

Wonen in de gemeente Bergen NH

2015-2020



Opdrachtgever: Martijn Schroor
Opdrachtnemer: Daphne van Gelderen
Opsteller: Janna Arjaans
Datum: 8 december 2015
Versie: 5

Inhoud

Inhoud	2
Samenvatting	4
Voorwoord	7
Hoofdstuk 1 Visie	8
1.1 Inleiding.....	8
1.2 Visie.....	8
1.3 Analyse woningmarkt	9
1.3.1 Bevolking.....	9
1.3.2 Woningvoorraad	10
1.3.3 Lokaal woonwensenonderzoek	10
1.4 Trends en ontwikkelingen.....	12
1.4.1 Demografische ontwikkelingen	12
1.4.2 Maatschappelijke ontwikkelingen	13
1.4.3 Marktontwikkelingen.....	14
1.5 Kaders	14
1.5.1 Huisvestingswet en Woningwet.....	14
1.5.2 RAP en regionale woonvisie.....	15
1.6 Speelveld gemeente.....	15
Hoofdstuk 2 Beleidsdoelen	17
2.1 Kwalitatief goed woningaanbod	17
2.1.1 Geschiktheid.....	17
2.1.2 Kwaliteit	18
2.1.3 Duurzaamheid.....	18
2.2 Gedifferentieerd woningaanbod	19
2.2.1 Bestaande woningvoorraad	19
2.2.2 Nieuwbouw	24
2.3 Vergroten betaalbaarheid.....	28
2.4 Huisvesten huidige en toekomstige bewoners.....	30
2.4.1 Senioren	31
2.4.2 Starters.....	32

2.4.3 Doelgroep van beleid	33
2.4.4 Inwoners met een zorgvraag	34
2.4.5 Verblijfsgerechtigden	35
2.5 Flexibiliteit en maatwerk	36
2.5.1 Flexibiliteit	36
2.5.2 Maatwerk	36
Hoofdstuk 3 Vervolg	38
Bijlagen.....	39
Bijlage 1 Uitvoeringsprogramma	40
Bijlage 2 Woningbouwprogrammering.....	43
Bijlage 3 Begrippenlijst.....	44
Bijlage 4 Beleidskaders.....	46
Bijlage 5 Werkconferentie Wonen in Bergen	47
Bijlage 6 Tabellen uit Onderzoek ontwikkelingen bevolking en woningmarkt in de regio Alkmaar – Laagland’Advies, 2011	48

Samenvatting

De gemeente Bergen heeft de volgende visie:

De gemeente Bergen streeft naar een kwalitatief goed en gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag van haar huidige en toekomstige inwoners. Wij streven er naar dat verschillende doelgroepen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en een wooncarrière kunnen maken binnen de gemeente. Hierbij zijn de demografische ontwikkelingen een gegeven.

De gemeente heeft voor de periode tot 2020 de onderstaande beleidsdoelen geformuleerd:

- Het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod (geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid);
- Het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod;
- Het vergroten van de betaalbaarheid;
- Het huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (doelgroepen);
- Flexibiliteit en maatwerk.

Aan de beleidsdoelen is een uitvoeringsprogramma gekoppeld. De gemeente Bergen richt zich bij het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod op geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid.

Bij de geschiktheid van woningen zet de gemeente Bergen in op een bewustwordingscampagne langer zelfstandig thuis wonen, een inventarisatie door WoonGraag, het aanpassen van bestaande woningen (opplussen) en het realiseren van levensloopgeschikte woningen (bij voorkeur met WoonKeur). Bij het vergroten van de kwaliteit gaat het om het splitsingsbeleid; dit wordt geëvalueerd en zonodig bijgesteld. Als het gaat om het verbeteren van de duurzaamheid voert de gemeente Bergen projecten en instrumenten voor energiebesparing, duurzame energieopwekking en duurzame mobiliteit uit. **Daarnaast voert woningcorporatie Kennemer Wonen energiebesparing en duurzame energiemaatregelen uit om in 2022 te komen op een gemiddeld 40% energielabel A en 60% energielabel B voor het gehele woningbezit.**

Voor het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod (in huur en koop, in verschillende prijsklassen, in woningen, woningtypen, woonvormen, in wonen en zorg, combinatie wonen en werken, woonconcepten) wordt naar de bestaande woningvoorraad en naar nieuwbouw gekeken. Echter, nieuwbouw vormt slechts een kleine toevoeging aan de al bestaande woningvoorraad. Dit maakt dat oplossingen vooral in de bestaande woningvoorraad gezocht moeten worden.

Het streven van de gemeente Bergen is om zoveel mogelijk woningen levensloopgeschikt te maken, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw. Levensloopgeschikte woningen zijn woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd en in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten.

Bij de bestaande woningvoorraad wordt ingezet op opplussen, domotica, mantelzorgwonen, onderzoek naar het verruimen van mogelijkheden ten aanzien van recreatiewoningen en het vasthouden aan het verbod op het gebruik van woningen als tweede woning.

Bij nieuwbouw hanteren we de ladder voor duurzame verstedelijking, met andere woorden eerst herstructureren, dan inbreiden en tenslotte uitbreiden. Verder willen we bouwen voor de eigen inwoners en voor de regio, de verdeling in woningbouwcategorieën aanpassen, de kansen in woonmilieus benutten en aan het Fonds sociale woningbouw nadere voorwaarden verbinden. We willen de kansen in de woonmilieus 'dorps', 'landelijk bereikbaar' en in mindere mate 'centrum-dorps' waaruit de gemeente Bergen bestaat, benutten. Dit zijn de woonmilieus waarnaar gevraagd wordt op korte (tot 2020) en lange termijn (2040). We hanteren sociale grondprijzen voor sociale huurwoningen bij gemeentelijk grondbezit. Tot slot willen we het door realisatie, uitval en herontwikkeling van woningbouwplannen aangepaste woningbouwprogramma realiseren.

Het vergroten van de betaalbaarheid doen we door prestatieafspraken met Kennemer Wonen **en de huurdersorganisaties** te maken, in te zetten op sociale huurwoningen in plaats van sociale koopwoningen en het stimuleren van het uitbreiden van het aanbod vrije sectorhuurwoningen. Daarnaast onderzoeken wij of wij met antispeculatiebeding, KoopGarant en erfpachtconstructie sociale koopwoningen sociaal kunnen houden.

Bij flexibiliteit onderzoeken we mogelijkheden om meer ruimte te bieden in bestemmingsplannen en wet- en regelgeving. De gemeente Bergen wil maatwerk bieden bij differentiatie in woningen, woningtypen, woonvormen, in wonen en zorg, de combinatie van wonen en werken, het inrichten van de woon- en leefomgeving en woonconcepten.

De gemeente Bergen staat open voor particuliere initiatieven, collectief particulier opdrachtgeverschap, herbestemming van leegstaande of leegkomende gebouwen, woongroepen, initiatieven op het gebied van wonen en zorg. Deze initiatieven zullen waar mogelijk ondersteund en gefaciliteerd worden.

De doelgroepen waarop de gemeente Bergen zich richt bij het huisvesten van huidige en toekomstige inwoners zijn senioren, starters, doelgroep van beleid, inwoners met een zorgvraag en verblijfsgerechtigden.

Doel groep/ Maat regelen	Senioren	Starters	Doelgroep van beleid	Inwoners met een zorgvraag	Verblijfs gerechtigden
	Levensloop geschikte woningen realiseren in nieuwbouw en bestaande woning voorraad	Doorstroming bevorderen om verhuisketen op gang te brengen	Prestatie afspraken maken met woning corporatie Kennemer Wonen	Levensloop geschikte woningen realiseren in nieuwbouw en bestaande woning voorraad	Werkwijze huisvesting statushouders voortzetten.
	Doorstroming bevorderen, wellicht met inschakelen verhuiscoach	Bij uitbreiding van de woning voorraad 40% sociale woningen realiseren.	Vasthouden aan 40% sociale woningbouw	Ontwikkelen concept woon service gebieden	Regionaal plan van aanpak vastgesteld om voor de korte en middellange termijn oplossingen te zoeken.
	Bewust wordings campagne langer zelfstandig thuis wonen	Sociale koop woningen sociaal houden door anti speculatie beding, KoopGarant en erfpacht	Sociale huurwoning voorraad (categorie 1 en 2) op peil houden	Mantelzorgwon en evalueren, actualiseren en zonodig aanpassen	Onderzoeken mogelijkheid huisvesten uitgenodigde vluchtelingen als deeloplossing.
	Mantelzorg wonen evalueren, actualiseren en zonodig aanpassen	Stopzetten starters leningen		Opplussen	
	Opplussen				
	Onderzoeken naar domotica				

Voorwoord

De woningmarkt is (weer) volop in beweging. Deze constatering kan, met de financiële crisis van de afgelopen jaren grotendeels achter de rug, wel gedaan worden. Koopwoningen worden sneller verkocht en vaker voor een bedrag dat dicht bij de vraagprijs ligt en ontwikkelaars melden zich in toenemende mate weer bij de gemeente om hun (oude of aangepaste) bouwplannen opnieuw in roulatie te brengen.

Voor geïnteresseerden in een sociale huurwoning of een middeldure woning is de situatie de afgelopen jaren eerder verslechterd dan verbeterd. De voorraad sociale huurwoningen lijkt tekort te schieten voor de groeiende vraag naar deze woningen. Wachttijden zijn langer geworden en het beslag dat diverse urgentiegroepen (bijvoorbeeld vergunninghouders en mantelzorgers) op de voorraad doen, neemt toe. De mogelijkheid om snel een passende en betaalbare woning te vinden, neemt daardoor af. Scheef wonen is voor veel mensen geen kwestie van luxe maar een noodzakelijk kwaad omdat alternatieven niet voor handen zijn. Op dit terrein ligt voor de gemeente een duidelijke verantwoordelijkheid.

Met de invoering van de nieuwe Woningwet op 1 juli 2015 stelt de rijksoverheid dat lokaal woonbeleid (woonvisie) een voorwaarde is om met woningcorporaties en huurdersorganisaties te komen tot nieuwe prestatieafspraken.

Vergrijzing en ontgroening zijn twee trends waarmee we in de gemeente Bergen nu al volop te maken hebben. Deze ontwikkeling in onze dorpen is niet uniek voor Nederland, maar de prognoses laten voor de gemeente Bergen een beeld zien dat pas over 25 jaar voor heel Nederland zal gaan gelden. Zo zal in 2040 bijna de helft van onze bevolking bestaan uit mensen van 65 jaar en ouder. Op diverse gemeentelijke beleidsterreinen zullen we meer rekening moeten gaan houden met een veranderde toekomstige bevolking. Dat geldt zeker ook voor het beleid ten aanzien van wonen en volkshuisvesting.

Voor u ligt de nieuwe woonvisie van de gemeente Bergen: Wonen in de gemeente Bergen. Op het gebied van wonen en volkshuisvesting staat de gemeente de komende jaren voor een aantal grote uitdagingen. Dit document biedt geen pasklaar antwoord op deze uitdagingen. Wel probeert het inzicht te geven in de ontwikkelingen die zich binnen het brede spectrum van wonen voordoen en geeft het richting aan de manier waarop de gemeente Bergen met deze ontwikkelingen om zou moeten gaan en welk beleid daarvoor nodig is.

Belangrijke factor daarbij is dat het beleidskader voor het wonen sterk is verankerd in regionale afspraken, zodat gemeenten niet alleen te maken hebben met hun eigen doelstellingen, maar ook met doelstellingen van anderen. Goede samenwerking binnen de regio is daarom hard nodig. Samenwerking met alle verschillende actoren binnen dit beleidsveld, bijvoorbeeld huurdersorganisaties, corporaties en ontwikkelaars, is nu, meer dan ooit, noodzakelijk om uitvoering te kunnen geven aan deze woonvisie.

Peter van Huissteden
Wethouder Volkshuisvesting

Hoofdstuk 1 Visie

1.1 Inleiding

De gemeente Bergen schetst in deze nieuwe woonvisie een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkeling van het wonen in onze gemeente tot 2020. De woonvisie behandelt de hoofdlijnen van het beleid. Het geeft weer waar de gemeente Bergen voor staat, wat de gemeente wil bereiken en wat de inzet zal zijn in het overleg met externe partners met wie de gemeente deze doelstellingen wil realiseren. De woonvisie is een beleidsplan waarmee de gemeente regie wil geven aan de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Op 2 april 2013 is een startnotitie voor het maken van een lokale woonvisie vastgesteld in het college van de gemeente Bergen. Op 28 augustus 2013 is een werkconferentie "Wonen in Bergen" georganiseerd. Aan de hand van thema's is met bewoners, wijk- en dorpsraden, zorgpartijen, makelaars, projectontwikkelaars en woningcorporatie van gedachten gewisseld over de toekomst van het wonen in de gemeente Bergen. In november en december 2014 is een lokaal woonwensenonderzoek uitgevoerd om informatie te verzamelen.

In aanloop naar deze woonvisie is nog in 2015 overleg gevoerd met huurdersorganisaties, de woningcorporatie, projectontwikkelaars en makelaars. Deze woonvisie is na een lang en gedegen proces tot stand gekomen met de input van diverse relevante partijen en onderzoeken.

Waarom een nieuwe visie? Demografische, maatschappelijke en marktontwikkelingen zorgen ervoor dat er een nieuwe realiteit is ontstaan. Het zijn autonome ontwikkelingen waar we mee te maken hebben en waar we geen invloed op kunnen uitoefenen. Het gaat er om hoe we met deze ontwikkelingen omgaan. Daarnaast zijn er landelijke, provinciale en regionale kaders (wetgeving en beleid) waarmee we als gemeente te maken hebben. Daarin is het nodige veranderd de afgelopen tijd. Tot slot, op basis van de nieuwe Woningwet is actueel woonbeleid een voorwaarde om tot prestatieafspraken te komen met **de huurdersorganisaties en de** woningcorporatie, in ons geval Kennemer Wonen. Het gaat er om hoe we binnen deze kaders en gegeven de demografische, maatschappelijke en marktontwikkelingen het wonen in de gemeente Bergen vorm geven. Wat is onze speelruimte en hoe gaan we die invullen?

1.2 Visie

De gemeente Bergen heeft de volgende visie:

De gemeente Bergen streeft naar een kwalitatief goed en gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag van haar huidige en toekomstige inwoners. Wij streven er naar dat verschillende doelgroepen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en een wooncarrière kunnen maken binnen de gemeente. Hierbij zijn de demografische ontwikkelingen een gegeven.

De gemeente heeft voor de periode tot 2020 de onderstaande beleidsdoelen geformuleerd:

- *Het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod (geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid).*

De kwaliteit van het wonen is en blijft een belangrijke kernwaarde van de gemeente. We zien kansen en mogelijkheden om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw in de gemeente te verbeteren, bijvoorbeeld in relatie tot welzijn & zorg en qua duurzaamheid en energiezuinigheid.

- *Het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod.*
Het stimuleren van een gedifferentieerd woningaanbod in zowel de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw, in huur en koop, in verschillende prijsklassen, in woningen, woningtypen, woonvormen, combinatie wonen en werken, inrichting woon- en leefomgeving en woonconcepten.
- *Het vergroten van de betaalbaarheid.* Het gaat er om dat er voldoende sociale en betaalbare woningen zijn en dat die woningen sociaal en betaalbaar blijven.
- *Het huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (doelgroepen).*
Gezien de demografische ontwikkelingen zijn onze huidige en toekomstige inwoners overwegend senioren en één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast zijn ook de doelgroepen starters, doelgroep van beleid, inwoners met een zorgvraag en verblijfsgerechtigden benoemd.
- *Flexibiliteit en maatwerk.*
Flexibilisering van wet- en regelgeving en bestemmingsplannen waar mogelijk en maatwerk bieden.

1.3 Analyse woningmarkt

In deze paragraaf wordt een korte kenschets van de bevolking en de woningvoorraad in de gemeente Bergen gegeven. Ook wordt de belangrijkste uitkomsten van het recent gehouden lokale woonwensenonderzoek weergegeven.

