



Behorlijk Bestuur Bergen



## AMENDEMENT

<b>AGENDAPUNTNUMMER</b>	<b>13. Voorstel betreft kennis te nemen van het actieplan betaalbaar en bereikbaar Bergen 2020 en de doelgroepenverordening gemeente Bergen 2020 en de wijziging van de verordening VROM Starterslening gemeente Bergen 2013 vast te stellen</b>
Onderwerp	Doelgroepenverordening Bergen 2020
Aanhef	De raad van de gemeente Bergen in vergadering bijeen op 10 december 2020
Inhoud	<p>Ondergetekende stelt het volgende amendement voor:</p> <p>De tekst van het hieronder beschreven beslispunt aan te passen.</p> <p>Artikel 1 Begripsomschrijvingen</p> <p><b>Toe te voegen bij:</b></p> <p>Artikel 1 Begripsomschrijvingen</p> <p><i>Particulier opdrachtgeverschap</i>: het opdrachtgeverschap als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder f van het Besluit ruimtelijke ordening.</p> <p><b>en de toelichting op de Doelgroepenverordening Bergen 2020 hierop aan te passen.</b></p>
Toelichting	<p>In Artikel 3.1.2 lid 1 Bro is geregeld dat ten behoeve van de uitvoerbaarheid een bestemmingsplan regels kan bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap.</p> <p>Voor de volledigheid wordt de definitie van het begrip <i>Particulier opdrachtgeverschap</i> opgenomen bij de begripsomschrijvingen, zodat kan worden bereikt dat er in bestemmingsplannen voor nieuwbouwplannen geëist kan worden dat een bepaald percentage aan woningen wordt gerealiseerd in de categorie Particulier opdrachtgeverschap.</p> <p>In de woonvisie kan dan verder worden uitgewerkt welke woonvormen (cpo, tiny houses, knarrenhoven, (zorg)woongroepen) onder de categorie <i>Particulier opdrachtgeverschap</i> worden geschaard.</p> <p>In de definitie van de Doelgroepenverordening wordt dus verwezen naar Artikel 1.1.1 eerste lid, onder f. Bro. Deze luidt:</p> <p><i>Particulier opdrachtgeverschap</i>: situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond,</p>

het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

Ondertekend/ingediend door de volgende fracties:

Partij	Voor	Tegen
KL	X	
GL	X	
VVD	X	
GB	X	
CDA		X
D66	X	
PvdA	X	
BBB	X	
(Totaal)	18	2

Fractie VVD  
Jan Grondhout

Fractie BBB  
Koos Bruin

Fractie GroenLinks  
Solita Groen-Bruschke

Fractie GB  
Mariëlla van Kranenburg

*Commissie*



Behoorlijk Bestuur Bergen



## AMENDEMENT

**AGENDAPUNTNUMMER** 13. **Voorstel betreft kennis te nemen van het actieplan betaalbaar en bereikbaar Bergen 2020 en de doelgroepenverordening gemeente Bergen 2020 en de wijziging van de verordening VROM Starterslening gemeente Bergen 2013 vast te stellen**

**Onderwerp** Doelgroepenverordening Bergen 2020

**Aanhef** De raad van de gemeente Bergen in vergadering bijeen op 10 december 2020

**Inhoud** Ondergetekende stelt het volgende amendement voor:  
De tekst van het hieronder beschreven beslispunt aan te passen.

1. Artikel 5. Doelgroepen  
Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een maximaal inkomen tot aan DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot en met maximaal € 58.583,--, peildatum 1 januari 2020.
3. Als doelgroep voor sociale koopwoningen worden aangemerkt huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk inkomen hebben van maximaal € 43.574,-- bruto en starter en of huurder op de woningmarkt zijn.
4. Het beschikbaar eigen geld van desbetreffende huishouden over het peiljaar mag maximaal € 40.000,-- bedragen.
5. Het college van burgemeester en wethouders kan deze norminkomens jaarlijks aanpassen.

