoring. De werkljst woningbouwplanning geeft een duidelijk overzicht en is makkelijk bij te houden Deze lijst geldt ook als werkljst voor de gemeente intern. Elk kwartaal wordt de werkljst woningbouwplanning bijgewerkt. Hierop staan de projecten genoemd en wordt de voortgang bijgehouden.

Conclusie:

Conclusie is dat de tendensen, zoals aangegeven in de vastgestelde Woonbeleidsnota 2005, het afgelopen jaar niet dusdanig zijn gewijzigd dat hierdoor aanpassingen in de beleids- en actiepunten van de woonvisie moeten worden aangebracht. Uit de voorliggende evaluatie blijkt dat een groot aantal beleids- en actiepunten uit de Woonbeleidsnota 2005 goed opgepakt zijn.

Daarnaast zijn er ook een aantal beleidstreinen, met name 'Wonen, Welzijn en Zorg' en 'kwaliteit woningbouw' waarmee tot op heden niet gewenste resultaten zijn gehaald. Dat vergt in de toekomst extra inspanning op het vlak van afstemming en integraliteit zowel intern als met derden.