

## **Nota van beantwoording naar aanleiding van zienswijzen op concept lokale woonvisie 'Wonen in de gemeente Bergen 2015-2020'**

*November 2015*

Op 4 juni 2015 is de concept lokale woonvisie besproken in de Algemene Raadscommissie (ARC). De ARC heeft besloten die versie van de concept lokale woonvisie niet ter inzage te leggen. De concept lokale woonvisie is aangepast aan de opmerkingen van de raadscommissie en aan nieuwe informatie die destijds nog niet beschikbaar was. Op 10 september 2015 is een nieuwe versie besproken in de ARC. Deze nieuwe versie heeft van 16 september tot 28 oktober 2015 zes weken ter inzage gelegen voor de inspraak. Dit is vermeld bij de mededelingen in de krant, op de website en tevens is er een mailing uitgegaan naar de deelnemers aan de werkconferentie wonen van 28 augustus 2013.

Er zijn 5 reacties gekomen van VVE Kerdijk, Vereniging Dorpsbelangen Egmond 'Parel' aan Zee, woningcorporatie Kennemer Wonen, Stichting Huurdersorganisatie De Egmond (SHOE) en Huurdersvereniging Duinstee. In de bijlage zijn alle zienswijzen integraal opgenomen.

In deze nota is weergegeven welke reacties er zijn gekomen op de lokale woonvisie en hoe de lokale woonvisie naar aanleiding van deze reacties al dan niet is aangepast. Dit laatste is (letterlijk) in **rood** weergegeven in de lokale woonvisie.

Samengevat gaat het om de volgende wijzigingen in de lokale woonvisie:

- Aanvulling bij het maken van prestatieafspraken: deze worden sinds de invoering van de Woningwet per 1 juli 2015 gemaakt tussen woningcorporatie, gemeente en huurdersorganisaties;
- Pilot CPO-project op Watertorenterrein in Egmond aan Zee voor starters wordt concreter vermeld;
- Het maken van een overzicht wordt toegevoegd aan het uitvoeringsprogramma van de lokale woonvisie.
- Duurzaamheidsmaatregelen die de gemeente Bergen neemt, worden opgenomen.
- Aanvullende tekst over passend toewijzen van woningcorporaties wordt opgenomen.
- Werkwijze ten aanzien van de huisvesting van verblijfsgerechtigden wordt aangepast op de toenemende taakstelling huisvesting verblijfsgerechtigden;
- Bij uitbreiding van de woningvoorraad is in de 40% sociale woningbouw sociale huur het uitgangspunt. Tekst paragraaf 2.3 wordt aangepast.

### **Reactie op zienswijze VVE Kerdijk**

Zienswijze samengevat: VVE Kerdijk wil aanpassing van het bestemmingsplan zodat het appartementencomplex Kerdijk onder het tweede woningen gebied in Egmond aan Zee komt te vallen.

Antwoord: Het voorgestelde beleid is het huidige beleid te continueren, te weten het gebruik van woningen als tweede woning niet toe te staan 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 de woonvisie worden geen locaties met naam en toenaam genoemd. Deze discussie vindt plaats in de besluitvorming rondom het bestemmingsplan voor De Egmond.

## **Reactie op zienswijze Vereniging Dorpsbelangen Egmond, 'parel' aan Zee**

### Algemene opmerkingen

1. We missen een paragraaf over het geestelijk welbevinden van de oudere inwoners. Vereenzaming en depressie is het grootste probleem bij de minder mobiele alleenstaande ouderen. Niet iedereen wil en kan zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Dus levensloopbestendigheid, opplussen en domotica zijn belangrijke voorwaarden voor de groep ouderen die kunnen en willen, maar versterken de vereenzaming van de minder mobiele alleenstaande ouderen als daarvoor geen alternatieven zijn. Daarvoor moeten beleid, maatregelen en voorzieningen komen.

Antwoord: Het gaat in de woonvisie niet over het geestelijk welbevinden van de oudere inwoners. De gemeente voert een tweesporenbeleid. Enerzijds zoveel mogelijk levensloopgeschikte nieuwbouw realiseren en doorstroming proberen te bewerkstelligen en anderzijds langer in de huidige woning blijven wonen met aanpassingen. Overigens gebeurt de uitvoering in samenwerking met de vakgebieden welzijn en zorg en vindt het geestelijk welbevinden van de oudere inwoners daar een plaats.

2. Het proces van veroudering van het dorp kan mede worden beperkt door een actief beleid om de eigen jeugd betere kansen te bieden hier te blijven.

Antwoord: De gemeente Bergen geeft dat actief vorm door een project in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) voor starters op het Watertorenterrein in Egmond aan Zee te starten. We kunnen geen voorrang geven aan inwoners van de gemeente Bergen, maar de communicatie is zodanig geweest dat inwoners van de gemeente Bergen eerst gelegenheid hebben gekregen zich aan te melden. **Dit initiatief wordt concreter in de concept lokale woonvisie vermeld (paragraaf 2.5.2).**

3. Deze algemeen geschreven woonvisie maakt geen onderscheid tussen de demografisch, economisch en sociaal zeer verschillende dorpen in de gemeente. We missen specifieke doelen per dorp. Ons dorp is bv qua inkomensverdeling niet vergelijkbaar met het dorp Bergen.