### **Te wijzigen in:**

1. Artikel 5. Doelgroepen  
Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een maximaal inkomen tot aan DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met *een maximaal inkomen tot aan 1,50 maal de DAEB-norm.*

**en de toelichting op de Doelgroepenverordening Bergen 2020 hierop aan te passen.**

**Toelichting** Lid 2:  
Het bedrag van € 58.583,-- komt overeen met 1,50 maal de DAEB-norm. Het is niet logisch om het inkomen in lid 2 anders te benaderen dan in lid 1.

Lid 5:  
Als lid 2 aldus wordt aangepast kan lid 5 vervallen, omdat de DAEB-norm jaarlijks van rijkswege wordt aangepast.

Lid 3 en 4:

Hoewel begrip kan worden opgebracht voor het doel van het bepaalde in lid 3 en 4, biedt de Huisvestingswet 2014 geen mogelijkheid meer voor gemeenten om verdelings- en voorrangregels te stellen bij koopwoningen (behalve op de Waddeneilanden). Wat hier wordt geregeld mag dus niet. In de vorige Huisvestingswet was dit nog wel mogelijk.

Lid 4:

Voor zover de zinsnede 'desbetreffende huishouden' ook betrekking heeft op de huishoudens als bedoeld in lid 1 en 2, geldt dat toewijzingsregels op basis van de Huisvestingswet 2014 ten aanzien van woonruimteverdeling voor huurwoningen, alleen gesteld mogen worden in een huisvestingsverordening en niet in een doelgroepenverordening. De definitie van het begrip "Eigen geld" ontbreekt, zodat niet duidelijk is wat daarmee worden bedoeld.

Partij	Voor	Tegen
KL		X
GL	X	
VVD	X	
GB	X	
CDA		X
D66		X
PvdA		X
BBB	X	
(Totaal)	10	10

Ondertekend/ingediend door de volgende fracties:

Fractie VVD

Jan Grondhout

Fractie BBB

Koos Bruin

Fractie GroenLinks

Solita Groen-Bruschke

Fractie GB

Mariëlla van Kranenburg

Stemmen staken.  
De stemming wordt uitgesteld naar een volgende vergadering. I.



Behorlijk Bestuur Bergen



5

## AMENDEMENT

**AGENDAPUNTNUMMER** 13. **Voorstel betreft kennis te nemen van het actieplan betaalbaar en bereikbaar Bergen 2020 en de doelgroepenverordening gemeente Bergen 2020 en de wijziging van de verordening VROM Starterslening gemeente Bergen 2013 vast te stellen**

**Onderwerp** Doelgroepenverordening Bergen 2020

**Aanhef** De raad van de gemeente Bergen in vergadering bijeen op 10 december 2020

**Inhoud** Ondergetekende stelt het volgende amendement voor:  
De tekst van het hieronder beschreven beslispunt aan te passen.  
Artikel 6. Toewijzing sociale koopwoningen  
1. Het is verboden om een sociale koopwoning binnen de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 7 te verkopen, anders dan door toepassing van de procedure in dit artikel.  
2. Toewijzing van de sociale koopwoningen dient als bedoeld in artikel 5, derde lid plaats te vinden.  
3. Toewijzing bij eerste verkoop vindt plaats volgens onderstaande volgorde:  
a. inschrijvingen worden gedurende een periode van 13 weken aangeboden aan starters die tevens huurder zijn;  
b. vervolgens worden de woningen die nog niet zijn toegewezen gedurende 4 weken tevens aangeboden aan inschrijvers die alleen starter zijn;  
c. woningen die vervolgens nog niet zijn toegewezen worden gedurende 4 weken tevens aangeboden aan een ieder die voldoet aan de inkomenseis.  
4. Indien er meer inschrijvingen zijn ontvangen dan aan te bieden woningen wordt door middel van loting, onder toezicht van de notaris, uitvoering gegeven aan de toewijzing.  
5. Bij een opvolgende verkoop kan toewijzing (verkoop) alleen plaatsvinden aan een koper die voldoet aan de criteria in artikel 5, derde lid.  
**In zijn geheel te schrappen, alsmede de definities j. koopstarter en l. starter in Artikel 1 Begripsomschrijvingen te schrappen en de toelichting op de Doelgroepenverordening Bergen 2020 hierop aan te passen.**