1.3.1 Bevolking

Op 1 januari 2014 had de gemeente Bergen 30.076 inwoners. Sinds 2004 neemt het aantal inwoners van de gemeente Bergen langzaam af. De afname van de bevolking komt uitsluitend door een toenemend sterfteoverschot: het aantal sterfgevallen is groter dan het aantal geboorten. Dit is sterk afwijkend ten opzichte van het landelijke beeld; in Nederland is wel sprake van toename van de bevolking door een geboorteoverschot.

De gemeente Bergen had per 1 januari 2014 13.649 huishoudens. Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens groeit en het aantal huishoudens van drie of meer personen neemt af. De prognoses laten een stijgend aantal huishoudens zien tot 2040. De samenstelling in typen huishoudens is aan verandering onderhevig. Dit gaat gepaard met een voortgaande gezinsverdunding; van 2,2 in 2014 naar 2,0 in 2040.

Tabel 1. Samenstelling van de huishoudens in % en de gemiddelde huishoudengrootte 2014-2040

SAMENSTELLING VAN HUISHOUDENS				
	2014	2020	2030	2040
Alleenstaand	35,6	39,1	43,5	45,6
Paar zonder kinderen	33,5	34,4	34,5	32,9
Paar met kinderen	24,0	19,8	16,0	16,2
Eenoudergezin	6,6	6,4	5,7	4,9
Overig huishouden	0,4	0,3	0,3	0,3
Huishoudens (abs)	13.682	13.915	14.009	13.736
GEMID. HUISH. GROOTTE	2,2	2,1	2,0	2,0

Bron: Primos 2014, (Nederland CBS) bewerking I&O Research

1.3.2 Woningvoorraad

Op 1 januari 2014 had de gemeente Bergen ruim 14.000 woningen. Hiervan is ruim 75% een koopwoning en minder dan 25% een huurwoning. De gemeente Bergen kent veel laagbouw: ruim driekwart van de woningen is een eengezinswoning en minder dan een kwart van de woningen is een meergezinswoning (gestapelde bouw, appartementen).

De grootste en vrijwel enige woningcorporatie¹ in de gemeente Bergen, Kennemer Wonen, heeft per 1 januari 2015 2669 huurwoningen in de gemeente Bergen.

Tabel 2 Woningbezit Kennemer Wonen per 1 januari 2015

Type woning		Prijscategorieën	
Eengezinswoning	1599	Goedkoop < € 403,06	533
Appartement zonder lift (incl. bovenwoningen)	557	Betaalbaar € 403,06 - € 576,87	1591
Appartement met lift	398	Duur € 576,87 - € 710,68	519
Vrijstaande woning	7	Vrije sector > 710,68	26
Overig (benedenwoningen)	45		

1.3.3 Lokaal woonwensenonderzoek²

Eind 2014 is een lokaal woonwensenonderzoek uitgevoerd. Een woonwensenonderzoek kent altijd een paar haken en ogen: het is een momentopname, het is een steekproef en het blijven woonwensen (je weet nooit of die wensen daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden). En in het geval van een lokaal woonwensenonderzoek zijn de bewoners van de regio niet benaderd, alleen de eigen gemeentelijke bewoners. Toch zijn de uitkomsten hiervan van belang voor de woningbouwplannen in de gemeente. Uit het lokaal woonwensenonderzoek komt wel een bepaalde richting, een bepaalde orde van grootte ten aanzien van een aantal thema's. De belangrijkste uitkomsten zijn:

- Onze inwoners zijn honkvast: 67% woont al langer dan 10 jaar in de huidige woning;

¹ De sociale huurwoningen in De Sanderij in Schoorl zijn van Van Alckmaer voor Wonen.

² Lokaal woonwensenonderzoek, concept januari 2015, I&O Research

- 10% van de respondenten is van plan in de komende 5 jaar te verhuizen en nog eens 20% is van plan misschien te verhuizen;
- De hoogste verhuigeneidheid is in Schoorl, Egmond aan Zee en Egmond-Binnen. Het zijn met name jongere huishoudens, samenwonende stellen en in mindere mate ook gezinnen en alleenstaanden;
- Onze senioren zijn relatief honkvast: van de 55-plussers hebben slechts 8% verhuisplannen;
- De belangrijke verhuisredenen zijn bij ouderen leeftijds- en gezondheidsredenen en de wens van de nabijheid van voorzieningen. Bij jongeren zijn de belangrijkste verhuisredenen werk, studie en andere persoonlijke redenen, zoals trouwen, samenwonen en gezinsuitbreiding;
- Jongere huishoudens (tot 35 jaar) willen een grotere woning en oudere huishoudens een kleinere woning;
- Drie op de vier thuiswonende jongeren wil binnen drie jaar zelfstandig gaan wonen en een kwart doet dit liefst binnen een jaar. De meerderheid heeft hierop al actie ondernomen. Voor inwonende jongeren is de wens zelfstandig te willen wonen het belangrijkste motief. Daarbij spelen ook studie en werk een rol;
- Van de inwoners met verhuisplannen wil het grootste deel in de eigen gemeente blijven en ook nog vaak in de huidige woonkern; in Bergen (74%) en Egmond aan Zee (62%) bestaat de grootste oriëntatie op de huidige woonplaats;
- De trek is naar de grotere kernen (van Egmond-Binnen en Egmond aan den Hoef naar Egmond aan Zee, van Groet naar Schoorl en van Schoorl naar Bergen);
- Dit betekent dat vooral in Bergen, Egmond aan Zee en Schoorl een woningbehoefte bestaat;
- De oriëntatie van thuiswonende jongeren verschilt sterk van het algemene beeld. Wel blijft de helft van de jongeren het liefst in de gemeente Bergen wonen. Egmond aan Zee geniet de grootste populariteit, mede doordat een aanzienlijk deel van de thuiswonende jongeren daar nu al woont. Verder zijn jongeren vooral georiënteerd op de steden Amsterdam en Alkmaar;
- Bijna de helft van de huishoudens met verhuisplannen heeft een voorkeur voor een koopwoning en een iets kleiner deel heeft een voorkeur voor een (sociale) huurwoning. Bijna drie op de tien koophuisbezitters willen een huis gaan huren. Andersom zou een op de zes huurders mogelijk een huis willen kopen;
- Wat betreft voorkeur voor type woning springt er niet één woningtype uit; voorkeur is verdeeld over een vrijstaande koopwoning (15%), een koopappartement of een gelijkvloerse huurwoning (12%);
- Over de betaalbaarheid van de woningen in Bergen verschillen de meningen. Een meerderheid ziet dit als een probleem, waarvan 15% dit als een groot probleem ziet. Voor met name inwoners jonger dan 35 jaar is dit het geval. Iets minder dan de helft ziet nauwelijks tot geen problemen. Dit zijn vaak de oudere bewoners;
- Inwoners van Bergen die bij voorkeur een huis willen kopen, zoeken deze in de prijsklassen van € 225.000 tot € 325.000 (categorie 3) en voor een belangrijk deel (31%) ook daarboven. De gewenste prijsklasse van huurwoningen varieert; voor alle huurniveaus is wel belangstelling, maar het zwaartepunt ligt toch tussen de € 390 en € 700 huur per maand (categorie 1 en 2). Van de startende jongeren zegt bijna de helft maximaal € 389 te willen betalen en de rest grotendeels tot maximaal € 450 (categorie 1);

- Een meerderheid (64% of bij verhuiscandidate thuiswonende jongeren 69%) heeft geen voorkeur voor een nieuwbouwwoning of een bestaande woning;
- Thuiswonende jongeren hebben een voorkeur voor een appartement met 1 à 2 slaapkamers (56%);
- De aanwezigheid van voorzieningen in de woonomgeving kunnen een belangrijke rol spelen bij de keuze van een woning. Verhuiscandidate inwoners van de gemeente Bergen vinden met name de aanwezigheid van winkels voor dagelijkse boodschappen belangrijk. Zorgvoorzieningen worden ook door driekwart van de woningzoekenden genoemd, het betreft hier voor een belangrijk deel oudere verhuiscandidate;
- Ongeveer acht op de tien inwoners zijn van mening dat zij in hun eigen woning kunnen blijven wonen indien zij zorgbehoevend worden. Voor ruim de helft geldt wel dat er aanpassingen in de woning nodig zijn en bijna de helft zegt dan wel gebruik te moeten maken van zorgdiensten. Zeventien procent van de inwoners zegt dat de eigen woning op dit moment helemaal geschikt is voor het geval men zorgbehoevend wordt zonder de woning aan te moeten passen of zorgdiensten te moeten gebruiken;
- Een kwart tot een derde van de inwoners van Bergen denkt in de toekomst gebruik te gaan maken van een traplift of rolstoelaanpassingen. Eveneens een substantiële groep denkt andere woningaanpassingen zoals beugels of een verlaagd aanrecht nodig te hebben in de toekomst.

1.4 Trends en ontwikkelingen

1.4.1 Demografische ontwikkelingen

De belangrijkste demografische ontwikkelingen voor de gemeente Bergen³ zijn de ontgroening (het afnemen van het aandeel jongeren in de bevolking) en vergrijzing (het toenemen van het aandeel ouderen in de bevolking). De babyboom van na de Tweede Wereldoorlog leidt nu tot een vergrijzinggolf, die rond 2030/2040 zijn top zal bereiken. Er komen in de toekomst dus veel ouderen bij en deze ouderen worden ook steeds ouder. Dat wordt ook wel de dubbele vergrijzing genoemd.

Eind 2012 en eind 2014 is een update van de demografische ontwikkeling van de gemeente Bergen uitgevoerd. In de update van 2012 was de vergrijzing al duidelijk zichtbaar, maar twee jaar later is de vergrijzing nog zichtbaarder.

Tabel 3. Procentuele verdeling van de inwoners van Bergen en Nederland, in 2012 en 2014

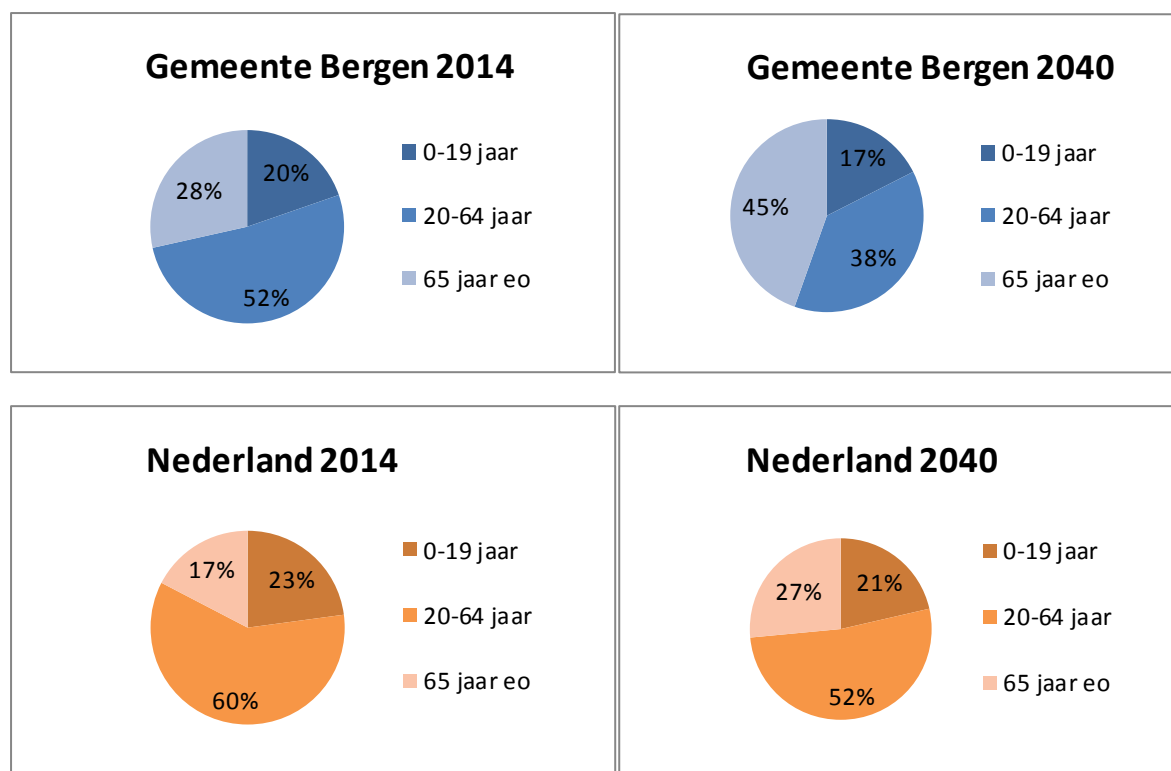
	0-19 jaar	20-64 jaar	65 jaar e.o.	Tot.abs.
Gemeente Bergen, 2012	21%	54%	26%	30.692
Nederland, 2012	24%	60%	16%	
Gemeente Bergen, 2014	20%	52%	28%	30.070
Nederland, 2014	23%	60%	17%	

De vergrijzing is in de gemeente Bergen verder gevorderd dan in Nederland als geheel. Het huidige percentage 65 jaar en ouder in onze gemeente (28%) wordt op nationaal niveau pas in 2040 benaderd (zie onderstaande figuur 1). In dat jaar is maar liefst 45% van alle

³ In 2014 is door I&O Research een update gemaakt van de analyse van de demografische ontwikkelingen met als tijdshorizon 2040. De cijfers zijn ontleend aan het prognosemodel Primos. Rapport Demografische ontwikkeling 2014-2040

inwoners van de gemeente Bergen 65 jaar en ouder is de verwachting. Vooral de groep van 75 jaar en ouder zal sterk toenemen.

Figuur 1 Veranderingen in de bevolkingssamenstelling in Bergen vergeleken met landelijk beeld



Bron: Primos 2014 (Nederland Pearl) bewerking I&O Research

1.4.2 Maatschappelijke ontwikkelingen

Bij de maatschappelijke ontwikkelingen gaat het vooral om de drie decentralisaties of transitie die in het sociaal domein per 1 januari 2015 zijn doorgevoerd: de invoering van de Participatiewet, de overgang van begeleiding uit de Awbz⁴ naar de Wmo⁵ en jeugdwet. Hiermee en met de al bestaande taken uit de Wet werk en bijstand (Wwb) en Wmo wordt de gemeente verantwoordelijk voor vrijwel de gehele (niet-medische) ondersteuning aan de inwoner. Het doel van de drie transitie is het sociaal domein betaalbaar en doelmatig te maken en te houden. Wie ondersteuning en zorg nodig heeft krijgt die zoveel mogelijk dichtbij – in de eigen leefomgeving - door gemeenten en zorgverzekeraars aangeboden. Deze ondersteuning en zorg zijn gericht op zelfredzaamheid van inwoners en versterken hun zelfstandigheid. Voor kwetsbare inwoners die vanwege hun beperkingen niet meer in een thuisomgeving kunnen wonen, en die een beschermende en veilige omgeving nodig hebben, blijft zorg beschikbaar via de Wet langdurige zorg.

Daarnaast is vanuit de rijksoverheid het scheiden van wonen en zorg al vanaf 2013 doorgevoerd. Dit betekent dat een aantal zorgzwaartepakketten (ZZP) die toegang geven tot onder andere een verzorgings- of verpleeghuis deels komen te vervallen. Het effect daarvan is dat mensen langer zelfstandig thuis (moeten) blijven wonen in de eigen woon- en leefomgeving. De plaatsen in verzorgingshuizen (intramuraal zorg) worden langzamerhand

⁴ Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten

⁵ Wet maatschappelijke ondersteuning

afgebouwd en dat kan tot leegstand in deze verzorgingshuizen leiden. Voor de gemeente Bergen gaat het om zo'n halvering van het aantal verzorgingsplaatsen.

1.4.3 Marktontwikkelingen

De woningmarktwereld is de afgelopen jaren op z'n kop gezet. Sinds het begin van de kredietcrisis eind 2008 is er heel wat veranderd in de woning(bouw)markt. Het aantal aan- en verkopen van woningen nam af, de prijzen van koopwoningen daalden gemiddeld met 20% en nieuwbouwprojecten werden tijdelijk stilgelegd, geschrapt of in een lager tempo gerealiseerd. Er zijn veranderingen doorgevoerd op de woningmarkt, zowel voor koop- als voor huurwoningen. Sinds 2011 heeft de rijksoverheid de regels voor hypotheekverstrekking aangescherpt. Ook in 2015 zijn deze regels nogmaals aangescherpt. Dit maakt het vooral voor huishoudens met lagere inkomens moeilijker om te starten op de koopwoningmarkt in de gemeente Bergen met relatief hoge prijzen voor koopwoningen.