Antwoord: De woonvisie is een visie op hoofdlijnen; we hebben ervoor gekozen om de verschillende dorpen in de gemeente niet apart te benoemen. In enkele gevallen zijn concrete locaties genoemd. In de uitvoering en de uitwerking wordt wel degelijk rekening gehouden met de verschillende dorpen in de

gemeente. Ook het lokaal woonwensenonderzoek dat eind 2014 uitgevoerd is, is uitgezet in de verschillende dorpen en de uitkomsten hiervan zijn als één van de onderleggers voor het bepalen van het woonbeleid gebruikt.

#### Specifieke opmerkingen

- Over de woningvoorraad.

1. Het bevorderen van splitsing van grote woningen/gebouwen voor de huisvesting van meerdere alleenstaanden. Dit vergroot de woningvoorraad en de zelfredzaamheid en de sociale contacten van de bewoners. Zonder dat de AOW van de bejaarde wordt verminderd.

Antwoord: Wij gaan er hiermee vanuit dat u positief tegenover het splitsen van woningen staat. Er is aandacht voor het splitsingsbeleid dat opgesteld is. Het splitsingsbeleid wordt geëvalueerd en zonodig bijgesteld.

2. In recreatiewoningen (tijdelijk) bewoning toe te staan voor jongeren, tot bv 35 jaar. Dit voorkomt de uitstroom van autochtone jongeren uit het dorp. Onderzoek naar andere gemeentes die permanente bewoning wel gedogen.

Antwoord: Met betrekking tot recreatiewoningen 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.

Deze opties zijn alle niet mogelijk. Als laatste mogelijkheid wordt in de 2e helft van 2015 een expert benaderd met de vragen die wij in de gemeente hebben als laatste check. Daar is nog geen uitsluitsel over.

- Over doorstroming

De doorstroming van grotere sociale huurwoningen bevorderen o.a. door seniorbewoners de kans te bieden naar kleinere soc. huurwoningen te trekken. Zonodig de regelgeving hierop aanpassen.

Antwoord: We hebben aangegeven de doorstroming te willen bevorderen. We denken aan onder meer een verhuiscoach. We willen dit samen met de woningcorporatie oppakken. Als wij in de gelegenheid zijn om regelgeving hierop aan te passen dan kan dat in overweging genomen worden. Echter, soms gaat het om landelijke of provinciale wet- en regelgeving wat ook voor de gemeente Bergen een gegeven is.

- Over tweede woningen

Wij zijn het van harte eens dat dit wordt tegengegaan in het hele dorp Egmond aan Zee. In de dorpskern worden veel kleine woningen, die uitstekend geschikt zouden zijn voor starters, gebruikt als tweede woning / verhuuradres.

Antwoord: Wij gaan er hiermee vanuit dat u positief tegenover het niet toestaan van woningen als tweede woningen staat.

-Over woningbouwcategorieën

Wij stellen voor het dorp Egmond aan Zee de verdeling 30-10-60 te handhaven.

Antwoord: Wat de raad beslist over het verdeling in woningbouwcategorieën moet nog duidelijk worden, maar dit zal gelden voor de gehele gemeente Bergen. We gaan niet per dorp verschillende verdelingen toepassen. De voorgestelde verdeling 20-20-60 voor de toevoeging van koopwoningen aan de woningvoorraad is bedoeld om de doorstroming te verbeteren. Voor de toevoeging van huurwoningen aan de woningvoorraad is de verdeling 40% sociale sector en 60% vrije sector. De verdeling tussen de woningbouwcategorieën 1 en 2 is bij huurwoningen losgelaten, behalve dat een inspanningsverplichting gevraagd wordt om per situatie te bekijken hoeveel woningen in categorie 1 en 2 gerealiseerd kunnen worden.

- Over het regionale woningbouwprogramma (RAP)

Ter vermindering van de instroom van woningzoekenden uit de regio is het ons inziens zeer aanraadbaar “nieuwbouwplannen te faseren en te doseren”. Grote projecten realiseren is gezien de overplanning van de gemeente slechts bouwen voor de regio. De realisering van de kleine projecten Agnesplein en Sportlaan passen in deze strategie.

Antwoord: Wij hebben in de gemeente Bergen instroom van woningzoekenden uit de regio nodig om de woningbouwplannen die wij willen realiseren te kunnen realiseren. Op basis van de prognoses van de provincie Noord-Holland zouden wij niet veel woningen hoeven te realiseren voor inwoners van de gemeente Bergen. Het is zeker bij grote projecten de bedoeling gefaseerd te bouwen en te verkopen.

- Over huisvesting senioren en starters

1. Agnesplein en Sportlaan niet alleen levensloopbestendig bouwen maar ook sociaal opzetten, bv door hofjesbouw, hetgeen de sociale cohesie versterkt, waardoor onderlinge zorg mogelijk wordt.

Antwoord: Bij alle toevoegingen aan de woningvoorraad wordt 40% sociaal (categorie 1 en 2) gerealiseerd. Dit is een minimumpercentage. Projecten mogen ook volledig sociaal worden gerealiseerd. Er wordt zeker ook gekeken naar hofjesbouw om de sociale cohesie te versterken, waar gewenst.