**Toelichting** Hoewel begrip kan worden opgebracht voor het doel van het bepaalde in Artikel 6, biedt de Huisvestingswet 2014 geen mogelijkheid meer voor gemeenten om verdelings- en voorrangsregels te stellen bij koopwoningen (behalve op de Waddeneilanden). Wat hier wordt geregeld mag dus niet.

---

In de vorige Huisvestingswet was dit nog wel mogelijk.

Artikel 6 stelt toewijzingsregels ten aanzien van koopwoningen en is daarom in strijd met de Huisvestingswet 2014.

---

Ondertekend/ingediend door de volgende fracties:

Partij	Voor	Tegen
KL		
GL		
VVD		
GB		
CDA		
D66		
PvdA		
BBB		
(Totaal)		

Fractie VVD  
Jan Grondhout

Fractie BBB  
Koos Bruin

Fractie GroenLinks  
Solita Groen-Bruschke

Fractie GB  
Mariëlla van Kranenburg

10 dec. niet verder in stemming gehaald SP



Behorlijk Bestuur Bergen



6

## AMENDEMENT

**AGENDAPUNTNUMMER** 13. **Voorstel betreft kennis te nemen van het actieplan betaalbaar en bereikbaar Bergen 2020 en de doelgroepenverordening gemeente Bergen 2020 en de wijziging van de verordening VROM Starterslening gemeente Bergen 2013 vast te stellen**

**Onderwerp** Doelgroepenverordening Bergen 2020

**Aanhef** De raad van de gemeente Bergen in vergadering bijeen op 10 december 2020

**Inhoud** Ondergetekende stelt het volgende amendement voor:  
De tekst van het hieronder beschreven beslispunt aan te passen.  
Artikel 8 Prijs-/kwaliteitsverhouding  
1. Een onzelfstandige woonruimte dient een gebruiksoppervlakte van ten minste 18 m<sup>2</sup> gbo te hebben. □  
2. Een sociale huurwoning tot de kwaliteitskortingsgrens, als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag, dient een gebruiksoppervlakte van ten minste 30 m<sup>2</sup> gbo te hebben.  
3. Een sociale huurwoning tot de 1e aftoppingsgrens, als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, dient een gebruiksoppervlakte van ten minste 40 m<sup>2</sup> gbo te hebben. □  
4. Een sociale huurwoning tot de 2e aftoppingsgrens, als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag, dient een gebruiksoppervlakte van ten minste 45 m<sup>2</sup> gbo te hebben.  
5. Een sociale huurwoning boven de 2e aftoppingsgrens tot de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag dient een gebruiksoppervlakte van ten minste 55 m<sup>2</sup> gbo te hebben.  
**In zijn geheel te schrappen en de toelichting op de Doelgroepenverordening Bergen 2020 hierop aan te passen.**

**Toelichting** De discussie of het opnemen van gebruiksoppervlaktes in een verordening zinvol is, zou moeten plaatsvinden bij het ontwikkelen van de nieuwe Woonvisie. Dan komt er zicht op welk type woningen voor welke huishoudens moeten worden gebouwd.

Een dergelijke bepaling is nu veel te rigide. Hoewel de woorden "een gebruiksoppervlakte van ten minste..." zijn opgenomen, moet worden gevreesd dat ontwikkelaars deze gebruikoppervlaktes tevens als maximum gaan beschouwen.