De vraag naar sociale huurwoningen is toegenomen. Mede onder invloed van het rijksbeleid zijn de huurprijzen gestegen en is de betaalbaarheid verminderd. De rijksoverheid bepaalt de sociale huurprijzen en de mate van huurverhoging. Op financieel gebied worden de woningcorporaties door Europese en landelijke regelgeving beperkt in hun mogelijkheden. Woningcorporaties moeten sinds 1 januari 2011 minimaal 90% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen (met een rekenhuur tot €710,68) toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot €34.911 (prijsspeil 2015). Dit betekent dat minder mensen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Tot slot heeft de rijksoverheid aan de woningcorporaties een verhuurderheffing opgelegd. Dit leidt ertoe dat woningcorporaties minder kunnen investeren in nieuwbouw, herstructurering en onderhoud van de sociale huurwoningen.

1.5 Kaders

De landelijke wetgeving en de beleidskaders op Europees, rijks- en provinciaal niveau zijn voor de gemeente Bergen een gegeven. Daarnaast is de regionale samenwerking van invloed. Deze kaders zijn te vinden in bijlage 4.

1.5.1 Huisvestingswet en Woningwet

Er zijn twee belangrijke wetswijzigingen in 2015 voor het volkshuisvestingsbeleid. Per 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet van kracht. De huidige huisvestingsverordeningen komen daardoor per 1 juli 2015 van rechtswege te vervallen. In de Huisvestingswet wordt de woonruimteverdeling voor sociale huurwoningen geregeld. Wanneer een gemeente invloed wil houden op de verdeling en toewijzing van sociale huurwoningen, dient er per 1 juli 2015 een nieuwe (regionale) huisvestingsverordening vastgesteld te zijn.

Per 1 juli 2015 is er in de regio Alkmaar een nieuwe (regionale) huisvestingsverordening van kracht. In de huisvestingsverordening wordt nader ingegaan op het aantonen van schaarste, het verdelingssysteem, regionale binding en speciale doelgroepen (o.a. verblijfsgerechtigden, mantelzorg en urgenten) en speciale woningen (o.a. zorgwoningen en groeps-woningen).

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet 2015 in werking getreden⁶. De wet creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. Woningcorporaties keren terug naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Huurders, gemeenten, woningcorporaties en het Rijk dragen daar alle aan bij, ieder vanuit hun eigen rol.

De woningcorporatie wordt geacht naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Wanneer een gemeente beschikt over actueel woonbeleid, dat is afgestemd met de regiogemeenten, is de woningcorporatie verplicht een 'bod' te doen en de gemeente uit te nodigen voor overleg om prestatieafspraken te maken. Huurdersorganisaties zijn een volwaardige partij bij het overleg daarover en moeten eveneens door de corporatie worden uitgenodigd. Als de gemeente niet beschikt over actueel woonbeleid, is de woningcorporatie niet verplicht om naar redelijkheid bij te dragen en kan de gemeente bij een conflict niet in beroep gaan bij – uiteindelijk - de minister.

Met de nieuwe Woningwet 2015 krijgen gemeenten meer sturing ten opzichte van woningcorporaties en krijgen gemeenten meer informatie over en van de woningcorporaties. De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema's benoemen waarop de woningcorporatie volgens haar dient te presteren. Ze kunnen gaan over nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (onder andere de verkoop en liberalisatie van bezit), de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen en de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving. Voor zover investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed tot het werkterrein van de woningcorporatie behoren, kan de gemeente ook op deze thema's voorstellen doen.

1.5.2 RAP en regionale woonvisie

Beleidskaders op regionaal niveau (RAP⁷ en regionale woonvisie) zijn in afstemming met de overige zeven regiogemeenten tot stand gekomen en zijn voor de gemeente Bergen leidend als het gaat om het vormgeven van het lokale woonbeleid. Het RAP 2011-2016 is met name kwantitatief van aard, terwijl de regionale woonvisie vooral kwalitatief is. Voor de gemeente Bergen is in het RAP ingezet op het bouwen voor de eigen inwoners en op het bouwen voor de regio. De Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 zet in op belangrijke thema's als wonen-welzijn-zorg, levensloopgeschikte voorraad, opplussen, mantelzorgwoningen, duurzaamheid en doelgroepen. De voorbereidingen voor het opstellen van een nieuwe RAP 2016-2020 zijn gestart.

1.6 Speelveld gemeente

De gemeente opereert binnen de kaders van het landelijk, provinciaal en regionaal beleid en de autonome demografische, maatschappelijke en marktontwikkelingen.

De gemeente Bergen heeft er in het verleden voor gekozen om geen actief grondbeleid te voeren. Dat is gunstig onder de huidige omstandigheden waarin veel gemeenten met

⁶ Brochure De nieuwe Woningwet: wat betekent dit voor de gemeente? (Aedes, april 2015)

⁷ Regionaal Actieprogramma

grondposities moeten afboeken op woningbouwlocaties. Lastig is het juist omdat de gemeente daardoor minder invloed heeft en afhankelijk is van projectontwikkelaars.

De gemeente Bergen is partner in het ontwikkelen van woningbouwlocaties door projectontwikkelaars, woningcorporaties en particulieren. De gemeente Bergen neemt de regie om samen met woonpartners en maatschappelijke partners deze lokale woonvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma verder uit te werken. De rol van de gemeente ligt op het vlak van

- Beleidsontwikkeling gebaseerd op onderzoek en analyse;
- Onderzoek en analyses uitvoeren/beoordelen (denk aan locatieonderzoek);
- Faciliteren door beleidsinstrumenten te ontwikkelen en in te zetten;
- Opstellen en toepassen regionale huisvestingsverordening (toewijzen sociale huurwoningen categorie 1 en 2);
- Sturen op het realiseren van gewenste woningtypes.

Waar kan en waar wil de gemeente zelf nog invloed uitoefenen? Het gaat om thema's die regionaal opgepakt zijn, maar waar we zelf een lokale invulling en/of uitwerking aan kunnen geven. Daarnaast zijn er thema's waar we verder willen gaan of meer willen dan wat regionaal afgesproken is. Concreet wil de gemeente Bergen de volgende thema's binnen de gestelde beleidsdoelen oppakken:

- Voor welke doelgroepen bouwen en maatregelen treffen?;
- Voorwaarden en maatregelen in bestaande woningvoorraad en nieuwbouw;
- Woningbouwcategorieën en percentages.

Hoofdstuk 2 Beleidsdoelen

In dit hoofdstuk worden de vijf beleidsdoelen verder uitgewerkt.

- Het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod (geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid);
- Het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod;
- Het vergroten van de betaalbaarheid.
- Het huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (doelgroepen);
- Flexibiliteit en maatwerk.

2.1 Kwalitatief goed woningaanbod

Bij het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod gaat het niet alleen om geschiktheid van de woningen, maar ook om het verbeteren van de kwaliteit en het vergroten van de duurzaamheid en energiezuinigheid. Dit geldt niet alleen voor de nieuwbouw, maar zeker ook voor de bestaande woningvoorraad.

2.1.1 Geschiktheid

De woningen in de bestaande woningvoorraad moeten aangepast worden zodat de woningen geschikt zijn voor alle doelgroepen om te (blijven) wonen. Ook moeten inwoners meer bewust gemaakt worden van de effecten van het scheiden van wonen en zorg, omdat zij geacht worden langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Hiermee kan dan bij verbouw rekening worden gehouden. Bij nieuwbouw gaat het om het zoveel mogelijk realiseren van levensloopgeschikte woningen⁸ zodat alle doelgroepen in de woningen kunnen wonen. Bij nieuwbouw streven we naar bouwen volgens het beproefde kwaliteitslabel WoonKeur⁹.

In de 2^e helft van 2015 wordt een animo-inventarisatie door WoonGraag uitgevoerd onder inwoners van de gemeente Bergen. WoonGraag is een initiatief van Planadvies BV uit Heiloo. Planadvies is een adviesbureau dat op een vraaggestuurde manier werkt aan de realisatie van maatschappelijk vastgoed. WoonGraag staat voor een vraaggestuurde aanpak van de realisatie van levensloopbestendige en comfortabele (betaalbare) huur- en koopwoningen voor mensen van 55 jaar en ouder. Bij een animo-inventarisatie wordt verkend wie en hoeveel mensen interesse hebben om aan een WoonGraag-project deel te nemen. Op basis van een intake worden persoonlijke woonwensen, locatievoorkeuren, financiële mogelijkheden en ondersteuningsvragen op het gebied van zorg (als die er zijn), welzijn en aanvullende diensten geïnventariseerd.

- **Bewustwordingscampagne langer zelfstandig thuis wonen;**
- **Animo-inventarisatie door WoonGraag;**
- **Aanpassen bestaande woningen/opplussen;**
- **Levensloopgeschikte woningen realiseren (met WoonKeur).**

⁸ 'Levensloopgeschikte woningen' is het overkoepelende begrip voor woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd en in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten. Levensloopgeschikte woningen (ook wel 'levensloopbestendige woningen' genoemd) zijn er in verschillende gradaties en voor verschillende doelgroepen, bij nieuwbouw en verbouw (Volgens Aedes-Actiz, Kenniscentrum Wonen-Zorg).

⁹ WoonKeur is samengesteld uit de eisen van de vier meest bekende door woonconsumenten opgestelde eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor Nieuwbouw, de VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid. Een woning met WoonKeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid en is levensloopgeschikt.

2.1.2 Kwaliteit

Onder het vergroten van de kwaliteit valt het splitsingsbeleid.

Splitsingsbeleid

De laatste jaren komen er steeds meer verzoeken om de woning te mogen splitsen in twee of meer woningen. Verzoekers willen graag met familieleden onder één dak wonen, zorg bieden aan familieleden of het huis is zo ruim dat er nog een of meer woning(en) in gerealiseerd kan/kunnen worden. Bij woningsplitsing is er sprake van een tweede woning die zelfstandig en permanent bewoond wordt. De gemeente Bergen heeft beleid over het splitsen van woningen binnen de bebouwde kom opgesteld.

Er zijn tot nu toe zo'n 10 tot 15 casussen, van principeverzoeken, vragen aan de balie tot handhavingzaken. Er zijn circa 5 zaken waarbij de splitsing voldoet aan het beleid. De overige zaken zijn afgewezen, voornamelijk vanwege de afstand tot de burens en de grootte van het perceel dan wel de woning.

Het beleid zal in 2015 worden geëvalueerd en wordt dan zonodig bijgesteld. Ook wordt er splitsingsbeleid opgesteld voor het buitengebied. De evaluatie en het splitsingsbeleid voor het buitengebied laat enige tijd op zich wachten omdat de provincie bezig is met een actualisatie van de provinciale ruimtelijke verordening. Deze verordening speelt een belangrijke rol voor het beleid in het buitengebied. Als de nieuwe provinciale verordening er is, zal het splitsingsbeleid voor het buitengebied worden opgesteld en zal het huidige beleid worden geëvalueerd. Om pragmatische redenen is er voor gekozen de evaluatie en het nieuwe beleid tegelijk te laten lopen.

Splitsingsbeleid evalueren en zonodig bijstellen.
--

2.1.3 Duurzaamheid

De gemeente Bergen heeft in haar duurzaamheidsbeleid energiebesparing, duurzame mobiliteit en duurzame energie als speerpunten opgenomen. De gemeente heeft diverse projecten/instrumenten uitgezet om energiebesparing en duurzame energie opwekking in de bestaande bouw en nieuwbouw te stimuleren: Duurzaamheidsleningen (via SVn¹⁰), subsidieregeling energiebesparing, gezamenlijke inkoop zonnepanelen, wijsgerigheid aanpak, een energiebesparingscampagne en online backoffice van het Duurzaambouwloket.

De gemeente wil in 2030 energieneutraal zijn. Hiervoor is de aanpak van de bestaande bouw een belangrijke pijler. Zo organiseert de gemeente in 2016 circa 5 wijkcampagnes met het duurzaam bouwloket. Daarnaast geeft gemeente en provincie subsidie voor energieneutraal bouwen. Woningcorporatie Kennemer Wonen voert energiebesparing en duurzame energiemaatregelen uit om in 2022 te komen op een gemiddeld 40% energielabel A en 60% energielabel B voor het gehele woningbezit. Tevens wordt er qua meetmethode aangesloten op de nieuwe energieprestatie norm voor woningen (kWh/m²) die de epc rekenmethodiek en labels gaat vervangen.

¹⁰ Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

Bij duurzaamheid inzetten op

- **Uitvoeren projecten / instrumenten voor energiebesparing en duurzame energieopwekking (gemeente);**
- **wijkgerichte aanpak voor energiebesparingsmaatregelen met het duurzaam bouwloket;**
- **toepassen van duurzame energiemaatregelen (PV en zonnecollectoren) voor behalen gemiddeld energielabel B sociale huurwoningen (Kennemer Wonen);**
- **energie neutraal.**

2.2 Gedifferentieerd woningaanbod

Voor een gedifferentieerd woningaanbod (huur en koop, verschillende prijsklassen, woningtypen, woonvormen, de combinatie van wonen en werken en andere, woonconcepten) wordt naar de bestaande woningvoorraad en naar nieuwbouw gekeken. Echter, nieuwbouw vormt slechts een kleine toevoeging aan de al bestaande woningvoorraad. Dit maakt dat oplossingen vooral in de bestaande woningvoorraad gezocht moeten worden.

Het streven van de gemeente Bergen is om zoveel mogelijk woningen levensloopgeschikt te maken, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw. Levensloopgeschikte woningen zijn woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd en in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten. Levensloopgeschikte woningen (ook wel 'levensloopbestendige woningen' genoemd) zijn er in verschillende gradaties en voor verschillende doelgroepen, bij nieuwbouw en verbouw.

Zowel bij nieuwbouw als bij bestaande woningvoorraad zoveel mogelijk inzetten op het realiseren van levensloopgeschikte woningen.

2.2.1 Bestaande woningvoorraad

Het streven van de gemeente Bergen is om zoveel mogelijk woningen levensloopgeschikt te maken. De gemeente Bergen doet dit in de bestaande woningvoorraad bij de particuliere koopwoningen door in te zetten op opplussen, mantelzorgwonen en domotica (onderzoeken vanuit de regionale woonvisie). Momenteel wordt ook de mate van levensloopgeschiktheid van de bestaande woningvoorraad onderzocht (onderzoek vanuit de regionale woonvisie). Ook de (on)mogelijkheden van recreatiewoningen en tweede woningen voor permanente bewoning worden onderzocht. Ten aanzien van de sociale huurwoningen van de woningcorporaties maakt de gemeente Bergen prestatieafspraken met woningcorporatie Kennemer Wonen **en de huurdersorganisaties.**

Opplussen

Opplussen is het verbeteren van bestaande woningen en woongebouwen tot toegankelijke, veilige en bruikbare huizen voor senioren en mensen met een lichte functiebeperking. De gemeente Bergen heeft in de 2^e helft van 2010 een regeling opplussen particulier woningbezit gekend. Veel uitgevoerde maatregelen waren: het plaatsen van een verhoogde toiletput, het vervangen van het bad door een douche, het installeren van beugels en ééngreepskranen, het antislip maken van de badkamer en het vlakker maken van het toegangspad naar de woning. In de bewustwordingscampagne langer zelfstandig thuis wonen wordt aandacht besteed aan opplussen. De gemeente Bergen stimuleert het

aanpassen van de bestaande woningvoorraad/het opplussen door onder andere na te gaan of een inkomensafhankelijke subsidieregeling kan worden opgestart.

Stimuleren aanpassen bestaande woningvoorraad / opplussen

Mantelzorgwonen

Dankzij mantelzorg zijn veel ouderen en mensen met beperkingen beter in staat zelfstandig te blijven wonen. Van belang is dat de afstand tussen mantelzorger en mantelzorgvrager zodanig is dat de mantelzorger niet overbelast raakt. Deze afstand kan helemaal verkleind worden als mantelzorger en mantelzorgvrager op dezelfde plek wonen, met andere woorden mantelzorger komt bij mantelzorgvrager wonen of andersom.