2. Pas op met het idee van lang zelfstandig wonen en als consequentie het wegsaneren van verzorgingstehuizen. Deze blijven hard nodig voor een steeds groter wordende groep hulpbehoevende bejaarden.

Antwoord: Het scheiden van wonen en zorg is al vanaf 2013 vanuit de rijksoverheid doorgevoerd. Het effect daarvan is dat mensen langer zelfstandig thuis (moeten) blijven wonen in de eigen woon- en leefomgeving. De plaatsen in verzorgingshuizen (intramurale zorg) worden langzamerhand afgebouwd. Dit valt buiten het gemeentelijke beleid.

3 Stimuleer kleinschalige initiatieven voor 'zorghuizen' en zelfzorg (zowel particulier als vanuit woningbouw).

Antwoord: We verrichten maatwerk bij kleinschalige particuliere initiatieven voor zorghuizen en zelfzorg.

4. Mantelzorgbewoning bij woningen ruimhartig toestaan voor bewoning door ouderen en jongeren, ook in recreatiewoningen, zomerhuizen.

Antwoord: Dit wordt nu al toegestaan. We gaan het huidige mantelzorgbeleid evalueren en zullen naar aanleiding van de uitkomsten het beleid zonedig aanpassen.

5. Mogelijkheid van omzetting mantelzorgwoningen (na afloop vd mantelzorg) in recreatiewoningen.

Antwoord: Dit willen we nu juist tegengaan omdat de gemeente Bergen voldoende recreatiewoningen kent. We willen alleen het tijdelijk gebruik als mantelzorgwoning toestaan. Gezien de maatschappelijke problematiek onderzoekt de gemeente Bergen wel of de huidige 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. In de 2e helft van 2015 wordt als laatste mogelijkheid een expert benaderd met de vragen die wij in de gemeente hebben als laatste check.

#### **Reactie op zienswijze woningcorporatie Kennemer Wonen**

- H1 Visie
- 1.2 Kennemer Wonen kan zich vinden in de visie met de beleidsdoelen;
- 1.3.2 Een overzicht van de particuliere woningvoorraad en huurhoogten daarvan ontbreekt. Het is nuttig om inzage te hebben in deze voorraad bij het beoordelen van de behoefte aan vrije sector huurwoningen;

Antwoord: Gemeente Bergen weet dat er een aantal grotere particuliere verhuurders zijn, maar heeft daar nog geen overzicht van. Het gaat om een beperkt aantal woningen in de gemeente Bergen. De gemeente heeft geen zicht op de kleinere particuliere verhuurders. **Het maken van een overzicht wordt toegevoegd aan het uitvoeringsprogramma van de lokale woonvisie.**

- H2 Beleidsdoelen
- 2.1.3. duurzaamheid:  
In de visie staat wat Kennemer Wonen doet, maar om de doelstelling van de gemeente te halen om in 2030 energieneutraal te zijn, is het van belang dat ook in de particuliere huur- en koopwoningvoorraad maatregelen plaatsvinden. In de visie ontbreken deze maatregelen.

**Antwoord: de maatregelen die de gemeente Bergen neemt, worden toegevoegd aan de woonvisie.**

- Op pagina 31 staat dat de gemeente senioren wil verleiden om door te stromen naar aangepaste of minder grote woningen, wellicht met een verhuiscoach. Dit past in het 'doorstromingsbeleid' van Kennemer Wonen.

**Antwoord: We hebben aangegeven de doorstroming te willen bevorderen. We denken aan onder meer een verhuiscoach. We willen dit samen met de woningcorporatie oppakken.**

- 2.4.2. Starters, pagina 32: Kennemer Wonen wil graag de doorstroming stimuleren om meer woningen beschikbaar te krijgen voor de doelgroep maar richt zich niet specifiek op starters;

**Antwoord: Met doorstroming wordt een verhuisketen op gang gebracht en de laatste doelgroep in de verhuisketen zijn de starters. De doorstroming is niet specifiek alleen op starters gericht.**

- 2.4.3. Doelgroep van beleid: als aanvulling kan vermeld worden dat de 80-20-20 regeling een tijdelijke regeling is;

**Antwoord: deze aanvulling wordt toegevoegd.**

- 2.4.3. Passend toewijzen: De gevolgen van de voorwaarden voor passend toewijzen uit de nieuwe Woningwet zullen wij nauwlettend in de gaten houden, 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.

**Antwoord: Deze tekst wordt opgenomen in de lokale woonvisie.**

- 2.4.5. Verblijfsgerechtigden: Gezien de recente ontwikkelingen is het waarschijnlijk onvoldoende om de bestaande werkwijze met betrekking tot huisvesting verblijfsgerechtigden voort te zetten.

**Antwoord: Het handhaven van de bestaande werkwijze is inderdaad niet meer voldoende om de toenemende stroom verblijfsgerechtigden op te vangen. De tekst wordt uitgebreid. **In de regio Alkmaar is naar aanleiding van een opgesteld plan van aanpak voor de korte en middellange termijn voor het huisvesten van verblijfsgerechtigden een projectgroep en stuurgroep in het leven geroepen om alternatieven te onderzoeken. Ook in de gemeente Bergen is een werkgroep actief om verschillende soorten opvang- en huisvestingsmogelijkheden te onderzoeken en te realiseren.****

## **Reactie op zienswijze Stichting Huurdersorganisatie De Egmond (SHOE)**

Door anderen werden bij geattendeerd op het concept "Wonen in de gemeente Bergen". Wij betreuren het dat wij hierover niet tevoren zijn geïnformeerd, in het stuk wordt de huurdersorganisatie trouwens ook nog wel eens vergeten.