Deze gebruiksoppervlaktes bemoeilijken afname door Kennemer Wonen of een andere toegelaten instelling, omdat deze organisaties hogere eisen stellen aan gebruiksoppervlaktes. ter illustratie: 75% van de woningvoorraad van Kennemer Wonen is groter dan 60m<sup>2</sup>

Woningen met deze gebruiksoppervlaktes zijn nagenoeg alleen

geschikt voor één- of tweepersoonshuishoudens.

Blijkens het schaarste onderzoek van de Stec groep uit 2019 komt schaarste juist ook voor bij jonge gezinnen met kinderen. Daar zijn woningen met deze gebruiksoppervlaktes ongeschikt voor.

Het bouwen van woningen met deze kleine gebruiksoppervlaktes, zullen op termijn de doorstroming bemoeilijken.

Ondertekend/ingediend door de volgende fracties:

Partij	Voor	Tegen
KL		
GL		
VVD		
GB		
CDA		
D66		
PvdA		
BBB		
(Totaal)		

Fractie VVD  
Jan Grondhout

Fractie BBB  
Koos Bruin

Fractie GroenLinks  
Solita Groen-Bruschke

Fractie GB  
Mariëlla van Kranenburg

10 dec.: niet verder in stemming gebracht!





CDA

17.

## AMENDEMENT (1)

**AGENDAPUNTNUMMER 13. Voorstel betreft kennis te nemen van het actieplan betaalbaar en bereikbaar Bergen 2020 en de doelgroepenverordening gemeente Bergen 2020 en de wijziging van de verordening VROM Starterslening gemeente Bergen 2013 vast te stellen,**

Onderwerp	Starterslening
Aanhef	De raad van de gemeente Bergen in vergadering bijeen op 10 december 2020
Inhoud	<p>Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:</p> <p>De tekst van de hieronder beschreven aan te vullen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>b e s l u i t:</b> de wijziging van de Verordening VROM Starterslening Gemeente Bergen 2013 vast te stellen. Artikel I De Verordening VROM Starterslening Gemeente Bergen 2013 wordt als volgt gewijzigd: A Artikel 4, tweede lid, komt te luiden: 2. Het college stelt de hoogte van de VROM Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de VROM Starterslening maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten met een maximum van € 30.000,-;</li><li>B - Artikel 6, eerste lid onder b komt te luiden: 1. Voor het verwerven van bestaande koopwoningen in de gemeente Bergen waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan 90% volgens de op de dag van ontvangst van de aanvraag meest actuele normen van Nationale Hypotheek Garantie of 2. Voor het verwerven van door het College aan te wijzen nieuwbouw koopwoningen in de gemeente Bergen, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan 90% volgens de op de dag van ontvangst van de aanvraag meest actuele normen van Nationale Hypotheek Garantie.</li></ul>
Toelichting	De toegevoegde beslispunten doen recht aan de veranderde omstandigheden op de huizenmarkt. Verordening VROM Starterslening Gemeente Bergen 2013 werd ingesteld op het laatste dieptepunt van de woningmarkt. Volgens het CBS stond de landelijke koopprijs ten opzichte van 100 procent in 2015 in 2013 op 95 procent. In november 2020 stond dit percentage op 146,3, omgerekend een stijging van 154 procent. De gemeente

---

Bergen zit qua waardeinstijging nog boven dit percentage. Het is daardoor voor starters vrijwel onmogelijk een woning te kopen.

De Nationale Hypotheekgarantie stond in 2013 op 290.00 euro. In 2021 is de garantie op 325.00 euro vastgesteld en ligt daarmee op 112 procent van 2013. Het bedrag voor het maximum van de starterslening wordt hiermee in het voorstel in evenwicht gebracht. Daarbij blijft de aanpassing weg bij de werkelijke marktontwikkeling.

---

Ondertekend/ingediend door de volgende fracties:

Partij	Voor	Tegen
KL		
GL		
VVD		
GB		
CDA		
D66		
PvdA		
BBB		
(Totaal)		

Fractie Gemeentebelangen  
Mariëlla van Kranenburg



CDA



---

10 dec. niet verder in stemming gebracht. !