Op 15 mei 2012 is de beleidsnotitie mantelzorgwonen in de gemeente Bergen vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin staat beschreven wanneer en onder welke voorwaarden planologische medewerking wordt verleend om woonvoorzieningen voor mantelzorg te realiseren. Op 16 april 2013 zijn ook de uitvoeringsregels door het college vastgesteld. Dit beleid is ontwikkeld om mantelzorg door familie of bekenden dichterbij huis te faciliteren. Hiermee worden de mantelzorgers ondersteund om overbelasting en uitval te voorkomen, maar het dient ook een maatschappelijk (oplopende zorgkosten en personeelstekorten) en een economisch (afnemende vraag naar professionele zorg, Wmo-ondersteuning en woningaanpassingen) belang.

Op 1 november 2014 is het aangepaste Besluit omgevingsrecht in werking getreden. Er zijn ruimere mogelijkheden geschapen om vergunningvrij te bouwen om mantelzorg te verlenen of te ontvangen. Wel is er in ieder geval indicering noodzakelijk in de vorm van een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur die aangeeft dat de mantelzorg noodzakelijk is. Zonder deze indicatie in de vorm van een verklaring kan men niet vergunningvrij een bouwwerk bouwen voor mantelzorg of het gebruik van een bestaand bouwwerk wijzigen naar een gebruik ten behoeve van mantelzorg.

Het beleid voor mantelzorgwonen wordt in de tweede helft van 2015 geëvalueerd, geactualiseerd en zonodig aangepast.

Het beleid voor mantelzorgwonen wordt geëvalueerd, geactualiseerd en zonodig aangepast.

Onderzoeken ter verbetering van de bestaande woningvoorraad

Vanuit de regionale woonvisie is een aantal onderzoeken gestart die namens de regio door een regiogemeente getrokken worden. Voor de onderzoeken is subsidie aangevraagd en verkregen bij het provinciale woonfonds. Het gaat om de volgende onderzoeken:

Investeren in levensloopbestendig wonen (trekker gemeente Heerhugowaard)

In het RAP is aangegeven dat de gevolgen van vergrijzing en extramuralisering van de zorg voor het aanbod en de vraag naar geschikte woonvormen (met zorg) op de woningmarkt nog onvoldoende in beeld zijn. Per gemeente wordt vraag en aanbod in beeld gebracht.

Uit het inventarisatierapport 'Levensloopbestendig wonen in Regio Alkmaar' blijkt dat portieketagewoningen zonder lift én grondgebonden woningen met een smalle beukmaat

(kleiner dan 5 meter) per definitie ongeschikt zijn om met beperkingen in te wonen. Deze woningen zijn niet geschikt te maken voor bewoners die met (mobiliteits)beperkingen worden geconfronteerd.

Tabel 4. Aantal woningen dat ongeschikt is om aan te passen

Bergen NH	Particulier bezit	Corporatiebezit
Totaal aantal woningen	12.140	2.690
Ongeschikte woningen	1.290	430
Percentage	11%	16%

Begin 2015 is de tweede fase van het project 'Levensloopbestendig Wonen' gestart. Er zijn (sectorale) verdiepingsbijeekomsten geweest, waarin bepaald is wat onder levensloopbestendig wonen wordt verstaan en welke (beleids-)instrumenten bij het bevorderen daarvan tot de mogelijkheden behoren. Nu worden op basis van de bevindingen uit de verdiepingsbijeekomsten en de uitkomsten uit de interviews met de bestuurders van de deelnemende gemeenten:

- hotspots en vraagstukken benoemd die regionaal dienen te worden opgepakt;
- rollen en verantwoordelijkheden c.q. randvoorwaarden voor samenwerking afgesproken.

Domotica (trekker gemeente Heiloo)

Er wordt in kaart gebracht welke mogelijkheden domotica kan bieden en bepaald welke voorzieningen wenselijk zijn en aan te brengen in nieuwbouw en bestaande bouw. Domotica is geen doel op zich, maar altijd ondersteunend aan de doelen voor zorg, wonen, werk en welzijn. Hieruit volgt een regionale visie.

Digitaal levensloopbestendig/Thuis in de Toekomst (trekker gemeente Bergen)

Dit project richt zich op een regionale invoering van glasvezel in combinatie met (lokale) maatschappelijke diensten. Hier wordt met name gekeken naar allerlei domotica-toepassingen, zoals zorg op afstand, monitoring op afstand, studeren op afstand, digitale dienstverlening, communicatie met de lokale overheid, het afnemen van diensten van lokale bedrijven, ontwikkeling van lokale sociale netwerken en een lokaal tv-kanaal. Dit project loopt van 1 juli 2013 tot en met 31 september 2015. Een uitvloeisel van dit project is het aanbieden van de Huistest door Generatiethuis. Huistest is een informatief online platform over wonen en ouder worden, met informatie over woningaanpassingen, woonvormen, regelgeving, financiering en tips. Huistest test de woning op de thema's woningaanpassingen, domotica en veiligheid. Huistest geeft ouderen concreet advies over het aanpassen van hun woning.

Recreatiewoningen

Uit de werkconferentie 'Wonen in Bergen' van 28 augustus 2013 kwam de oproep om recreatiewoningen zo ruim mogelijk in te zetten en te benutten, bijvoorbeeld voor starters en voor mensen in bijzondere omstandigheden. Dit is afwijkend ten opzichte van het huidige beleid. Vanuit de raad is dit discussiepunt in 2014 opnieuw op de agenda gezet. De gemeente Bergen kent veel recreatiewoningen. Het gaat om het verruimen van de mogelijkheden van legale recreatiewoningen die in de omgeving van woningen staan, niet om recreatiewoningen op recreatiecomplexen en niet om illegaal gebouwde recreatiewoningen. Gezien de maatschappelijke problematiek onderzoekt de gemeente Bergen of recreatiewoningen ruimer ingezet kunnen worden voor tijdelijke situaties door

- extra gedoogmogelijkheden te creëren;
- recreatiewoningen onder voorwaarden een bestemming wonen te geven;
- een tijdelijke vergunning;
- een dubbelbestemming recreatiewoning/wonen.

Ook wordt onderzocht welke consequenties dit heeft en welke aanpassingen in het huidige ingezette (handhavings)beleid daarvoor nodig en mogelijk zijn.

Met dit onderzoek zijn we in de laatste fase aanbeland. We hebben bijeenkomsten met raadsleden gehad waar de verschillende mogelijkheden verkend zijn.

Extra gedoogmogelijkheden

Extra gedoogmogelijkheden kunnen niet gecreëerd worden. Dit is gebleken uit nader onderzoek dat in 2015 uitgevoerd is door de gemeente Bergen. Al eerder had de Raad van State geoordeeld dat het huidige beleid niet in strijd is met de Wro¹¹, omdat het uitgangspunt van het beleid is dat de permanente bewoning van recreatiewoningen op termijn beëindigd wordt. Doordat ons gedoogbeleid niet een specifieke groep betreft en eindig is, is het goedgekeurd. We kunnen dus geen specifieke groepen benoemen, die we tijdelijk gedogen in recreatiewoningen. Daarnaast moet een gedoogbeleid eindig zijn en als we steeds nieuwe mensen toestaan lost het probleem zich nooit op. Dan is gedogen het verkeerde middel en moeten andere middelen gezocht worden.

Recreatiewoningen woonbestemming

Als het om recreatiewoningen buiten recreatiecomplexen gaat, zijn er planmatig gerealiseerde recreatiewoningen en historisch gerealiseerde recreatiewoningen. Planmatig gerealiseerde recreatiewoningen zijn vrijwel allemaal via openbare wegen ontsloten. Dit geldt niet voor historisch gerealiseerde recreatiewoningen. Volgens het gemeentelijk beleid is het onder voorwaarden mogelijk om planmatig gerealiseerde recreatiewoningen een woonbestemming te geven. Planmatig gerealiseerde recreatiewoningen moeten dan aan het bouwbesluit voor woningen voldoen. Risico's die hieraan verbonden zijn, zijn:

- het is niet toegestaan om recreatiewoningen om te zetten naar woningen volgens de provinciale ruimtelijke verordening;
- bezwaren en planschade van omwonenden;
- verstening door de bijgebouwenregeling waardoor bijgebouwen bij voormalige recreatiewoningen mogelijk worden;
- het toevoegen van woningen (omzetten van recreatiewoningen in woningen) heeft gevolgen voor de regionale woningbouwprogrammering;
- rechtsonzekerheid.

Tijdelijke vergunning

Er is onderzocht of het mogelijk is een tijdelijke vergunning te verlenen voor het tijdelijk bewonen van een recreatiewoning. Dit is niet mogelijk. Volgens de wet gaat dit alleen op voor mensen die reeds voor de peildatum van 31 oktober 2003 in de recreatiewoning woonden. Het door ons ingezette handhavingsbeleid kent een peildatum van 1 april 2008; iedereen die sinds 1 april 2008 in een legale recreatiewoning woont, kan een persoonsgebonden gedoogbeschikking krijgen waarmee zij in de recreatiewoning mogen

¹¹ Wet ruimtelijke ordening

blijven wonen. Dit betekent dat het beleid van de gemeente Bergen ruimer is dan in de wet is bepaald.

Uit het Bor (Besluit omgevingsrecht):

10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;

b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,

c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en

d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;

11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Dubbelbestemming recreatiewoning/wonen

Ook is de mogelijkheid van een dubbelbestemming verkend. Dit is theoretisch mogelijk, maar is nog nooit juridisch getoetst. Het zou als gebruiksbepaling in het bestemmingsplan opgenomen kunnen worden: recreatiewoning waarbij permanente bewoning is toegestaan. Echter, de provinciale ruimtelijke verordening staat het niet toe. Dit is niet mogelijk.

In de 2^e helft van 2015 wordt als laatste mogelijkheid een expert benaderd met de vragen die wij in de gemeente hebben als laatste check.

Onderzoeken of legale recreatiewoningen ruimer ingezet kunnen worden voor tijdelijke situaties ofwel door extra gedoogmogelijkheden te creëren ofwel door recreatiewoningen onder voorwaarden een bestemming wonen te geven.

Tweede woningen

Het gebruik van woningen als tweede woning¹² is niet toegestaan in de gemeente Bergen, behalve in Bergen aan Zee en specifiek aangegeven delen in Egmond aan Zee. De onderbouwing daarvan is dat tweede woningen een groot deel van het jaar leeg staan en daarmee de basis voor gemeenschappelijke voorzieningen verzwakken en niet bijdragen aan verbetering van het sociale klimaat, de leefbaarheid en de veiligheid. Ook staan tweede woningen niet ter beschikking voor inwoners of woningzoekenden binnen de gemeente. Dit kan leiden tot extra druk op de woningmarkt. Tot slot leidt het gebruik als tweede woning tot prijsopdrijving van de woningen.

In 2012 is discussie ontstaan over tweede woningen in Bergen aan Zee. Voor Bergen aan Zee is een gewijzigd bestemmingsplan vastgesteld waarbij het gebruik van woningen als tweede woning is toegestaan. Daarvoor gold het gebruik van een woning als tweede woning alleen voor specifiek aangegeven delen van Bergen aan Zee. Bergen aan Zee is ook een uitzonderlijke situatie; het is van oudsher een vakantiedorp en heeft geen voorzieningen. Dat is de reden dat het gebruik als tweede woning voor de gehele kern is toegestaan.

Voor de andere kernen in de gemeente Bergen is er tot op heden niets veranderd en blijft het gebruik als tweede woning niet toegestaan. Kortom: alleen in Bergen aan Zee en

¹² De woning niet permanent bewoond door de eigenaar, maar staat een groot deel van het jaar leeg en wordt door de eigenaar en diens huishouden recreatief bewoond. Het hoofdverblijf van de eigenaar is elders.

specifiek aangegeven delen in Egmond aan Zee is het gebruik van woning als tweede woning toegestaan.

Continueren huidig beleid: het gebruik als tweede woning niet toestaan.

Bij de bestaande woningvoorraad inzetten op

- stimuleren aanpassen bestaande woningvoorraad/opplussen;
- **het evalueren, actualiseren en zonodig aanpassen van mantelzorgwonen;**
- **fysieke en digitale domotica;**
- **onderzoek verruimen mogelijkheden recreatiewoningen;**
- **niet toestaan gebruik als tweede woning.**

2.2.2 Nieuwbouw

Bij nieuwbouw zet de gemeente Bergen in op zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen. Het gaat dan om het realiseren van nultredenwoningen¹³. Dit om senioren te verleiden te verhuizen (wellicht met een verhuiscoach), zodat een verhuisketen op gang komt en er goedkopere eengezinswoningen beschikbaar komen voor starters. Bovendien kunnen in een levensloopgeschikte woning allerlei doelgroepen wonen en bewoners kunnen hun wooncarrière laten plaatsvinden in één en dezelfde woning. Bij nieuwbouw moet gebruik worden gemaakt van de ladder voor duurzame verstedelijking. In deze ladder moet eerst de behoefte worden aangetoond (op regionaal niveau). Vervolgens moeten de binnenstedelijke mogelijkheden worden nagegaan. Indien bebouwing buitenstedelijk nodig is, moet deze zo mogelijk bij OV-knooppunten worden gerealiseerd.

Herstructurering en inbreiding zijn volgens de ladder voor duurzame verstedelijking de voor de hand liggende opties voor nieuwbouw. Dit zijn echter ook de meest kostbare opties. Kostbare locaties omdat het gaat om (moeilijke) binnenstedelijke of binnendorpse transformatielocaties waar de kosten voor sanering en bouwrijp maken hoog zijn en de ruimtelijke inpasbaarheid lastig is in verband met de omwonenden. Herstructurering en inbreiding zijn voor de gemeente Bergen vrijwel de enige opties. Met herstructurerings- en inbreidingslocaties moet zorgvuldig omgegaan worden. De aantrekkingskracht van verschillende kernen in de gemeente Bergen wordt onder andere gevormd door het aanwezige groen en zichtlijnen op het omringende landschap. Wanneer kleinschalige inbreidingslocaties volgebouwd worden betekent dat ook dat juist aan die aantrekkingskracht getornd wordt.

Hanteren ladder voor duurzame verstedelijking: Herstructureren, inbreiden en uitbreiden.

Het uitgangspunt van de provincie Noord-Holland (Provinciale Verordening Ruimte) is dat er geen verdere verstedelijking van het landelijk gebied ofwel gebied buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) mag plaatsvinden. Voor bouwen buiten BBG moet nut en noodzaak aangetoond worden. In de gemeente Bergen vallen delen van het woningbouwplan Egmond aan den Hoef-West buiten BBG. De woningbouwplannen Egmond aan den Hoef-Noord en Oost vallen geheel buiten BBG. Algemeen uitgangspunt voor de provincie is dat in de regio gekeken moet worden of andere gemeenten nog wel capaciteit binnen BBG hebben. In de

¹³ Een nultredenwoning is een woning die extern en intern toegankelijk is. Dit betekent dat de woonkamer zonder trappen van buiten af bereikbaar is en dat de keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer vanuit de woonkamer eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.

regio Alkmaar is bij de vaststelling van het RAP onder meer bepaald dat de kwantitatieve overcapaciteit van de gemeente Bergen wordt geaccepteerd aangezien het uitgangspunt is dat de gemeente Bergen niet alleen bouwt voor de eigen inwoners, maar ook voor de regio. De andere gemeenten hebben die capaciteit dus niet binnen BBG. Vanuit de gemeente Bergen zijn de binnenstedelijke mogelijkheden beperkt door het ontbreken van grootschalige locaties voor grondgebonden woningen. De enige mogelijkheid hiertoe zijn de plannen in Egmond aan den Hoef-West voor de korte termijn en Egmond aan den Hoef-Noord en Oost voor de middellange termijn.

Bouwen voor de eigen inwoners en bouwen voor de regio.