Antwoord: Wij hebben bekend gemaakt dat de concept lokale woonvisie ter inzage werd gelegd. Wij hadden dit aan de huurdersorganisaties kunnen laten weten. Onze excuses daarvoor.

Een terechte opmerking dat huurdersorganisaties ook nog wel eens vergeten zijn in de tekst. Waar het gaat om het maken van prestatieafspraken wordt de tekst aangepast door aan te geven dat prestatieafspraken sinds de invoering van de Woningwet per 1 juli 2015 gemaakt worden tussen woningcorporatie, gemeente en huurdersorganisaties.

Blz9

Wij pleiten voor bouw van huurwoningen in de dorpskernen ten behoeve van jongeren/starters. Dit is ook van belang voor behoud van voorzieningen en de leefbaarheid in het dorp.

Antwoord: De gemeente Bergen geeft dat actief vorm door een project in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) voor starters op het Watertorenterrein in Egmond aan Zee te starten. We kunnen geen voorrang geven aan inwoners van de gemeente Bergen, maar de communicatie is zodanig geweest dat inwoners van de gemeente Bergen eerst gelegenheid hebben gekregen zich aan te melden. Als dit CPO-project een succes wordt, kijkt de gemeente Bergen of deze methodiek vaker ingezet kan worden. **Dit initiatief wordt concreter in de lokale woonvisie vermeld (paragraaf 2.5.2).**

Blz 19/20 en 32

U zet hier de behoefte voor mantelzorg goed uiteen. Dit is echter niet alleen voor kopers maar ook voor huurders het geval. De kans om een woning in eigen dorp te krijgen is echter, zeker in de Egmond klein. Er zou een voorrangsregeling kunnen komen voor (oorspronkelijke) dorpsbewoners, wellicht via het "keukentafelgesprek" waarbij voorrang ook kan betekenen voorrang voor een bepaalde kern.

Antwoord: Voor sociale huurwoningen is geen lokale voorrang en zelfs geen regionale binding in de huisvestingsverordening gemeente Bergen 2015 opgenomen. De Huisvestingswet die aan de huisvestingsverordening ten grondslag ligt, gaat uit van vrije vestiging. Er komt geen voorrangsregeling voor (oorspronkelijke) dorpsbewoners.

Blz 25

Wij verzetten ons hevig tegen verlaging van het percentage van 30 naar 20 voor categorie 1 huurwoningen. De wachttijd hiervoor is al enorm lang en met de nieuwe regels voor toewijzing per 1-1-2016, waarbij alleen woningen uit deze categorie kan worden toegewezen aan huurders met woonkostentoeslag zal dat alleen maar erger worden. Verlaging van het percentage van de streefhuur is

een beleid dat wordt gehanteerd voor de hele woonvoorraad van Kennemer Wonen en geeft daarom geen enkel inzicht wat dit qua aantallen betekent voor de gemeente Bergen.

Antwoord: Het gaat om de percentages bij toevoeging aan de woningvoorraad. De voorgestelde verdeling 20-20-60 geldt voor de toevoeging van koopwoningen aan de woningvoorraad. Voor de toevoeging van huurwoningen aan de woningvoorraad is de verdeling 40% sociale sector en 60% vrije sector. De verdeling tussen de woningbouwcategorieën 1 en 2 is bij huurwoningen losgelaten, behalve dat een inspanningsverplichting gevraagd wordt om per situatie te bekijken hoeveel woningen in categorie 1 en 2 gerealiseerd kunnen worden.

Toevoeging aan de woningvoorraad door nieuwbouw vormt slechts een kleine toevoeging aan de al bestaande woningvoorraad. Het belangrijkste is de bestaande woningvoorraad en van de sociale huurwoningen van Kennemer Wonen valt bijna 80% onder categorie 1. Bovendien moet Kennemer Wonen per 1 januari 2016 passend huisvesten en wellicht huurprijzen van vrijkomende woningen verlagen om huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden een sociale huurwoning te kunnen bieden.

Blz 34

Woonservicegebieden gaan alleen werken indien het seniorlabel weer wordt ingevoerd. Door het huidige systeem van toewijzen is de oorspronkelijke opzet van 55+complexen met als doel onderlinge verbondenheid verdwenen, ouderen zien daardoor het nut van verhuizing niet meer in.

Antwoord: Het is niet de bedoeling om het seniorenlabel opnieuw in te voeren. Dit gaat overigens over het toewijzen van sociale huurwoningen en dat is geregeld in de huisvestingsverordening en niet in de lokale woonvisie. Er zijn wel complexen van Kennemer Wonen waarvoor een zorgindicatie wordt gevraagd. Dit is niet aan leeftijd gebonden, maar meestal is de praktijk dat er vooral senioren wonen. Om senioren te verleiden te verhuizen, wordt erover gedacht een verhuiscoach in te schakelen.