Behorlijk Bestuur Bergen



1

## MOTIE

---

**AGENDAPUNTNUMMER 13. Voorstel betreft kennis te nemen van het actieplan betaalbaar en bereikbaar Bergen 2020**

---

invullen door griffier

Onderwerp

Betaalbaar en bereikbaar

Aanhef

De raad van de gemeente Bergen in vergadering bijeen op 10 december 2020

Inhoud

Overwegende,

dat er in het Actieplan verschillende actiepunten staan die nadere uitwerking behoeven in de Woonvisie, welke hierna worden toegelicht;

- dat wij, in tegenstelling tot het gegeven advies, van mening zijn dat de Wooncoöperatie wel invloed heeft op de bereikbaarheid en betaalbaarheid van woningen;
- dat het bij de Wooncoöperatie ook kan gaan om vormen van Particulier opdrachtgeverschap, zoals CPO, Tiny Houses, Knarrenhoven, woon-zorg concepten, etc.;
- dat het gegeven advies niet in lijn is met de paragraaf 'Betaalbaar en bereikbaar' van het Formatieakkoord 'Nieuw Vertrouwen', waarin is afgesproken om binnen duidelijke kaders ruimte te creëren voor nieuwe woonvormen zoals woongroepen, levensloopbestendige woningen, Tiny Houses, CPO en wooncoöperaties;
- dat wij de eventuele voor- en nadelen van (tijdelijke) Erfpacht graag nader uitgewerkt zien;
- dat er naast Amsterdam ook in Almere met (tijdelijke) erfpacht ervaring wordt opgedaan om woningen betaalbaar te krijgen;

dat er instrumentarium beschikbaar is of komt, dat niet in het Actieplan Betaalbaar en bereikbaar is opgenomen;

- dat er een nieuw instrument voor gemeenten beschikbaar komt, de Opkoopbescherming, waarbij er een verbod op verhuur van nieuw aangekochte goedkope en middeldure koopwoningen kan worden opgenomen in de huisvestingsverordening;
  - dat woningcorporaties straks meer mogelijkheden krijgen om extra te investeren in het middenhuursegment, sociale koop en gemengde projecten (sociaal en middenhuur) door opschorting van de markttoets;
  - dat de Huisvestingswet mogelijkheden biedt die niet allemaal benut zijn in onze Huisvestingsverordening (Hvv), zoals het opnemen van regionale en lokale voorrangregels; het stellen van bezettingsnormen; het
-

---

openstellen van het woonruimteverdeelsysteem SVNK voor particuliere verhuurders van sociale woningen; het onderbrengen van middenhuur in de Hvv, e.d;

---

Conclusie

Draagt het college op

om in de Woonvisie in ieder geval:

- verder uit te werken hoe vormen van *Particulier opdrachtgeverschap* en de rol van Wooncoöperaties kunnen worden gestimuleerd; wat de voor- en nadelen van (tijdelijke) *Erfpacht* en *Opkoopbescherming* zijn; welke onbenutte mogelijkheden van de Huisvestingswet kunnen worden opgenomen in de Huisvestingsverordening;
- in de beeldvormende fase advies te vragen aan het onafhankelijk onderzoeksinstituut RIGO en aan maatschappelijk partners zoals Kennemer Wonen, Woonmakelaars, Adviesraad Sociaal Domein, Huurdersorganisaties, e.d.

en gaat over tot de orde van de dag.

---

Ondertekend/ingediend door de volgende fracties:

Partij	Voor	Tegen
KL		
GL		
VVD		
GB		
CDA		
D66		
PvdA		
BBB		
(Totaal)		

Fractie VVD

Jan Grondhout

Fractie BBB

Koos Bruin

Fractie GroenLinks

Solita Groen-Bruschke

Fractie Gemeentebelangen

Mariëlla van Kranenburg

---

10 dec. niet verder in stemming gebracht SP