Woningbouwcategorieën

In de gemeente Bergen is het huidige beleid dat bij toevoeging aan de woningvoorraad (dus nieuwbouw minus sloop) minimaal 30% in categorie 1, minimaal 10% in categorie 2 en maximaal 60% in categorie 3 en 4 (=vrije sector) gerealiseerd wordt.

Tabel 5. Woningbouwcategorieën met prijspeil per 1 maart 2015

Categorie / prijspeil 1 maart 2015	Huur	Koop
1	< € 576,87	< € 177.975
2	€ 576,87 - € 710,68	€ 177.975 - € 225.000
3	> € 710,68	€ 225.000 - € 325.000
4	> € 710,68	> € 325.000

Wij stellen voor de verdeling in woningbouwcategorieën aan te passen naar minimaal 20% in categorie 1, minimaal 20% in categorie 2 en maximaal 60% in categorie 3 en 4 bij koopwoningen. Hierbij willen we een onderbouwing zien van de verdeling over de woningbouwcategorieën. Bij huurwoningen stellen wij een verdeling van 40% categorie 1 en 2 en 60% categorie 3 en 4 voor, waarbij per situatie bekeken wordt hoeveel woningen in categorie 1 en 2 gerealiseerd worden. Dit wijkt af van het coalitieakkoord 2014-2018 "De gemeente zijn we samen!" van KIES Lokaal, D66, CDA en PvdA waarin de 30-10-60 afspraak bevestigd is.

Sinds het coalitieakkoord gesloten is, is vanuit projectontwikkelaars en de woningcorporatie Kennemer Wonen aangegeven dat 30% bouwen in categorie 1 niet realistisch is en ook niet nodig gezien de bestaande woningvoorraad. Wat betreft de sociale huurwoningen van Kennemer Wonen valt bijna 80% van de woningen onder categorie 1. Nieuwbouw vormt slechts een kleine toevoeging aan de al bestaande woningvoorraad. Wel is gezien het lokaal woonwensenonderzoek en de verdeling van de huidige woningvoorraad meer behoefte aan woningen in categorie 2 en 3 in zowel huur als koop. De gemeente Bergen zet in op het realiseren van huurwoningen in categorie 2 en 3.

De verdeling over woningbouwcategorieën wordt toegepast vanaf een toevoeging van meer dan vijf woningen aan de woningvoorraad op één locatie. Er zijn diverse locaties waar slechts een paar woningen gerealiseerd worden, zoals bijvoorbeeld vanuit de Ruimte voor Ruimte regeling, bij vrijkomende gebouwen, vrijkomende bedrijfslocaties of kleinschalige herstructureringslocaties. Bij deze locaties spelen vaak andere maatschappelijke belangen die leiden tot een andere afweging dan het volkshuisvestingsbelang van sociale woningbouw. Ook projectontwikkelaars komen soms met het verzoek tot herontwikkeling van woningbouwplannen met appartementen. Het advies vanuit de gemeente is dan om in plaats van appartementen grondgebonden, bij voorkeur levensloopbestendige, woningen te realiseren. Meestal bestaat het woningbouwplan dan uit minder woningen.

Verdeling in woningbouwcategorieën aanpassen naar minimaal 20% categorie 1, minimaal 20% categorie 2 en maximaal 60% categorie 3 en 4 bij toevoegingen aan de woningvoorraad. Dit wordt toegepast bij meer dan 5 woningen.

In de provinciale nota vraaggestuurd bouwen¹⁴ is onderzocht in welke 'woonmilieus' de vraag aansluit op het aanbod. De uitkomst is dat in de regio Alkmaar op zowel korte (tot 2020) als lange (tot 2040) termijn een tekort is aan woningbouwplannen in de woonmilieus 'dorps' en 'landelijk bereikbaar' en een (kleiner) tekort aan 'centrum-dorpse' woningbouwplannen. Dat biedt kansen voor nieuwbouw voor alle kernen in de gemeente Bergen, omdat de gemeente Bergen bestaat uit centrum-dorpse, dorpse en landelijk bereikbare woonmilieus.

Kansen woonmilieus benutten.

Fonds sociale woningbouw

De notitie vergoeding sociale woningbouw blijft van toepassing. Dit betekent dat onderstaande volgorde bij het beoordelen van woningbouwplannen op de woningbouwpercentages wordt aangehouden:

- 1) in het bouwplan de genoemde percentages realiseren;
- 2) in meerdere bouwplannen van dezelfde ontwikkelaar de genoemde percentages realiseren. In eerste instantie in dezelfde kern (A), anders in de gemeente als geheel (B).
- 3) een vergoeding eisen voor het realiseren van sociale woningbouw op een andere locatie met een directe compensatie in een ander plan. De argumentatie hierachter is dat op deze manier het doel (realiseren sociale woningbouw) bereikt wordt en er geen onnodige fondsen gevuld worden (de vergoeding wordt meteen ingezet).

Aan het fonds sociale woningbouw dat hieruit voortvloeit worden nadere voorwaarden verbonden, zowel aan de kant van het afdragen van een compensatie voor niet gerealiseerde sociale woningbouw als aan de kant van het gebruiken van het fonds voor het realiseren van sociale woningbouw.

Aan het Fonds sociale woningbouw nadere voorwaarden verbinden.

¹⁴ Onderzoek vraaggestuurd bouwen, Provincie Noord-Holland (19 september 2012)

Sociale grondprijzen

In de Nota gronduitgifte en grondprijzen (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2010) wordt de grondprijs voor bouwgrond in eigendom van de gemeente bestemd voor woningbouw bepaald met de residuele waarde methode¹⁵. Een uitzondering wordt gemaakt voor grond die is bestemd voor sociale woningbouw. Hiervoor wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 13.000,- categorie 1 woning en € 22.000,- categorie 2 huurwoning¹⁶.

Sociale grondprijzen voor sociale huurwoningen voor bouwgrond in eigendom van de gemeente

Woningbouwprogramma

In het huidige Regionaal Actieprogramma (RAP) van de regio Alkmaar staan van de gemeente Bergen woningbouwplannen met in totaal 1068 woningen tot 2020 vermeld. In het RAP is gerekend met huishoudensontwikkeling, 30%¹⁷ overplanning en met onttrekkingen. De overplanning van de gemeente Bergen bedraagt 871 woningen. In de regio Alkmaar is afgesproken dat de kwantitatieve overcapaciteit van de gemeente Bergen wordt geaccepteerd. Oftewel, de gemeente Bergen bouwt niet alleen voor de eigen gemeente, maar ook voor de regio. De voorbereidingen voor het opstellen van een nieuwe RAP 2016-2020 zijn gestart.

Volgens de analyse van de demografische gegevens¹⁸ zijn er op basis van huishoudensontwikkeling tot 2020 jaarlijks circa 40 extra woningen nodig om het effect van huishoudensverdunding op te vangen. Tussen 2020 en 2030 zakt dit naar minder dan 10 per jaar. Daarna zegt de prognose dat de verdunding tot stand komt en is er in kwantitatieve zin geen behoefte meer aan uitbreiding van de woningvoorraad. Dit komt neer op zo'n 300 woningen tot 2030.

Er zit een verschil tussen de woningbouwaantallen die volgens de demografische analyse benodigd zijn en de woningbouwaantallen die aangegeven zijn bij het RAP. Door realisatie, uitval en herontwikkeling van woningbouwplannen is het verschil in aantallen overigens al kleiner geworden. De huidige woningbouwprogrammering wordt aangegeven in bijlage 2.

Andere maatregelen die getroffen kunnen worden om deze overplanning te verkleinen, zijn:

- Geen medewerking verlenen aan nieuwe woningbouwplannen indien planologische medewerking (bijvoorbeeld bestemmingsplanwijziging) nodig is met uitzondering van een specifieke behoefte (bijvoorbeeld wonen met zorg) of specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld jongeren, senioren);
- Nieuwbouwplannen te faseren en te doseren. In de regio wordt opnieuw een traject faseren & doseren ingezet om tot een kwalitatieve woningbouwprogrammering te komen. Het gaat om regionale of lokale afstemming in tijd en kwaliteit. Welke

¹⁵ Residuele waarde methode: deze methode is toepasbaar op nieuw te bouwen objecten. De grondprijs bestaat uit de (toekomstige) opbrengsten minus de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten). De opbrengsten kunnen hierbij bestaan uit de verkoopprijs (vrij op naam prijs) of de contante waarde van de te verwachten huuropbrengsten.

¹⁶ Toelichting: bij sociale woningbouw is de residuele waarde vaak negatief. Om toch een prijs voor de grond te ontvangen is het gebruikelijk om met een vaste prijs per woning te rekenen. De hierboven genoemde bedragen zijn afgeleid van wat omliggende gemeenten (Alkmaar, Heiloo, Langedijk, Castricum) als grondprijs voor sociale woningbouw hanteren.

¹⁷ * 30%-norm: uit de praktijk van afgelopen jaren blijkt dat een "overmaat" van 30% in de geplande productie noodzakelijk is, omdat er altijd planuitval ontstaat door procedures en afzetproblemen. Daardoor worden programma's en planning continu bijgesteld. Die 30% is een veel gebruikte en breed geaccepteerde norm in Nederland en is zeker voor de regio Alkmaar een juiste norm. Deze woningmarkt is niet extreem krapper of ruimer dan het gemiddelde van Nederland. Het betekent in feite dat je 130% woningbouwplannen moet hebben om 100% woningbouwplannen gerealiseerd te krijgen.

¹⁸ Demografische ontwikkeling gemeente Bergen 2014-2040 – I&O Research

nieuwbouwplannen worden in kwalitatieve zin aangepast aan de vraag (afstemming kwaliteit) en welke nieuwbouwplannen worden eerst en welke later gerealiseerd (afstemming in tijd).

Bij nieuwbouw

- **Hanteren ladder voor duurzame verstedelijking: Herstructureren, inbreiden en uitbreiden;**
- **Bouwen voor de eigen inwoners en voor de regio;**
- **Verdeling in woningbouwcategorieën aanpassen;**
- **Kansen in woonmilieus benutten;**
- **Aan het Fonds sociale woningbouw nadere voorwaarden verbinden.**
- **Sociale grondprijzen voor sociale huurwoningen bij gemeentelijk grondbezit;**
- **Het woningbouwprogramma realiseren;**
- **Het traject faseren & doseren uitvoeren.**

2.3 Vergroten betaalbaarheid

Bij het vergroten van de betaalbaarheid gaat het er om dat er voldoende sociale en betaalbare woningen zijn en dat die woningen sociaal en betaalbaar blijven.

Prestatieafspraken

Voor de sociale huurwoningen maken we prestatieafspraken met woningcorporatie Kennemer Wonen **en de huurdersorganisaties**. De gemeente Bergen wil prestatieafspraken maken over nieuwbouw van sociale huurwoningen (categorie 1 en 2), de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (onder andere de verkoop en liberalisatie van bezit), de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving en investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Na het vaststellen van de lokale woonvisie wordt het overleg over de prestatieafspraken opgestart tussen de gemeente Bergen, Kennemer Wonen en huurdersorganisaties. In BUCH¹⁹-verband worden in september 2015 de besprekingen over prestatieafspraken met Kennemer Wonen opgestart. In de BUCH-gemeenten is Kennemer Wonen vrijwel als enige woningcorporatie actief.

Prestatieafspraken maken met Kennemer Wonen en de huurdersorganisaties.

Inzetten op sociale huur

Bij categorie 1 en 2 wordt ingezet op sociale huurwoningen in plaats van sociale koopwoningen. De gemeente Bergen hecht aan het realiseren van voldoende sociale huurwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen is relatief klein ten opzichte van het gemiddelde aandeel sociale huurwoningen in Nederland. De gemeente Bergen kent lange wachttijden voor sociale huurwoningen. Sociale koopwoningen zijn moeilijk sociaal te houden. Sociale huurwoningen blijven langdurig beschikbaar voor de doelgroep van beleid. **Bij grond in handen van projectontwikkelaars is het uitgangspunt sociale huur. Tenzij de betreffende projectontwikkelaar kan aantonen dat het economisch niet uitvoerbaar is.** In het

¹⁹ BUCH staat voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo. Deze gemeenten bereiden een ambtelijke fusie per 1 januari 2017 voor.

geval van gemeentelijk grondbezit wordt sowieso bij categorie 1 en 2, maar ook categorie 3 ingezet op huurwoningen.

Uitgangspunt is sociale huurwoningen in plaats van sociale koopwoningen.

Sociale koop

Sociale huurwoningen zijn sociaal te houden, zeker in afspraken met woningcorporatie Kennemer Wonen. Voor sociale koopwoningen geldt dat niet. Bij een eerste verkoop zijn de sociale koopwoningen vaak de grens al over naar de vrije sector. De gemeente Bergen onderzoekt of er manieren zijn om sociale koopwoningen sociaal te houden, zoals bijvoorbeeld antispeculatiebeding, KoopGarant en erfpachtconstructie.

Antispeculatiebeding

Het enige instrument dat op dit moment gebruikt wordt is het antispeculatiebeding, meestal voor een periode van 7 jaar. Wordt de sociale koopwoning verkocht binnen 7 jaar, dan dient een deel van de overwaarde betaald te worden aan de gemeente. De gemeente stort dit bedrag in het fonds sociale woningbouw. Echter, er zijn dan weer minder sociale koopwoningen. Bovendien worden relatief weinig nieuwbouwwoningen en dus ook sociale koopwoningen toegevoegd.

KoopGarant²⁰

Koopgarant is oorspronkelijk ontwikkeld voor en door woningcorporaties. Er zijn nu ook zo'n 15 projectontwikkelaars licentiehouder. Woningcorporaties en projectontwikkelaars met een licentie kunnen zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen met Koopgarant verkopen. Dit betekent dat zij een korting op de marktwaarde geven én een terugkoopgarantie bieden aan de koper. Op het moment van terugkoop deelt de corporatie of ontwikkelaar de waardeontwikkeling met de koper volgens een vaste formule.

Vanwege de terugkoopgarantie is het mogelijk om de woningen ook in de toekomst voor volgende kopers betaalbaar te houden. Na de terugkoop kunnen de woningen namelijk opnieuw worden verkocht, met Koopgarant of op de vrije markt. Met Koopgarant is een koopwoning beter bereikbaar voor de lagere- en middeninkomens. Hierdoor kan doorstroming vanuit de huur- naar de koopsector plaatsvinden en kan scheefwonen worden tegengegaan.

Kennemer Wonen heeft in het verleden woningen met KoopGarant verkocht. Kennemer Wonen is terughoudend in het aanbieden van woningen met KoopGarant in verband met de terugkoopgarantie en de middelen die daarvoor gereserveerd moeten worden. De gemeente Bergen gaat in overleg met projectontwikkelaars en Kennemer Wonen om woningen aan te bieden in KoopGarant.

Erfpachtconstructie

Zodra er sprake is van opsplitsing van de waarde van de grond en de waarde van de opstallen, wordt dit de erfpachtconstructie genoemd. In het geval van de gemeente Bergen is de gemeente Bergen eigenaar van de grond en de bewoner eigenaar van de woning. Door de erfpachtconstructie hoeft de bewoner/eigenaar van de woning geen kosten te

²⁰ Informatie OpMaat

dragen voor de waarde van de grond en heeft dus lagere aanvangslasten. De bewoner/eigenaar van de woning betaalt de eigenaar van de grond jaarlijks een fiscaal aftrekbare vergoeding: de canon.

Uit ons onderzoek tot zover zijn twee belangrijke conclusies te trekken:

1. Door de stijging van de opstalprijzen (terwijl de canon voor de grond laag blijft) en de neiging van kopers om maximaal te lenen, is traditionele erfpacht niet het meest ideale middel om sociale koopwoningen sociaal te houden.
2. Koopgarant is de nieuwe erfpacht 2.0!

De erfpachtconstructie vergt overigens ook een hoge ambtelijke inzet vanwege de op te zetten administratie.

Sociale koopwoningen sociaal houden.

Vrije sectorhuur

Sociale koopwoningen zijn moeilijk sociaal te houden. Uit onderzoek en signalen uit de samenleving blijkt dat vrije sectorhuurwoningen wellicht een optie zijn in plaats van een (sociale) koopwoning. Het aanbod is beperkt en de vraag is groot, zeker naar vrije sectorhuurwoningen in de prijsklasse van circa € 700,- tot circa € 1000,- (categorie 3 huurwoningen).