### **Reactie op zienswijze Huurdersvereniging Duinstee**

- Waarom zijn wij, niet benaderd voor het bespreken van dit stuk. Op grond van de nieuwe wet per 1 juli 2015 zijn gemeenten dit verplicht. Nu zijn we er door derden op geattendeerd dat dit stuk ter inzage ligt.

Antwoord: Wij hebben bekend gemaakt dat de concept lokale woonvisie ter inzage werd gelegd. Wij hadden dit aan de huurdersorganisaties kunnen laten weten. Onze excuses daarvoor.

Wij hebben overigens de concept lokale woonvisie in een eerder stadium, begin mei, wel degelijk met de huurdersorganisaties besproken. In de raadscommissie van 4 juni heeft de raadscommissie besloten de concept lokale woonvisie niet ter inzage te leggen. Daarop is de concept lokale woonvisie aangepast aan de opmerkingen van de raadscommissie. In de raadscommissie van 10 september heeft de raadscommissie besloten de concept lokale woonvisie wel ter inzage te leggen. U doelt met uw



opmerking waarschijnlijk op de prestatieafspraken waarvoor u inderdaad uitgenodigd moet worden volgens de nieuwe Woningwet van 1 juli 2015 en die gesloten dienen te worden tussen de woningcorporatie, de gemeente en de huurdersorganisaties.

- Wij vragen ons af waarom alleen met Kennemer Wonen zaken wordt gedaan, waarom geen andere woningstichtingen benaderen? Meer woningstichtingen in de gemeente geeft marktwerking.

Antwoord: Kennemer Wonen is vanwege het bestaande woningbezit de eerste woningcorporatie die benaderd wordt. Wanneer Kennemer Wonen het niet oppakt of geen belangstelling heeft, is de gemeente vrij om andere woningcorporaties te benaderen.

- Verder vragen wij nog steeds, kritisch te kijken naar de verkoop van woningen door Kennemer Wonen. In de gemeente worden sociale huurwoningen verkocht waarbij deze woningen als tweede woning wordt gebruikt. Herhaaldelijk hebben wij de gemeente Bergen om actie gevraagd, maar tot nu toe zonder resultaat. Het enige wat Kennemer Wonen als argument geeft is dat ze er niets aan kunnen doen en deze woningen (Wagenmakersweg in Groet) behoren niet tot de doelgroep. Wij vinden dit uitermate geschikte woningen voor huurders met een laag inkomen.

Antwoord: Wij blijven de verkoop van woningen door Kennemer Wonen kritisch volgen. Wat betreft tweede woningen is het voorgestelde beleid om het huidige beleid continueren, te weten het gebruik van woningen als tweede woning niet toe te staan in de gemeente Bergen, behalve in Bergen aan Zee en specifiek aangegeven delen in Egmond aan Zee.

- Kennemer Wonen is niet bereid om het aantal sociale huurwoningen uit te breiden omdat men vindt dat er niet meer vraag is. Echter woningzoekenden in de gemeente Bergen moeten gemiddeld 6 jaar wachten voor een woning wordt toegewezen. Er zijn standaard meer dan 100 reacties op woningen die via het SVNK worden aangeboden. Zoek andere partijen, woningcorporaties in de regio.

Antwoord: Gemeente Bergen is in overleg met Kennemer Wonen om wel een uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen voor elkaar te krijgen gezien de olopemde wachttijden en de toenemende stroom verblijfsgerechtigden die gehuisvest worden in sociale huurwoningen. Kennemer Wonen is vanwege het bestaande woningbezit de eerste woningcorporatie die benaderd wordt. Wanneer Kennemer Wonen het niet oppakt of geen belangstelling heeft, is de gemeente vrij om andere woningcorporaties te benaderen.

Bladzijde 6

Kennemer Wonen wil geen gebruik maken van Koopgarant, te veel risico!!! Kennemer Wonen heeft het goed gevonden dat in Heiloo 30% sociale woningbouw voldoende is!!

Antwoord: Wij nemen aan dat u het hier niet mee eens bent. In de gemeente Bergen wordt bij elke toevoeging aan de woningvoorraad 40% in de sociale woningbouw geëist.

Bladzijde 8

Wij vinden het nog steeds onjuist dat wij niet zijn uitgenodigd bij de werkconferentie gehouden op 28 augustus 2013. Wel hebben wij nog iets kunnen zeggen over het vorige stuk maar dit stuk is door de gemeenteraad terzijde geschoven. Bij het tot stand komen van dit concept zijn we ook niet betrokken.

Antwoord: Wij hebben onze excuses aangeboden voor het feit dat wij de huurdersorganisaties niet uitgenodigd hebben voor de werkconferentie op 28 augustus 2013. Dat is geen kwade opzet geweest. Er is ook een oproep voor inwoners om deel te nemen aan de werkconferentie geweest, maar die is ook niet door u gezien. Wat betreft de totstandkoming van dit stuk verwijs ik u naar het eerste antwoord in de reactie op uw zienswijze.

Derde alinea.

Hierin staat een fout. Prestatieafspraken worden met Kennemer Wonen en de huurdersorganisaties gemaakt, dus in dit geval SHOE en huurdersvereniging Duinstee.

Antwoord: Een terechte opmerking. Waar het gaat om het maken van prestatieafspraken wordt de tekst aangepast door aan te geven dat prestatieafspraken sinds de invoering van de Woningwet per 1 juli 2015 gemaakt worden tussen woningcorporatie, gemeente en huurdersorganisaties.

