

Beantwoording technische vragen D66 inzake Woonvisie

1. de visie is gericht op nieuwbouw. Zou het mogelijk zijn om het actief opkopen van bestaande leegstaande panden en omzetten tot woningbouw (maatschappelijk/bedrijven) ook op te nemen in de woonvisie, of maakt dit daar geen deel van uit en moet dit via andere beleidsstukken bv een leegstandverordening?

Antwoord: Dit maakt geen onderdeel uit van de woonvisie, maar van de nota grondbeleid.

Grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel. Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te verwezenlijken, en is dus niet leidend maar volgend op deze ruimtelijke doelstellingen.

Actief grondbeleid brengt kosten en financiële risico's voor de gemeente met zich mee en de organisatie moet hier voor ingericht worden. Over het algemeen wordt actief grondbeleid ingezet op het moment dat de markt dit niet oppakt. De oorzaak van de problemen op de woningmarkt liggen niet bij het niet oppakken door de markt, maar elders, zoals personeelstekort, hogere bouwkosten, stikstof, netcongestie en het niet mogen bouwen in Bijzonder Provinciaal Landschap, enz.

Onder het huidige beleid (passief grondbeleid) kan de gemeente overigens ook gronden opkopen mocht daar de noodzaak toe zijn (raad moet toestemming geven).

2. Op pagina 14 worden de beperkingen gegeven van splitsingsbeleid. Waarop zijn deze voorwaarden gebaseerd? Is dit landelijk beleid/wet of gemeentelijk beleid en als het gemeentelijk beleid is, waar is dit vastgelegd? En welke ruimte heeft de gemeenteraad om hier aanpassingen in te doen/van af te wijken (als aan de bouweisen wordt voldaan)?

Antwoord: Dit betreft lokaal beleid. In 2018 heeft het college het 'Herziene Splitsingsbeleid Gemeente Bergen' vastgesteld: [Herziene Splitsingsbeleid Gemeente Bergen | Lokale wet- en regelgeving](#). Het betreft lokaal beleid en kan aangepast worden.

4. hoe zou het technisch mogelijk zijn te voorkomen dat mensen met minimaal inkomen die nu in koopwoning wonen, mogelijkheid krijgen - om na jaren ingeschreven te staan voor een sociale huurwoning-, een sociale huurwoning aangeboden krijgen (terwijl zij geen urgentie hebben) ondanks er vanuit landelijk geen vermogenstoets is toegestaan?

Antwoord: Nee dat is niet mogelijk. Een vermogenstoets is wettelijk niet toegestaan.

5. Wat zijn de gevolgen van het nieuwe beleid 'straatje meer' v.d. Provincie voor deze woonvisie?

Antwoord: Dit maakt het mogelijk om aanvullende woningbouw te realiseren, maar dit moet altijd in overleg met de provincie in verband met beschermd landschap.

6. Zou het technisch mogelijk zijn om als gemeente Bergen Kennemer Wonen op te dragen meer middensegment huur aan te bieden p. 12? Of zitten er restricties aan vanuit landelijk beleid?

Antwoord: Ja, de gemeente kan dit vragen, maar niet opleggen. De kerntaak van woningcorporaties is het aanbieden van sociale huurwoningen voor de doelgroep. Investerings in middenhuur gaat over het algemeen ten koste van investeringen in sociale huur. Daarom investeren corporaties beperkt in het middensegment. Het belang van

middenhuur wordt wel erkend. Daarom is er in de Prestatieafspraken met Kennemer Wonen afgesproken om te voorzien in een ruimer aanbod aan middenhuur woningen. Zo staan er bijvoorbeeld 44 middeldure huurwoningen van Kennemer Wonen in de programmering (BSV terrein).

7. ter verduidelijking van de teksten: de benodigde 200 woningen, zitten daar al de 500 additionele doorstroom woningen voor jongeren in meegerekend of niet?

Antwoord: Ja, de 500 woningen voor jongeren (Bergense Behoeft) zitten binnen de berekening van de totale woonbehoefte en ook de totale ruimte voor het toevoegen van woningen.

8. Zou het technisch mogelijk zijn om als gemeenteraad de opdracht te geven om de starterslening te verhogen, of zijn hierover landelijke afspraken?

Antwoord: Dit is mogelijk zolang dit binnen de voorwaarden van de SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten) blijft. Zo kan bijvoorbeeld het leenbedrag worden verhoogd, maar ook de maximale koopsom van de woning waarvoor een starterslening kan worden aangevraagd. In het raadsvoorstel is bij de uitvoeringsagenda opgenomen dat dit opgepakt gaat worden.

9. tijdelijke permanente huur van recreatiewoningen met een contract voor 5 jaar blijkt in de praktijk niet meer mogelijk vanwege nieuwe landelijke wetgeving dat een huurcontract alleen voor onbepaalde tijd mag zijn. Is deze aanname juist of zou een contract voor 5 jaar nog wel mogelijk zijn? en welke andere oplossingen zijn er mogelijk?

Antwoord: Tegenwoordig wordt een tijdelijke vergunning afgegeven voor tijdelijke reguliere bewoning. De looptijd huur is dan automatisch gelijk aan vergunningstermijn.

10. binnen de gemeente Bergen wordt "maatwerk" (vroegere postzegelbestemmingen) de laatste jaren weinig naar de raad gebracht en wordt in de eerste plaats afgewezen op basis van precedentwerking. Hoe is dit in de nieuwe Omgevingswet georganiseerd en op welke wijze zouden wij "maatwerk" kunnen stimuleren?

Antwoord: maatwerk blijft altijd mogelijk mits goed gemotiveerd/onderbouwd naar de specifieke situatie. De Omgevingswet maakt dit niet wezenlijk anders.

11. zou met een uitbreiding van het aantal handhavers binnen de gemeente Bergen de controle op tweede woningen kunnen worden aangescherpt en daarmee juridische onderbouwing wel mogelijk zijn? Of zijn er andere aanvullende uitbreidingen qua personele inzet (juridisch/administratief) nodig om de controle op tweede woningen mogelijk te maken.

Antwoord: Met een uitbreiding van het aantal toezichthouders en handhavingsjuristen kan de controle op tweede woningen worden aangescherpt. Daarnaast vraagt dit ook inzet rond planologie en communicatie.