Vrije sector huurwoningen zijn interessant voor

- tweeverdieners die net boven de inkomensgrens voor een categorie 2 sociale huurwoning uitkomen;
- senioren die door hun koopwoning af te stoten en te gaan huren, de opbrengst vrij kunnen besteden;
- senioren die in een grote sociale huurwoning wonen en vanwege een te hoog inkomen niet naar een andere, kleinere sociale huurwoning kunnen verhuizen. Deze senioren willen vaak wel een hogere, vrije sectorhuur betalen, maar er is vrijwel geen aanbod in de gemeente Bergen.

De verwachting is dat het vergroten van het aanbod vrije sectorhuurwoningen zorgt voor het achterlaten van koopwoningen en sociale huurwoningen, die op hun beurt beschikbaar komen voor andere (jongere) inwoners van de gemeente Bergen.

De gemeente Bergen is op zoek naar partijen die vrije sectorhuurwoningen, met name in prijsklasse van circa € 700,- tot circa € 1000,- (categorie 3 huurwoningen) willen realiseren in de gemeente Bergen. Grote beleggers hebben geen interesse in kleinschalige projecten boven het Noordzeekanaal. De gemeente Bergen zoekt en voert gesprekken met mogelijk geïnteresseerde partijen.

Stimuleren realiseren vrije sectorhuurwoningen in de prijsklasse van circa € 700,- tot circa € 1000,-.

2.4 Huisvesten huidige en toekomstige bewoners

Doelgroepen waar de gemeente zich volgens de werkconferentie op moet richten zijn starters en senioren. Dat komt grotendeels overeen met de doelgroepen die in de vorige

woonbeleidsnota 2005-2009 “Van woonwens tot maatwerk” zijn geformuleerd: starters, senioren en inwoners met lage inkomens.

In de voorliggende lokale woonvisie richt de gemeente zich nadrukkelijk op het huisvesten van de huidige en toekomstige bewoners. Dit zijn overwegend senioren en één- en tweepersoonshuishoudens. Uit de demografische ontwikkelingen²¹ blijkt de vergaande vergrijzing waar de gemeente Bergen mee te maken heeft en die nog te verwachten is. Daarnaast richt de gemeente Bergen zich op doelgroep van beleid²² qua betaalbaarheid, op starters, op inwoners met een zorgvraag en op verblijfsgerechtigden.

2.4.1 Senioren

Het effect van rijksbeleid is dat mensen langer zelfstandig thuis (moeten) blijven wonen. Dit is overigens niet alleen rijksbeleid; mensen willen ook langer zelfstandig thuis blijven wonen. 80% Van de mensen kan tot op hoge leeftijd zelfstandig thuis blijven wonen, een kleiner deel krijgt beperkingen en moet verhuizen.

Wat kan en moet de gemeente doen?

- Bij nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt bouwen;
- Senioren verleiden om door te stromen naar aangepaste of minder grote woningen, wellicht met een verhuiscoach;
- Bewustwordingscampagne langer zelfstandig thuis wonen;
- Stimuleren aanpassen bestaande woningvoorraad/opplussen;
- Voorwaarden scheppen voor domotica²³, fysiek en digitaal;
- Evalueren, actualiseren en zonodig aanpassen van mantelzorgwonen.

Bovenstaande lijkt tegenstrijdig: Enerzijds zoveel mogelijk levensloopgeschikte nieuwbouw realiseren en doorstroming proberen te bewerkstelligen en anderzijds langer in de huidige woning blijven wonen met aanpassingen. De gemeente voert een tweesporenbeleid. Het is onmogelijk om alle bewoners die met beperkingen te maken krijgen te verleiden door te stromen naar een geschikte nieuwbouwwoning. Bovendien worden er relatief weinig nieuwbouwwoningen aan de bestaande woningvoorraad toegevoegd, dus onvoldoende aanbod. In de bestaande woningvoorraad zijn in theorie voldoende woningen die geschikt of geschikt te maken zijn (zie tabel 4). Het gaat echter veelal om woningen die geschikt te maken zijn. Bovendien moeten die woningen dan wel beschikbaar komen als inwoners daar behoefte aan hebben. Vandaar dat tegelijkertijd ingezet wordt op het aanpassen van de huidige woning.

Wat betreft huurwoningen zijn er ook nog de volgende afspraken te maken:

²¹ In 2014 is door I&O Research een update gemaakt van de analyse van de demografische ontwikkelingen met als tijdshorizon 2040. De cijfers zijn ontleend aan het prognosemodel Primos.

²² Doelgroep van beleid: dat deel van de bevolking dat niet of niet geheel zelfstandig in haar woonruimte kan voorzien. Doelgroep van beleid Sinds 1 januari 2011 verplicht de overheid woningcorporaties om minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (netto maandhuur is lager dan € 699,48) te verhuren aan huishoudens met een bepaald maximum inkomen. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan dat maximum. Vanaf 1 januari 2014 is die maximum inkomensgrens € 34.678,-. De doelgroep van beleid is de groep huishoudens met een inkomen tot die grens. Voor de goede orde: de doelgroep van beleid kan ook in een koopwoning zijn gehuisvest.

²³ Domotica is de integratie van technologie en diensten, ten behoeve van een betere kwaliteit van wonen werken en leven.

- In de huisvestingsverordening zorgen dat senioren met beperkingen de juiste woningen toegewezen krijgen;
- Afspraken maken met woningcorporaties om zoveel mogelijk woningen levensloopgeschikt te maken en levensloopgeschikt te bouwen.

- **Bij nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt realiseren;**
- **Verleiden tot verhuizen en doorstroming op gang brengen, wellicht met verhuiscoach;**
- **Evalueren, actualiseren en zonodig aanpassen van mantelzorgwonen;**
- **Bewustwordingscampagne langer zelfstandig thuis wonen;**
- **Stimuleren aanpassen bestaande woningvoorraad/opplussen;**
- **Richten op domotica, fysiek en digitaal.**

2.4.2 Starters

De instroom van jonge gezinnen en starters in de gemeente Bergen is beperkt door de relatief dure woningen. Het effect van de dure woningen is dat vooral oudere inwoners het zich kunnen veroorloven om in de gemeente Bergen te wonen. Daarnaast neemt het aantal jonge gezinnen af in zowel de regio als in de rest van Nederland. Veel gemeenten in de regio en in de rest van Nederland willen ook jonge gezinnen verleiden zich in hun gemeente te vestigen. De realiteit is, dat de gemeente Bergen door de hoge huizenprijzen niet bij uitstek een gemeente is die jonge gezinnen aantrekt van buiten de regio. Waar de gemeente zich wel op kan richten is op het behouden van de jonge gezinnen en alleenstaanden die al in de gemeente Bergen wonen of gewoond hebben.

De gemeente Bergen doet dit door het realiseren van 40% sociale woningbouw bij uitbreiding van de woningvoorraad, het sociaal houden van sociale koopwoningen, het maken van prestatieafspraken met Kennemer Wonen **en de huurdersorganisaties** over de verkoop van sociale huurwoningen, het stimuleren van doorstroming en het aanbieden van startersleningen tot het budget op is.

Startersleningen

Op 23 april 2013 is door de raad ingestemd met de verordening VROM-starterslening gemeente Bergen 2013. Er is een bedrag van in totaal € 372.000 beschikbaar gesteld voor een revolverend fonds bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Het SVn voert de startersleningen uit voor de gemeente Bergen. Vanaf april 2013 tot en met **december 2015** heeft de gemeente Bergen **20** startersleningen verstrekt voor woningen in de in onderstaande tabel genoemde kernen:

Tabel 6. Verstrekte startersleningen

	Aantal leningen
Bergen	4
Egmond aan den Hoef	5
Egmond aan Zee	7
Groet	2
Schoorl	2
Totaal	20

Vanaf april 2013 tot mei 2015 kwam de gemeente Bergen in aanmerking voor een bijdrage uit het rijksfonds van € 50 miljoen. Het rijk legt met de rijksbijdrage 50% van de starterslening in, de gemeente Bergen legt de andere 50% in.

In oktober 2014 hebben de minister en Tweede Kamer aangegeven vanuit het Rijk geen extra bijdrage beschikbaar te stellen voor de startersregeling. De rijksoverheid geeft aan dat het een crisismaatregel was, dat de betaalbaarheid is toegenomen (woningen zijn goedkoper geworden en de hypotheekrentes zijn aan de lage kant) en de huizenmarkt weer aangetrokken is. Er is geen noodzaak meer om extra geld voor startersleningen uit te trekken. Het rijksbudget was 8 mei 2015 op.

Dit betekent dat de startersleningen vanaf 8 mei 2015 volledig door de gemeente Bergen worden verstrekt. Het einde van het budget van de gemeente Bergen is in zicht. Vanaf september 2016 wordt het budget van de gemeente Bergen maandelijks mondigesmaat aangevuld door aflossingen van de ontvangers van de startersleningen. Echter, het duurt enige tijd voordat het budget voldoende aangevuld is om weer een nieuwe starterslening te verstrekken. Momenteel heeft de gemeente Bergen geen dusdanig groot budget beschikbaar om het budget bij het SVn aan te vullen en blijvend startersleningen te kunnen verstrekken. Gemeente Bergen stopt met het verstrekken van startersleningen als het budget op is.

Stoppen met het verstrekken van startersleningen als het budget op is.

Gemeente Bergen doet dit door

- **Bij nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt realiseren en senioren te verleiden te verhuizen, zodat een verhuisketen op gang komt en er goedkopere eengezinswoningen beschikbaar komen voor starters;**
- **Startersleningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn);**
- **Bij toevoegingen aan de woningvoorraad 40% sociaal (koop dan wel huur);**
- **Sociale koopwoningen (categorie 1 en 2) realiseren en sociaal houden.**

2.4.3 Doelgroep van beleid

Aan de inwoners met lage inkomens, de doelgroep van beleid, wordt blijvend aandacht besteed. Het gaat om dat deel van de bevolking dat niet of niet geheel zelfstandig in haar woonruimte kan voorzien. Sinds 1 januari 2011 verplicht de overheid woningcorporaties om minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (netto maandhuur is lager dan € 699,48) te verhuren aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 34.911,-. De doelgroep van beleid is de groep huishoudens met een inkomen tot deze grens. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan dat maximum. In de regio Alkmaar is afgesproken dat die 10% wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 34.911 en € 38.500. **Per 1 januari 2016 veranderen deze percentages: 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten toegewezen worden aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 34.911,-, 10% moet toegewezen worden aan huishoudens met een belastbaar inkomen tussen de € 34.911 en € 38.950 en 10% mag toegewezen worden aan huishoudens met een belastbaar inkomen boven € 38.950. Dit is een tijdelijke regeling.** Voor de goede orde: de doelgroep van beleid kan ook in een koopwoning zijn gehuisvest.

Betaalbaarheid is voor de gemeente Bergen van belang. Onze gemeente kent een relatief grote groep inwoners met een laag inkomen en behorend tot de doelgroep van beleid (zie tabel Inkomensverdeling huishoudens per gemeente 2011, bijlage 6). De gemeente Bergen

wil dan ook in de prestatieafspraken met woningcorporatie Kennemer Wonen en de huurdersorganisaties vastleggen dat de sociale huurwoningvoorraad (categorie 1 en 2 sociale huursector) op peil moet blijven voor het huisvesten van de inkomensgroep tot € 34.000 (doelgroep van beleid)/€ 38.500. Wat betreft nieuwbouw is in de regionale woonvisie vastgelegd om regionaal minimaal 30% sociale woningbouw te realiseren (dit was 40%). De gemeente Bergen gaat verder dan de afspraken in de regionale woonvisie en houdt vast aan 40% sociale woningbouw.

In de Woningwet 2015 is een aantal voorwaarden opgelegd aan woningcorporaties om de sociale huurwoningen ook sociaal in te zetten (zie ook de brochure “De nieuwe Woningwet: wat betekent dit voor de gemeente?” van Aedes, april 2015). Vooral het passend huisvesten (huishoudens die voor huurtoeslag in aanmerking komen moeten zoveel mogelijk een woning krijgen toegewezen met een huurprijs dat past bij hun inkomen) betekent dat ook Kennemer Wonen vanaf 2016 moet zorgen dat 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning met een huurprijs onder de ‘aftoppingsgrens’ toegewezen wordt (in 2015: € 577 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 618 voor gezinnen). Dat betekent dat Kennemer Wonen voldoende woningen onder deze grenzen moet aanbieden om de slaagkansen van de doelgroep van beleid in de gemeente op peil te houden. Dit kan betekenen dat Kennemer Wonen de huurprijzen van vrijkomende woningen moet verlagen, wat gevolgen heeft voor de investeringsmogelijkheden. De gevolgen van de voorwaarden voor passend toewijzen uit de nieuwe Woningwet houdt Kennemer Wonen nauwlettend in de gaten, zoals de lengte van de wachttijd en de slagingskans voor een doelgroep voor een woning. Monitoring zal uit moeten wijzen of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

- Sociale huurwoningvoorraad (categorie 1 en 2 sociale huursector) op peil houden voor de doelgroep van beleid;
- Vasthouden aan 40% sociale woningbouw;
- Prestatieafspraken maken met Kennemer Wonen.

2.4.4 Inwoners met een zorgvraag

De huishoudens met een zorgvraag worden steeds belangrijker. Door het scheiden van wonen en zorg moeten inwoners langer zelfstandig thuis blijven wonen. De gemeente zet in op zelfredzaamheid, op de aanwezigheid van voorzieningen en een geschikte of geschikt te maken woning. Dit doet de gemeente met een tweesporenbeleid. Enerzijds wordt bij nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt gebouwd, anderzijds wordt in de bestaande woningvoorraad ingezet op mantelzorgwonen, opplussen en domotica. Verder verwacht de gemeente dat deze ontwikkelingen leiden tot een toenemende vraag naar andere woonvormen en woonconcepten.

Woonservicegebieden

Het concept woonservicegebied vormt de basis voor het maken van keuzes over locaties, voorzieningen en woonvormen. De gemeente wil hierin samenwerken met maatschappelijke partners als zorgpartijen, woningcorporaties et cetera. Een woonservicegebied bevat fysieke (vastgoed) en sociale voorzieningen die alle bewoners van het gebied in staat stelt om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen in een sociale context. Het gaat over een laagdrempelig, integraal en samenhangend aanbod van welzijn-woon-zorg arrangementen. Dat betekent concreet geschikte woningen, beschermd wonen, domotica, mogelijkheden tot

ontmoeting en ontspanning en voorzieningen in de eerste levensbehoeften waar mogelijk in combinatie met 'gewone' woonvormen, zodat er ruimte is voor mensen met en zonder zorgvraag. De gemeente sluit waar mogelijk aan bij bestaande voorzieningen. De gemeente Bergen wil in Bergen rondom De Marke, in Schoorl rondom De Sanderij en in Egmond aan Zee rondom de Prins Hendrikstichting woonservicegebieden ontwikkelen. Veelal functioneren de gebieden in feite al min of meer als woonservicegebied, maar moeten de gebieden zich tot een volwaardig woonservicegebied ontwikkelen.

- **Zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen realiseren, in nieuwbouw en bestaande woningvoorraad;**
- **Stimuleren aanpassen bestaande woningvoorraad/opplussen;**
- **Evalueren, actualiseren en zonodig aanpassen van mantelzorgwonen ;**
- **Het concept woonservicegebieden ontwikkelen.**

2.4.5 Verblijfsgerechtigden

Tot slot is er blijvend aandacht voor de huisvesting van de doelgroep genoemd in de Huisvestingswet: de verblijfsgerechtigden²⁴. Vanuit de rijksoverheid heeft elke gemeente een wettelijke taakstelling voor het huisvesten van asielzoekers die een status tot verblijf hebben gekregen. Deze taakstelling is naar rato van het aantal inwoners van een gemeente. De taakstelling is, ook in de gemeente Bergen, in 2014 enorm toegenomen en blijft, zoals het er nu naar uitziet, toenemen. Deze huisvesting vindt vooral plaats in de sociale huurwoningvoorraad van de woningcorporaties. In de regio Alkmaar is een plan van aanpak voor de korte en middellange termijn opgezet om de steeds groter wordende stroom verblijfsgerechtigden van huisvesting te voorzien. **Er is ook een stuurgroep en projectgroep in het leven geroepen. Ook in de gemeente Bergen is een werkgroep actief om verschillende soorten opvang- en huisvestingsmogelijkheden te onderzoeken en te realiseren. De gemeente Bergen onderzoekt mogelijkheden voor het huisvesten van hervestigers ofwel uitgenodigde vluchtelingen, semi-permanente huisvesting en verbouw van gebouwen als deeloplossing bij het halen van de taakstelling.** Aan de taakstelling is in een tijd met een beperkt aanbod van sociale huurwoningen steeds moeilijker te voldoen.