Bladzijde 9

Hoe gaat de gemeente Bergen de betaalbaarheid van sociale huurwoningen controleren en wat wordt verstaan onder betaalbaarheid. Vindt de gemeente Bergen een huur van C 710,68 betaalbaar? Door de steeds hogere huren en prijzen van koopwoningen in deze gemeente zijn veel (jonge) mensen gedwongen om hun heil elders te zoeken, en neemt de vergrijzing nog meer toe. Bouw voor jongeren en gezinnen!

Antwoord: Gemeente Bergen kan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen niet controleren. Woningcorporaties zijn gebonden aan wet- en regelgeving om de doelgroep van beleid te huisvesten. Gemeente Bergen kan er wel voor zorgen dat er voldoende sociale en betaalbare woningen zijn en dat die woningen sociaal en betaalbaar blijven. Koopwoningen zijn moeilijk betaalbaar te houden, sociale huurwoningen wel. In de lokale woonvisie wordt op pagina 28 de inspanningsverplichting veranderd in een verplichting. De volgende tekst wordt opgenomen: **Het uitgangspunt is sociale huur. Tenzij de betreffende projectontwikkelaar kan aantonen dat het economisch niet uitvoerbaar is.**

Met enige regelmaat wordt onderzoek gedaan naar de verhouding huur- en koopprijzen en inkomens in de regio Alkmaar. In overleg met woningcorporatie Kennemer Wonen is betaalbaarheid een terugkerend agendapunt.

Bevolking

Kennemer Wonen zal moeten inspelen op de prognose "en stijging van het aantal huishoudens tot 2014".

Antwoord: Gemeente Bergen is in overleg met Kennemer Wonen om wel een uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen voor elkaar te krijgen gezien de oplopende wachttijden, de stijging van het aantal huishoudens en de toenemende stroom verblijfsgerechtigden die gehuisvest worden in sociale huurwoningen.

Bladzijde 10

Woningvoorraad

U streeft ernaar het aantal sociale huurwoningen te brengen op 40%. Nog wel een weg te gaan gezien het feit dat dit nu op 25% staat en niet strookt met de mening van Kennemer Wonen dat er voldoende sociale huurwoningen zijn.

Antwoord: Wij eisen 40% sociale woningen bij toevoegingen aan de woningvoorraad. Dit wordt gehaald.

Bladzijde 11

Van wanneer is het woonwensenonderzoek? Mensen zijn honkvast omdat er geen andere woningen zijn. 55-plussers die huren zijn wel bereid om te verhuizen naar een kleine woning maar worden geconfronteerd met een torenhoge huur en houden daarom grote woningen bezet. Verhuur per m2 zou dit probleem oplossen.

Antwoord: Het lokaal woonwensenonderzoek is eind 2014 uitgevoerd. We zoeken ook naar maatwerk, onder andere met een verhuiscoach, om doorstroming te bevorderen.

De meningen over de betaalbaarheid spreekt voor zich. De gewenste prijsklasse van huurwoningen varieert: dit is wel erg gevarieerd en zegt niets!

Bladzijde 12

Nogmaals, vergrijzing heeft naar onze mening ook te maken met de weinige kansen voor jongeren die noodgedwongen de gemeente Bergen de rug toe keren. Dit is een proces van jaren en nu zit de gemeente Bergen met een hoog percentage ouderen. Zie de jongeren terug te krijgen!!!

Antwoord: 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. Dit doet de gemeente o.a. door een pilotproject CPO op het Watertorenterrein in Egmond aan Zee.

Bladzijde 15

Alinea 2

Hierop moet worden aangevuld dat wanneer een gemeente geen woonvisie heeft, maar een gemeente is waar een tekort aan woningen is, zoals in deze gemeente het geval is, wel deze verplichting heeft.

Antwoord: 2015 is een overgangsjaar, doordat de Woningwet per 1 juli 2015 ingevoerd is. Als de planning lukt, wordt in januari 2016 een lokale woonvisie vastgesteld en heeft de gemeente Bergen

actueel volkshuisvestingsbeleid waar woningcorporatie Kennemer Wonen een bod op uit dient te brengen.

Beleidsdoelen

Bladzijde 17

Is er al iets bekend over de animo-inventarisatie door WoonGraag?

Antwoord: de animo-inventarisatie door WoonGraag moet nog opgestart worden.

Bladzijde 19

Wij zijn pertinent tegen het toestaan van tweede woningen in deze gemeente. 2.2.1. laatste zin aanvullen, ook huurdersorganisaties zijn hierin een partner.

Antwoord: Wij zijn ook tegen het toestaan van tweede woningen in onze gemeente, behalve in Bergen aan Zee en specifiek aangegeven delen in Egmond aan Zee.

Antwoord: Laatste zin eerste alinea 2.2.1. Inderdaad zijn huurdersorganisaties hierin een partner. Dit is aangevuld in de lokale woonvisie.

Opplussen

Is een inkomensafhankelijke subsidieregeling van kracht?

Antwoord: Er is geen inkomensafhankelijke subsidieregeling van kracht. Mocht er een subsidieregeling komen, dan wordt die inkomensafhankelijk.