De gemeente Bergen werkt samen met het Transferpunt van de woningcorporaties, woningcorporatie Kennemer Wonen en Vluchtelingenwerk Noordwest Holland om de huisvesting van de verblijfsgerechtigden te organiseren. Het Transferpunt zorgt voor een snelle match tussen de woningen en de statushouders, Kennemer Wonen biedt woningen aan en Vluchtelingenwerk Noordwestholland zorgt voor de maatschappelijke begeleiding van de statushouders. Vooralsnog zet de gemeente de bestaande werkwijze met deze organisaties voort.

De bestaande werkwijze voortzetten met betrekking tot huisvesting verblijfsgerechtigden. De gemeente Bergen onderzoekt mogelijkheden voor het huisvesten van hervestigers ofwel uitgenodigde vluchtelingen, semi-permanente huisvesting en verbouw van gebouwen.

²⁴ Ook wel vergunninghouders of statushouders genoemd. Het zijn asielzoekers die een status tot verblijf hebben gekregen.

2.5 Flexibiliteit en maatwerk

Flexibiliteit en maatwerk zijn de belangrijkste boodschappen uit de werkconferentie. Ook vanuit regionale bijeenkomsten over wonen met gemeenten, projectontwikkelaars, woningcorporaties en makelaars komt de roep om flexibiliteit. En dan gaat het om flexibiliteit in bestemmingsplannen en wet- en regelgeving. Flexibiliteit is noodzakelijk om snel op gewijzigde omstandigheden in te kunnen spelen en de bouwproductie/ontwikkelingen en aanpassingen in bestaande woningen op gang te kunnen houden. Het is een doorlopend streven van de gemeente om op alle beleidsterreinen die met wonen te maken hebben de gewenste flexibiliteit te realiseren. De gemeente richt zich op maatwerk in woningen, woningtypen, woonvormen, de combinatie van wonen en werken, het inrichten van de woon- en leefomgeving en andere woonconcepten.

2.5.1 Flexibiliteit

Bij flexibiliteit gaat het om flexibiliteit in bestemmingsplannen en in wet- en regelgeving. Het organiseren van flexibiliteit in wet- en regelgeving en in bestemmingsplannen is een uitdaging. Flexibiliteit in wet- en regelgeving is afhankelijk van het niveau van de wet- en regelgeving (landelijk, provinciaal of regionaal). Bij flexibiliteit in wet- en regelgeving blijft de gemeente gebonden aan landelijke wetgeving, maar op gemeentelijk niveau wordt ingezet op het beperken van de gedetailleerdheid en het verkorten van de doorlooptijden.

Flexibiliteit in bestemmingsplannen ligt op het beleidsterrein ruimtelijke ordening. Bij het flexibeler maken van bestemmingsplannen zal rekening moeten worden gehouden met rechtszekerheid en het gelijkheidsbeginsel. Het gaat daarbij om het spanningsveld tussen algemene en individuele belangen. De gemeente Bergen heeft in de afgelopen jaren alle bestemmingsplannen geactualiseerd en waar mogelijk ruimte gemaakt voor nieuw beleid. Over flexibiliteit in bestemmingsplannen is overleg opgestart met medewerkers van ruimtelijke ordening.

Onderzoeken mogelijkheden meer flexibiliteit in bestemmingsplannen en in wet- en regelgeving.

2.5.2 Maatwerk

Bij maatwerk gaat het om differentiatie in woningen, in woningtypen, in woonvormen, in wonen en zorg, de combinatie van wonen en werken, het inrichten van de woon- en leefomgeving en andere woonconcepten.

Bij differentiatie in woonvormen valt onder andere te denken aan woongroepen en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), maar ook aan het realiseren van zogenaamde zorgvilla's en atelierwoningen en aan herbesteding van gebouwen. De gemeente staat open voor particuliere initiatieven, die, waar deze bijdragen aan de in deze woonvisie gestelde beleidsdoelen, zo mogelijk gefaciliteerd worden. Ook co-creatie samen met maatschappelijke organisaties wordt daarbij als kans gezien.

Collectief particulier opdrachtgeverschap

Wat betreft CPO zijn er door de raad bij meerdere woningbouwlocaties moties ingediend om CPO op die betreffende locatie te onderzoeken. Het gaat om Torensduin en het Watertorenterrein in Egmond aan Zee, de Rabobanklocatie in Schoorl en de T&O locatie in Bergen. Afsproken is om CPO als pilot te onderzoeken op het Watertorenterrein in

Egmond aan Zee. Voor het Watertorenterrein in Egmond aan Zee geldt “dat wat betreft woningbouw uit moet worden gegaan van betaalbare woningen en dat met relevante partijen een programma opgesteld moet worden, waarbij de resultaten van het lokaal woonwensenonderzoek worden betrokken” (raadsbesluit 15.B000819 voorstel betreft de ontvlechting van het project Dorp en Duin op 9 april 2015).

Op 23 september 2015 is een bijeenkomst over Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor starters in Egmond aan Zee georganiseerd. De gemeente wilde peilen of hiervoor voldoende belangstelling is bij (oud-) Egmonders. Als locatie is een deel van het voormalige Watertorenterrein in beeld. De gemeente denkt voor dit CPO-project aan vijftien rijtjeswoningen op het Watertorenterrein. De gemeenteraad heeft een maximale prijs van maximaal 225.000 euro voor de woningen (inclusief grond) vastgesteld. Het maximaal (gezamenlijk) inkomen is gesteld op van € 48.500,-. Starters die geïnteresseerd zijn in een koopwoning en nog geen koopwoning bezitten konden zich vrijblijvend aanmelden voor dit CPO-project. Er is belangstelling voor dit project, want de gemeente heeft 47 aanmeldingen ontvangen.

Herbestemming

Herbestemming van leegstaande of leegkomende gebouwen is ook een mogelijkheid. Dit zijn in onze gemeente vooral school- en zorggebouwen en in mindere mate kantoorgebouwen, maar ook vrijkomende agrarische bebouwing.

Wonen en zorg

Momenteel zijn er verschillende particuliere initiatieven op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Zorgappartementen in een complex waar inwoners zelfstandig wonen, maar in een omgeving waar hulp, ondersteuning en verzorging geboden kunnen worden (zogenaamde zorgvilla's). Het gaat om particuliere initiatieven in het hogere prijssegment. Het is een particulier initiatief voor de reguliere verzorgings- en verpleeghuizen. De gemeente Bergen wil dat onze inwoners lokaal kunnen worden ondersteund om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Deze initiatieven zullen waar mogelijk ondersteund en gefaciliteerd worden.

<p>Maatwerk bieden bij particuliere initiatieven, zoals CPO, woongroepen, herbestemming van leegstaande of leegkomende gebouwen en initiatieven op het gebied van wonen en zorg waar mogelijk faciliteren.</p>

Hoofdstuk 3 Vervolg

De planning is dat de woonvisie ter vaststelling aan de raadscommissie van 15 december 2015 en de gemeenteraad van 28 januari 2016 wordt voorgelegd. Een aantal zaken genoemd in de woonvisie treedt meteen in werking of wordt voortgezet zoals aangegeven in het uitvoeringsprogramma. Een aantal andere zaken in het uitvoeringsprogramma worden dan opgestart om onderzocht of uitgewerkt te worden volgens de in het uitvoeringsprogramma genoemde planning.

Vanaf 2015 tot en met 2018 staat voor elk jaar €20.000 in de begroting opgenomen voor uitvoering van de woonvisie. Hiervan kunnen een bewustwordingscampagne en kleine onderzoeken gefinancierd worden. Voor grotere onderzoeken wordt de raad om budget gevraagd. Te denken valt aan ondersteuning van CPO.

Na het vaststellen van de lokale woonvisie wordt het overleg over de prestatieafspraken over sociale huurwoningen opgestart tussen de gemeente Bergen, woningcorporatie Kennemer Wonen en huurdersorganisaties. De gemeente Bergen wil prestatieafspraken maken over nieuwbouw van sociale huurwoningen (categorie 1 en 2), de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (onder andere de verkoop en liberalisatie van bezit), de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving en investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Het uitvoeringsprogramma van de woonvisie zal jaarlijks gemonitord en eventueel bijgesteld worden. Jaarlijks organiseert de gemeente een bijeenkomst met projectontwikkelaars, makelaars en woningcorporatie. Dit blijft de gemeente doen en deze bijeenkomst zal ook gebruikt worden om het uitvoeringsprogramma van de woonvisie te toetsen. Ook gaat jaarlijks overleg gevoerd worden met huurdersorganisaties.

Bijlagen

- 1. Uitvoeringsprogramma**
- 2. Woningbouwprogrammering**
- 3. Begrippenlijst**
- 4. Beleidskaders**
- 5. Uitkomsten woonconferentie 28 augustus 2013**
- 6. Tabellen uit Onderzoek ontwikkelingen bevolking en woningmarkt in de regio Alkmaar (Laagland'Advies, 2011)**

Bijlage 1 Uitvoeringsprogramma

- Het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod (geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid);

Gemeente Bergen richt zich op

- de geschiktheid van de woningen
 - o bewustwordingscampagne langer zelfstandig thuis wonen (2016);
 - o stimuleren aanpassen bestaande woningvoorraad/opplussen (2016);
 - o levensloopgeschikte woningen realiseren (met WoonKeur) (doorlopend);
- het vergroten van de kwaliteit
 - o splitsingsbeleid evalueren en zonodig bijstellen (2016);
- het verbeteren van de duurzaamheid
 - o uitvoeren projecten/instrumenten voor energiebesparing en duurzame energieopwekking (gemeente);
 - o wijkgerichte aanpak voor energiebesparingsmaatregelen met het duurzaam bouwloket;
 - o toepassen van duurzame energiemaatregelen (PV en zonnecollectoren) voor behalen gemiddeld energielabel B sociale huurwoningen (Kennemer Wonen);
 - o energieneutraal.

- Het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod;

Bij de bestaande woningvoorraad inzetten op

- het realiseren van zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen (doorlopend);
- stimuleren aanpassen bestaande woningvoorraad/opplussen (2016);
- richten op domotica, fysiek en digitaal.
- het beleid ten aanzien van mantelzorgwonen evalueren, actualiseren en zonodig aanpassen (2^e helft 2015);
- onderzoek of recreatiewoningen ruimer ingezet kunnen worden door (2015):
 - extra gedoogmogelijkheden te onderzoeken;
 - recreatiewoningen onder voorwaarden een bestemming wonen te geven
 - een tijdelijke vergunning;
 - een dubbelbestemming recreatiewoning/wonen.
- gebruik woning als tweede woning niet toestaan buiten de mogelijkheden die nu bestaan in Bergen aan Zee en specifieke delen van Egmond aan Zee;
- overzicht maken van grotere particuliere verhuurders.

Bij nieuwbouw

- hanteren ladder voor duurzame verstedelijking: Herstructureren, inbreiden en uitbreiden (doorlopend);
- het realiseren van zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen (doorlopend);
- bouwen voor de eigen inwoners en voor de regio;
- verdeling in woningbouwcategorieën aanpassen naar 20% categorie 1, 20% categorie 2 en 60% categorie 3 en 4 (doorlopend);
- kansen woonmilieus benutten;
- aan het Fonds sociale woningbouw nadere voorwaarden verbinden (2016).
- sociale grondprijzen voor sociale huurwoningen bij gemeentelijk grondbezit;
- het woningbouwprogramma realiseren;
- het traject faseren & doseren uitvoeren.

➤ Het vergroten van de betaalbaarheid;

Bij het vergroten van de betaalbaarheid:

- Prestatieafspraken maken met Kennemer Wonen en de huurdersorganisaties (3^e kwartaal 2015 opstarten);
- Inzetten op sociale huurwoningen in plaats van sociale koopwoningen;
- sociale koopwoningen sociaal houden (is afgerond en verwerkt in de lokale woonvisie);
- stimuleren realiseren vrije sectorhuurwoningen.

➤ Het huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (doelgroepen);

Senioren:

- het realiseren van zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen (doorlopend);
- verleiden tot verhuizen en doorstroming op gang brengen, wellicht met verhuiscoach;
- evalueren, actualiseren en zonodig aanpassen van mantelzorgwonen (2016);
- bewustwordingscampagne langer zelfstandig thuis wonen (2016);
- stimuleren aanpassen bestaande woningvoorraad/opplussen (2016);
- richten op domotica, fysiek en digitaal.

Starters:

- bij nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt realiseren en senioren te verleiden te verhuizen, zodat een verhuisketen op gang komt en er goedkopere eengezinswoningen beschikbaar komen voor starters;
- startersleningen verstrekken tot einde budget;
- sociale koopwoningen sociaal houden (is afgerond en verwerkt in de lokale woonvisie);
- bij toevoegingen aan de woningvoorraad 40% sociaal (koop dan wel huur).

Doelgroep van beleid:

- sociale huurwoningvoorraad (categorie 1 en 2 sociale huursector) op peil houden voor de doelgroep van beleid;
- vasthouden aan 40% sociale woningbouw;
- prestatieafspraken maken met Kennemer Wonen (opstarten in 3^e kwartaal 2015).

Inwoners met een zorgvraag:

- het realiseren van zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen (doorlopend);
- stimuleren aanpassen bestaande woningvoorraad/opplussen (2016);
- evalueren, actualiseren en zonodig aanpassen van mantelzorgwonen (2016);
- het concept woonservicegebieden ontwikkelen (2016).

Verblijfsgerechtigden:

- bestaande werkwijze voortzetten met betrekking tot huisvesting verblijfsgerechtigden.
- onderzoeken mogelijkheden huisvesten uitgenodigde vluchtelingen, semi-permanente huisvesting en verbouw van gebouwen.

➤ Flexibiliteit en maatwerk.

- onderzoeken mogelijkheden meer flexibiliteit in bestemmingsplannen en in wet- en regelgeving (2016);
- maatwerk bieden bij differentiatie in woningen, woningtypen, woonvormen, in wonen en zorg, combinatie wonen en werken, inrichting woon- en leefomgeving en woonconcepten (doorlopend);
- particuliere initiatieven waar mogelijk ondersteunen en faciliteren (doorlopend).