Bladzijde 21

Wij zijn een voorstander van het invoeren van glasvezel! Is er al een uitkomst bekend van het project dat liep van 1 juli 2013 tot 31 september 2015?

Als zomerwoningen niet (tijdelijk) bewoond zouden zijn, waren de wachtlijsten voor woningzoekenden nog veel langer. Wanneer zomerwoningen veilig zijn hebben wij er niets op tegen.

Antwoord: Er zijn uitkomsten bekend, maar het project Digitaal Levensloopbestendig / Thuis in de Toekomst ging over een regionale invoering van glasvezel in combinatie met (lokale) maatschappelijke diensten en met name domotica-toepassingen. Niet over de invoering van glasvezel zelf; daar is Bergen Breedband mee bezig.

Gezien de maatschappelijke problematiek onderzoekt de gemeente Bergen of de huidige 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. In de 2e helft van 2015 wordt als laatste mogelijkheid een expert benaderd met de vragen die wij in de gemeente hebben als laatste check.

Bladzijde 25

Wij zijn tegen de verlaging van het percentage van 30% naar 20% van de verdeling in woningbouwcategorieën In categorie 1. Dit zijn woningen voor de laagst betaalden. Daaraan is al een groot tekort. Bij mutatie van sociale huurwoningen gaat de huur met € 150,00 tot € 200,00 per maand omhoog waardoor in de bestaande bouw een groot tekort ontstaan aan deze lage huur woningen. Door het percentage te halveren wordt dit nog meer versterkt. Wij zijn het niet eens met de stelling van Kennemer Wonen. Het argument van Kennemer Wonen dat huurders met een laag inkomen in aanmerking komen voor Huurtoeslag vinden wij een ronduit asociale uitspraak. De woningcorporaties worden daardoor "gesubsidieerd" en de huurders worden er geen cent beter van. Wat als het belastingstelsel op de schop gaat, waardoor zeer waarschijnlijk de toeslagen komen te vervallen. Gaan de woningcorporaties de huren van deze bewoners dan verlagen, een utopie!

Antwoord: Het gaat om de percentages bij toevoeging aan de woningvoorraad. De voorgestelde verdeling 20-20-60 geldt voor de toevoeging van koopwoningen aan de woningvoorraad. Voor de toevoeging van huurwoningen aan de woningvoorraad is de verdeling 40% sociale sector en 60% vrije sector. De verdeling tussen de woningbouwcategorieën 1 en 2 is bij huurwoningen losgelaten, behalve dat een inspanningsverplichting gevraagd wordt om per situatie te bekijken hoeveel woningen in categorie 1 en 2 gerealiseerd kunnen worden.

Toevoeging aan de woningvoorraad door nieuwbouw vormt slechts een kleine toevoeging aan de al bestaande woningvoorraad. Het belangrijkste is de bestaande woningvoorraad en van de sociale huurwoningen van Kennemer Wonen valt bijna 80% onder categorie 1. Bovendien moet Kennemer Wonen per 1 januari 2016 passend huisvesten en wellicht huurprijzen van vrijkomende woningen verlagen om huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden een sociale huurwoning te kunnen bieden.

Bladzijde 27 Alinea 3

Wij gaan ervan uit dat onder woningbouwplannen ook sociale woningbouw valt.

Antwoord: Dat is juist.

### 2.3 Vergroten betaalbaarheid

Eerste zin, is een punt wat voor ons zeer zwaar weegt!!

Antwoord: Dit weegt voor de gemeente Bergen ook zwaar.

### Prestatieafspraken

Het stoort ons dat systematisch de derde partij bij prestatieafspraken, de huurdersorganisaties, niet wordt genoemd in het stuk. Van de toezegging dat in BUCH-verband de besprekingen in september 2015 worden opgestart, hebben wij nog niets gemerkt.

Antwoord: Een terechte opmerking dat huurdersorganisaties niet genoemd worden in het stuk. Waar het gaat om het maken van prestatieafspraken wordt de tekst aangepast door aan te geven dat prestatieafspraken sinds de invoering van de Woningwet per 1 juli 2015 gemaakt worden tussen woningcorporatie, gemeente en huurdersorganisaties.

Wij vinden het uitermate positief dat de gemeente Bergen grote waarde hecht aan het realiseren van sociale huurwoningen. Gezien de wachtlijsten is er in tegenstelling tot de mening van Kennemer Wonen een tekort aan deze woningen. Waarom niet in zee met een tweede woningstichting? Sociale huurwoningen met een lage huur worden verkocht of gesloopt. Er blijven te weinig van deze woningen over in de gemeente Bergen.

Antwoord: Gemeente Bergen is in overleg met Kennemer Wonen om wel een uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen voor elkaar te krijgen gezien de olopende wachttijden en de toenemende stroom verblijfsgerechtigden die gehuisvest worden in sociale huurwoningen. Kennemer Wonen is vanwege het bestaande woningbezit de eerste woningcorporatie die benaderd wordt. Wanneer Kennemer Wonen het niet oppakt of geen belangstelling heeft, is de gemeente vrij om andere woningcorporaties te benaderen.

Koopgarant

Kennemer Wonen is helaas gestopt met deze regeling, dit in tegenstelling tot uw stelling dan Kennemer Wonen terughoudend is. Is de gemeente Bergen voornemens om te proberen dit besluit ongedaan te laten maken?

Antwoord: De gemeente Bergen gaat in overleg met Kennemer Wonen om dit besluit te heroverwegen.

Vrije sectorhuur

Wij zijn een andere mening toegedaan, tweeverdieners zijn gedwongen te wonen in een vrije sector huurwoning, hun gezamenlijke inkomen is te hoog voor een sociale huurwoning maar te laag om een hypotheek te krijgen. Veelal doordat men tegenwoordig bijna geen vaste contracten krijgt van de werkgevers. Onze ervaring is dat senioren wel willen verhuizen naar een kleinere woning of appartement, maar dat de hoge huur deze bewoners tegen houdt. Wij vinden dat senioren die hun woning voor veel geld verkopen niet in een sociale huurwoning horen te wonen, maar daar in voorziet de wetgeving niet. Vermogen wordt niet meegeteld in het inkomen, scheef vinden wij. Zie naar de nieuwe appartementen aan de Kerkedijk in Bergen, het overgrote deel van de huurders heeft vermogen uit verkoop woningen. Deze woningen zijn geschikt voor jongeren. Huurprijs bepalen per m2 zou doorstroming bevorderen voor senioren.

Antwoord: Wij krijgen vooral het signaal dat er ook senioren zijn die zelf zeggen 'gegijzeld' te zijn in hun eigen sociale huurwoning. Geen andere sociale huurwoning kunnen krijgen vanwege inkomen, geen koopwoning kunnen financieren omdat ze geen hypotheek meer kunnen krijgen en wel meer willen

betalen, maar geen aanbod in de categorie € 700,- tot € 1000,- vinden. Dus wij stellen voor in te zetten op middeldure huur en sociale huur.

Kennemer Wonen heeft een lijst met woningen die levensloopbestendig gemaakt kunnen worden.

#### 2.4.2

Wij maken ons al jaren zorgen over de tomeloze huurverhogingen. Wij vinden het slecht voor de gemeente Bergen dat jongeren en jonge gezinnen noodgedwongen wegtrekken uit de gemeente. Vergrijzing is een feit. Zorg ervoor dat jongeren blijven en terugkeren, bouw goedkope sociale huurwoningen, stop eens met de huren maar te verhogen. Kennemer Wonen wil voor zittende huurders een hogere huurverhoging dan huurverhoging bij mutatie. Dit is de omgekeerde wereld. Eerst de huren maar verhogen en nu constateren dat de huur te hoog wordt voor nieuwe huurders. Ook zittende huurders vertrekken eens en dat is op voorhand de huur verhoogd wat eigenlijk bij mutatie zou worden verhoogd. Het kan ook wel eens andersom!

Antwoord: De huurverhogingen worden bepaald door de rijksoverheid.

#### Startersleningen

Het aanbieden van startersleningen is weer een worst voorhouden. Slecht dat deze regeling wordt afgebouwd.

Antwoord: De regeling wordt niet afgebouwd, het budget dat eenmalig is toegekend is, is vrijwel op. Vanaf september 2016 wordt het budget van de gemeente Bergen maandelijks mondjesmaat 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.

#### Doelgroep beleid

Een netto maandhuur van € 710,68 is niet betaalbaar voor lage inkomens. Wij hechten er aan dat vast wordt gehouden aan de 40% sociale huurwoningbouw. Wij hebben de indruk dat Kennemer Wonen terug wil naar 30%, zie besluit gemeente Heiloo. Nogmaals er zijn meer woningcorporaties. De nieuwe wetgeving dat 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning betrekken onder de aftoppingsgrens, kan wat ons betekenen dat huren worden verlaagd. Nu worden de woningcorporaties in onze ogen "gesubsidieerd" door de huurtoeslagen. Om een woning te betrekken in het complex Zakedijkje in Bergen is een CIZ verklaring nodig. De eerste bewoners zijn er gaan wonen omdat er zorgondersteuning mogelijk was vanuit De Marke. Nadat ze er eenmaal woonden, bleek dat deze service niet werd verleend via Kennemer Wonen vanwege de hoge kosten. Daardoor waren enkele huurders gedwongen te verhuizen. Wij zijn benieuwd hoe dit nu wordt opgetuigd in de diverse kernen beschreven in deze nota.

Antwoord: Gemeente Bergen houdt vast aan 40% sociale bouw bij toevoeging aan de woningvoorraad, het uitgangspunt is sociale huur.

Wij willen actief worden benaderd c.q. op de hoogte worden gehouden van de acties die zijn gesteld in de kaders.

Antwoord: De kaders zijn een samenvatting van de acties bij elke paragraaf. U wilt van alles op de hoogte gehouden worden. Wij stellen voor jaarlijks een overleg met de huurdersorganisaties af te spreken om de stand van zaken door te nemen.

Kennemer Wonen

Is er een lijst beschikbaar van woningen die geschikt zijn om aan te passen, levensloopbestendig maken?

Antwoord: Bij de gemeente Bergen is zo'n lijst niet bekend. In het onderzoek levensloopbestendig wonen zijn 2 typen woningen (portieketagewoningen zonder lift én grondgebonden woningen met een smalle beukmaat (kleiner dan 5 meter)) genoemd die niet goed zijn aan te passen, maar die komen vrijwel niet voor in onze gemeente.