Bijlage 2 Woningbouwprogrammering

Locatie	Plaats	Aantal	Aantal sloop	Toevoeging per saldo	Categorie 1 (soc		Categorie 2 (mid		Vrij (categorie 3)		Eengezins	Appart/meergezins	Vrije kavels (met 19
					huur	koop	huur	koop	huur	koop			
Boendermakerhof	Bergen	32	26	6	13		13			6	2	30	
Breeblaan 3A Posthuys	Bergen	5		5						5		5	
Bregtdorp fase II	Schoorl	23		23						23	23		23
Landgoed Merici	Bergen	143		143			56		33	54	39	104	
Elkshove fase I	Bergen	17	12	5			6			11		17	
De Marke	Bergen	74	16	58								58	
De Laars-Prins Hendriklaan 33	Bergen	8	0	8						8	8		
Van Peltlaan 5 - Prins Hendriklaan 2-4	Bergen	5	0	5						5	2	3	
Palermo	Bergen	11	0	11		4				7		11	
Zuidlaan 59-59s	Bergen	5	1	4									
Landweg 20	Bergen	13	0	13				4		9	13		
Voorweg/Idenstaan	Schoorl	13		13									
De Haaf	Bergen	42	0	42						42		42	
De Bedriegertjes/Nieuwe Duinen	Bergen	25	0	25		8		2		15	15	10	
Centrum Plein, fase 5 Harmonielocatie	Bergen	21		21								21	
Agnesplein	Egmond aan Zee	10		10									
T&O terrein	Bergen	15		15									
Verspeyckweg	Bergen aan Zee	14	6	8	8		6				6	8	
Bedrijfsverplaatsing Mulder	Groet	5		5						5	5		
Altamira/Schoorlse Duinen	Schoorl	19	3	16	6		13					19	
Rustenburg	Egmond aan den Hoef	16	9	7			9	7			16		
Bedrijfsverplaatsing Tambach	Egmond-Binnen	5	0	5									
Bedrijfsverplaatsing Min	Bergen	17	0	17									
Rabobanklocatie	Schoorl	20		20									
Egmond aan den Hoef West	Egmond aan den Hoef	150	0	150		45		15		90	150		
Watertoren	Egmond aan Zee	30	0	30									
Centrum Plein fase 3 en 4	Bergen	29	7	22								22	
Dorpshart	Schoorl	20		20									
Fusie BSV-Berdos, Oudtburgherweg	Bergen	50		50									
Egmond aan den Hoef Noord-Oost	Egmond aan den Hoef	90		90									
		927	80	847	27	57	103	28	33	280	279	350	23

Bijlage 3 Begrippenlijst

Awbz	Algemene wet bijzondere ziektekosten
BBG	Bestaand bebouwd gebied
CPO	Collectief particulier opdrachtgeverschap. Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) houdt in dat particulieren in groepsverband een bouwka­vel met woonbestemming ver­werven. Hiervoor organiseren zij zich als rechtspersoon, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt.
Doelgroep van beleid	Dat deel van de bevolking dat niet of niet geheel zelfstandig in haar woonruimte kan voorzien. Doelgroep van beleid Sinds 1 januari 2011 verplicht de overheid woningcorporaties om minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (netto maandhuur is lager dan € 699,48) te verhuren aan huishoudens met een bepaald maximum inkomen. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan dat maximum. Vanaf 1 januari 2014 is die maximum inkomensgrens € 34.678,—. De doelgroep van beleid is de groep huishoudens met een inkomen tot die grens. Voor de goede orde: de doelgroep van beleid kan ook in een koopwoning zijn gehuisvest.
Domotica	De integratie van technologie en diensten, ten behoeve van een betere kwaliteit van wonen werken en leven.
Levensloopgeschikte Woningen	Woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd en in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten. Levensloopgeschikte woningen (ook wel 'levensloopbestendige woningen' genoemd) zijn er in verschillende gradaties en voor verschillende doelgroepen, bij nieuwbouw en verbouw.
Mantelzorg	Langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Met andere woorden, een mantelzorger is iemand die langdurig en niet vrijblijvend voor een ander zorgt.
Nultredenwoning	Een nultredenwoning is een woning die extern en intern toegankelijk is. Dit betekent dat de woonkamer zonder trappen van buiten af bereikbaar is en dat de keuken, het sanitair en

	minimaal één slaapkamer vanuit de woonkamer eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.
Ontgroening	Het afnemen van het aandeel jongeren in de bevolking
Opplussen	Het verbeteren van bestaande woningen en woongebouwen tot toegankelijke, veilige en bruikbare huizen voor senioren en mensen met een lichte functiebeperking.
RAP	Regionaal Actieprogramma
SVn	Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
Tweede woning	De woning wordt niet permanent bewoond door de eigenaar, maar staat een groot deel van het jaar leeg en wordt door de eigenaar en diens huishouden recreatief bewoond. Het hoofdverblijf van de eigenaar is elders.
Verblijfsgerechtigden	Ook wel vergunninghouders of statushouders genoemd. Het zijn asielzoekers die een status tot verblijf hebben gekregen.
Vergrijzing	Het toenemen van het aandeel ouderen in de bevolking
Wwb	Wet werk en bijstand
Wmo	Wet maatschappelijke ondersteuning
WoonKeur	Kwaliteitslabel dat is samengesteld uit de eisen van de vier meest bekende door woonconsumenten opgestelde eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor Nieuwbouw, de VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid. Een woning met WoonKeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid en is levensloopgeschikt.
Woonservicegebied	Fysieke (vastgoed) en sociale voorzieningen die alle bewoners van het gebied in staat stelt om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen in een sociale context. Het gaat over een laagdrempelig, integraal en samenhangend aanbod van welzijn-woon-zorg arrangementen.
Zorgzwaartepakket	Een pakket aan zorg, met daaraan verbonden een budget waarmee men hulp kan inkopen.

Bijlage 4 Beleidskaders

In onderstaand schema worden de beleidskaders op Europees, rijks-, provinciaal en regionaal niveau met de belangrijkste speerpunten uiteengezet.

	Beleid	Richtinggevende kaders/speerpunten
Europese Commissie	Staatssteunregeling voor woningcorporaties 15 december 2009	Woningcorporaties moeten vanaf 1 januari 2011 minimaal 90% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614 (prijsspeel 1 januari 2011). Corporaties kunnen, zonder gevolgen voor de staatssteun, maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 33.614. In de regio Alkmaar is afgesproken dat die 10% wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 33.614 en € 38.500.
Rijksoverheid	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.
	Scheiden wonen en zorg	-Betaalbaar houden langdurige zorg betaalbaar houden; -Verbeteren kwaliteit van ondersteuning en zorg; -Betrokkenheid van mensen stimuleren. Zorgzwaartepakketen 1 t/m 4 komen te vervallen. Mensen moeten langer zelfstandig thuis blijven wonen met zorg geleverd aan huis.
Provincie	Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie	Geen verdere verstedelijking van het landelijk gebied (gebied buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)). Uitzonderingen zijn de Ruimte voor Ruimte regeling en woningbouw in de vorm van bijzondere huisvesting binnen het kader van verbrede landbouw.
	Provinciale woonvisie 2010-2020 "Goed wonen in Noord-Holland"	1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning. 2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners. 3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.
Regio ²⁵	Regionaal Actieprogramma (RAP) regio Alkmaar 2011-2016	Afspraken tussen provincie en regio over gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Behoeft: 10.000 woningen + 30% overplanning ²⁶ = regionale woningbouwproductie 13.000 – 14.000 woningen
	Regionale woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020	1. Inzetten op een levensloopgeschikte woningvoorraad. 2. Bij nieuwbouw ten minste 30% sociale woningbouw realiseren. 3. Duurzaamheid; inzetten op een kwalitatief hoogwaardige, comfortabele, energieneutrale "woonlastenlage" woonregio.

²⁵ Gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer.

²⁶ * 30%-norm: uit de praktijk van afgelopen jaren blijkt dat een "overmaat" van 30% in de geplande productie noodzakelijk is, omdat er altijd planuitval ontstaat door procedures en afzetproblemen. Daardoor worden programma's en planning continu bijgesteld. Die 30% is een veel gebruikte en breed geaccepteerde norm in Nederland en is zeker voor de regio Alkmaar een juiste norm. Deze woningmarkt is niet extreem krappere of ruimer dan het gemiddelde van Nederland.

Bijlage 5 Werkconferentie Wonen in Bergen

Op 28 augustus 2013 heeft de werkconferentie “Wonen in Bergen” plaatsgevonden. Aan de hand van de thema's ‘de rol van de gemeente’, ‘voor wie gaan we woningen creëren’, ‘dilemma's op de woningmarkt’, ‘hoe ziet een toekomsthuis eruit’, ‘het scheiden van wonen en zorg’ en ‘wonen en werken in 1 huis’ is met bewoners, woningcorporatie, makelaars, projectontwikkelaars, zorgpartijen en wijk- en dorpsraden van gedachten gewisseld over de toekomst van het wonen in de gemeente Bergen.

De belangrijkste uitkomsten van die werkconferentie zijn:

- Flexibiliteit in ruime zin.
- Maatwerk leveren.

Andere belangrijke uitkomsten van de werkconferentie zijn:

- Menging van bedrijvigheid en wonen, leeftijden in een buurt/wijk;
- Splitsen van woningen;
- Duurzaam bouwen;
- Recreatiewoningen ruimer bestemmen;
- Woningen voor starters creëren;
- Betaalbaarheid overeind houden;
- Levensloopgeschikte woningen realiseren, bestaande woningen opplussen;
- Mantelzorgwoningen mogelijk maken, mantelzorgondersteuning;
- Vooral richten op doelgroepen starters en senioren;
- Doorstroming bevorderen;
- Nieuwe woonvormen onderzoeken.

Bijlage 6 Tabellen uit Onderzoek ontwikkelingen bevolking en woningmarkt in de regio Alkmaar - Laagland'Advies, 2011

Inkomensverdeling huishoudens per gemeente 2011

Inkomensverdeling 2011	Tot 21.625 euro					Totaal	Tot 21.625 euro				
	Tot 21.625 euro	21.625 - 33.614 euro	33.614 - 38.500 euro	38.500 - 43.000 euro	43.000 euro en meer		Tot 21.625 euro	21.625 - 33.614 euro	33.614 - 38.500 euro	38.500 - 43.000 euro	43.000 euro en meer
Regio Alkmaar	18.264	19.546	6.867	5.997	71.896	22.570	14,9%	15,9%	5,6%	4,9%	58,7%
Alkmaar	8.527	8.473	2.679	2.271	22.524	44.473	19,2%	19,1%	6,0%	5,1%	50,6%
Bergen (NH.)	2.416	2.274	830	709	8.967	15.196	15,9%	15,0%	5,5%	4,7%	59,0%
Castricum	1.634	2.011	807	726	10.287	15.465	10,6%	13,0%	5,2%	4,7%	66,5%
Graft-De Rijp	335	404	144	121	1.706	2.710	12,3%	14,9%	5,3%	4,5%	62,9%
Heerhugowaard	2.793	3.103	1.200	1.119	13.426	21.641	12,9%	14,3%	5,5%	5,2%	62,0%
Heiloo	1.048	1.434	529	446	6.544	10.001	10,5%	14,3%	5,3%	4,5%	65,4%
Langedijk	1.286	1.602	572	504	6.948	10.911	11,8%	14,7%	5,2%	4,6%	63,7%
Schermer	226	246	106	102	1.493	2.173	10,4%	11,3%	4,9%	4,7%	68,7%

Bron: Cendris, CBS-statline, bewerking Laagland'advies

Woningvoorraad naar WOZ-waarde in absolute aantallen, percentages en relatieve kansverhoudingen

WOZ-waarde 2011	WOZ-waarde 2011				Totaal	WOZ-waarde 2011				Totaal	WOZ-waarde 2011				Totaal
	Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Onbekend		Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Onbekend		Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Onbekend	
Regio Alkmaar	23.312	33.834	6.191	63	19.126	19,6%	28,4%	52,0%	0,1%	1,00	1,00	1,00	-		
Alkmaar	15.613	11.744	13.361	0	43.718	35,7%	33,7%	30,6%	0,0%	2,28	1,28	0,41	-		
Bergen (NH.)	754	1.806	11.456	0	14.016	5,4%	12,9%	81,7%	0,0%	0,23	0,37	4,13	-		
Castricum	1.476	2.170	11.125	63	14.834	10,0%	14,6%	75,0%	0,4%	0,45	0,43	2,77	-		
Graft-De Rijp	359	504	1.981	0	2.844	12,6%	17,7%	69,7%	0,0%	0,59	0,54	2,12	-		
Heerhugowaard	2.359	10.180	8.582	0	21.121	11,2%	48,2%	40,6%	0,0%	0,52	2,35	0,63	-		
Heiloo	807	876	7.991	0	9.674	8,3%	9,1%	82,6%	0,0%	0,37	0,25	4,39	-		
Langedijk	1.593	3.127	6.218	0	10.938	14,6%	28,6%	56,8%	0,0%	0,70	1,01	1,22	-		
Schermer	351	427	1.203	0	1.981	17,7%	21,6%	60,7%	0,0%	0,89	0,69	1,43	-		
WOZ-waarde 2020-2040	WOZ-waarde 2020-2040				Totaal	WOZ-waarde 2020-2040				Totaal	WOZ-waarde 2020-2040				Totaal
Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Onbekend	Tot 163.625 euro		163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Onbekend	Tot 163.625 euro		163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Onbekend		
Regio Alkmaar	25.508	36.481	68.105	4.103	134.197	19,0%	27,2%	50,8%	3,1%	1,00	1,00	1,00	1,00		
Alkmaar	15.981	16.004	15.600	2.003	49.588	32,2%	32,3%	31,5%	4,0%	2,03	1,28	0,45	1,33		
Bergen (NH.)	903	1.855	11.539	793	15.090	6,0%	12,3%	76,5%	5,3%	0,27	0,38	3,15	1,76		
Castricum	1.959	2.339	11.821	823	16.942	11,6%	13,8%	69,8%	4,9%	0,56	0,43	2,24	1,62		
Graft-De Rijp	359	613	2.104	50	3.126	11,5%	19,6%	67,3%	1,6%	0,55	0,65	2,00	0,52		
Heerhugowaard	3.150	10.707	10.681	259	24.797	12,7%	43,2%	43,1%	1,0%	0,62	2,04	0,73	0,33		
Heiloo	807	980	8.231	41	10.059	8,0%	9,7%	81,8%	0,4%	0,37	0,29	4,37	0,13		
Langedijk	1.998	3.529	6.860	66	12.453	16,0%	28,3%	55,1%	0,5%	0,81	1,06	1,19	0,17		
Schermer	351	454	1.269	68	2.142	16,4%	21,2%	59,2%	3,2%	0,84	0,72	1,41	1,04		

Bron: WOZ en RAP, Gemeenten regio Alkmaar

Woningvoorraad koop naar WOZ-waarde in absolute aantallen, percentages en relatieve kansverhoudingen

Koopprijs 2011	Koopprijs 2011				Koopprijs 2011			Koopprijs 2011		
	Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Totaal	Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger
Regio Alkmaar	13.487	21.788	51.238	86.513	15,6%	25,2%	59,2%	1,00	1,00	1,00
Alkmaar	9.681	8.878	7.973	26.532	36,5%	33,5%	30,1%	3,11	1,49	0,30
Bergen (NH.)	251	774	9.592	10.617	2,4%	7,3%	90,3%	0,13	0,23	6,44
Castricum	856	1.310	10.024	12.190	7,0%	10,7%	82,2%	0,41	0,36	3,19
Graft-De Rijk	206	349	1.809	2.364	8,7%	14,8%	76,5%	0,52	0,51	2,24
Heerhugowaard	1.467	7.749	7.335	16.551	8,9%	46,8%	44,3%	0,53	2,62	0,55
Heiloo	164	372	7.249	7.785	2,1%	4,8%	93,1%	0,12	0,15	9,31
Langedijk	748	2.041	6.065	8.854	8,4%	23,1%	68,5%	0,50	0,89	1,50
Schermer	114	315	1.191	1.620	7,0%	19,4%	73,5%	0,41	0,72	1,91
Koopprijs 2020-2040	Koopprijs 2020-2040				Koopprijs 2020-2040			Koopprijs 2020-2040		
	Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Totaal	Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger
Regio Alkmaar	14.966	23.438	55.593	93.997	15,9%	24,9%	59,1%	1,00	1,00	1,00
Alkmaar	9.834	9.550	9.268	28.652	34,3%	33,3%	32,3%	2,76	1,51	0,33
Bergen (NH.)	380	815	9.752	10.947	3,5%	7,4%	89,1%	0,19	0,24	5,64
Castricum	1.281	1.422	10.224	12.927	9,9%	11,0%	79,1%	0,58	0,37	2,61
Graft-De Rijk	206	374	1.932	2.512	8,2%	14,9%	76,9%	0,47	0,53	2,30
Heerhugowaard	1.834	8.117	9.449	19.430	9,4%	41,9%	48,6%	0,55	2,17	0,65
Heiloo	164	372	7.467	8.003	2,0%	4,6%	93,3%	0,11	0,15	9,62
Langedijk	1.153	2.443	6.255	9.851	11,7%	24,8%	63,5%	0,70	0,99	1,20
Schermer	114	315	1.246	1.675	6,8%	18,8%	74,4%	0,39	0,70	2,01

Bron: WOZ en RAP, Gemeenten regio Alkmaar