

## Startnotitie Woonvisie Bergen 2023 – 2028<sup>1</sup>

Aan De raad  
Van Het College

**Onderwerp: Woonvisie Bergen 2023 – 2028**

### Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de startnotitie ingeleid. In paragraaf 1.1 wordt uitgelegd waarom er een nieuwe woonvisie opgesteld gaat worden. Paragraaf 1.2 gaat in op belangrijkste ontwikkelingen van beleidsinstrumenten van de afgelopen jaren. In paragraaf 1.3 is opgenomen hoe de raad betrokken wil worden bij het opstellen van de woonvisie.

Hoofdstuk 2 gaat in paragraaf 2.1 in op de doelstelling en paragraaf 2.2 op het gewenste resultaat van de woonvisie.

Hoofdstuk 3 is het hoofdstuk waarin verdiept wordt op de uitvoering. In paragraaf 3.1 wordt genoemd hoe we terugblikken op de huidige woonvisie en welke stappen er genomen zijn richting een nieuwe woonvisie onder de vorige raadsperiode. Paragraaf 3.2 geeft de route naar besluitvorming weer en wie we wanneer betrekken. Paragraaf 3.3 geeft weer hoe we het opstellen van de woonvisie intern organiseren.

Tot slot is in hoofdstuk 4 een schematische weergave van een (globale) planning en verwachte afronding van onderdelen opgenomen.

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De huidige woonvisie 'Wonen in de gemeente Bergen NH 2015-2020' is vastgesteld in 2015. Per 1 januari 2023 is de gewijzigde Woningwet van kracht. Deze verplicht gemeenten een woonvisie vast te stellen voor hoogstens de komende vijf jaren. In de tijd tussen het vaststellen van de huidige woonvisie en nu is er veel veranderd in maatschappelijk opzicht, maar ook in bestuurlijk opzicht. Daarnaast heeft het rijk de regie op het woonbeleid versterkt en zijn er nieuwe verplichtingen en mogelijkheden. De huidige woonvisie is daarom aan vervanging toe.

Een actuele woonvisie is inmiddels verplicht en vormt het fundament voor volkshuisvestingbeleid van de gemeente. De woonvisie wordt door de raad vastgesteld en is het uitgangspunt voor de wettelijk verplichte prestatieafspraken met corporaties. Met deze startnotitie wordt de raad aan de voorkant van het proces betrokken. In de startnotitie staan de stappen opgenomen om tot de nieuwe woonvisie te komen.

Naast het opstellen van een woonvisie, zijn gemeenten verplicht een woonzorgvisie te hebben vanaf 2024. Naar verwachting wordt in 2023 gestart met het opstellen van de woonzorgvisie. In de woonzorgvisie zal overlap zijn met de woonvisie. Daarom is een goede afbakening tussen de woonvisie en de woonzorgvisie belangrijk. Het moeten twee puzzelstukjes worden die in elkaar

---

<sup>1</sup> Bijgesteld 1 maart 2023

passen. Bij het opstellen van beide documenten is goede afstemming van belang. Het onderwerp wonen en zorg zal gevat worden in een apart beleidsdocument en eindproduct. Dit document zal qua kaders wel aansluiten op de op te stellen woonvisie.

## 1.2 Ontwikkeling beleidsinstrumenten

Binnen de gemeente is de afgelopen jaren het beleidsinstrumentarium doorontwikkeld. Zo is in 2020 de doelgroepenverordening gemeente Bergen vastgesteld. Hiermee wordt de bouw voor sociale- en midden huur/koop verankerd in bestemmingsplannen en duurzaam voor deze inkomensgroepen beschikbaar gesteld. Om de starter op de woningmarkt te helpen, is de Verordening Starterslening geactualiseerd. Deze maatregelen maken onderdeel uit van het Actieplan Betaalbaar en Bereikbaar Bergen. In dit plan zijn maatregelen opgenomen om de woningmarkt structureel te verbeteren.

Een belangrijk instrument is de huisvestingsverordening. In 2019 heeft de raad de gewijzigde huisvestingsverordening 2019 vastgesteld. In deze verordening is de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen bepaald en is onder andere de regelgeving omtrent de toeristische verhuur van woningen opgenomen. De huisvestingswet schrijft voor dat huisvestingsverordeningen een werkingsduur van 4 jaar hebben. Dat is een van de redenen dat wordt gewerkt aan een nieuwe regionale huisvestingsverordening, om voor 1 juli 2023 een geactualiseerde huisvestingsverordening te hebben.

## 1.3 Verhouding tot het raadsbrede akkoord

De woonvisie is een van de onderwerpen waarbij het primaat bij de raad ligt. De raad wil bij dit onderwerp aan de voorkant kunnen sturen. In het akkoord wordt meegegeven dat er aandacht komt voor wonen en zorg, tweede woningbezit en sturingsinstrumenten op de woningmarkt: voorrang eigen inwoners, voorrangregels sociale koop, erfpacht etc.<sup>2</sup> Deze elementen worden meegenomen in de woonvisie.

# 2. Doelstelling en resultaat

## 2.1 Doel van de woonvisie

De gemeente Bergen streeft naar een woningbestand dat aansluit op de vraag van huidige en toekomstige inwoners, waarbij rekening gehouden wordt met kwetsbare doelgroepen. De woonvisie:

- Is een lokale visie op het volkshuisvestingsbeleid, dat past binnen de kaders op nationaal, provinciaal en regionaal niveau, waarbij rekening gehouden wordt met lokale uitdagingen en ontwikkelingen;
- Is gebaseerd op de actuele en toekomstige woonbehoefte;
- Heeft extra aandacht voor de huisvesting van speciale doelgroepen.

De Woonvisie is een beleid op hoofdlijnen. Daar waar relevant wordt het beleid uitgesplitst naar de kernen: Bergen; Egmond; Schoorl. Er worden **onderwerpen / speerpunten** meegenomen in de nieuwe Woonvisie en die vormen de kapstok voor het volkshuisvestingsbeleid. De onderstaande onderwerpen / speerpunten zijn geïnventariseerd door het college. Als benoemd bij het kopje 'procedure van besluitvorming' gaat het college hierover in gesprek met de raad in een aparte bijeenkomst met de raad om ze vervolgens ook te prioriteren.

- 1 Betaalbaarheid;

---

<sup>2</sup> bron: notitie raadsakkoord Bergen stand van zaken na afstemming op 23 september

- 2 Doorstroming;
- 3 Woningbouwprogramma. Percentages woningbouwsegmenten (bijv. sociale woningbouw) voor nieuwbouwplannen / gebiedsontwikkelingen;
- 4 Flexibele woningen. Het toevoegen van een flexibele schil aan het woningbezit van de gemeente, voor doelgroepen als starters, spoedzoekers en statushouders;
- 5 Aandacht voor doelgroepen van het woonbeleid, zoals starters en senioren. Ook aandacht voor speciale doelgroepen voor de sociale huur zoals de huisvesting van spoedzoekers, statushouders en uitstroom uit de maatschappelijke opvang;
- 6 Duurzaamheid. Inclusief aandacht voor circulariteit, energiebesparing, wateroverlast en hitte stres;
- 7 Recreatiewoningen en 2<sup>e</sup> woningbezit;
- 8 Instrumenten: Doelgroepenverordening, huisvestingsverordening, verordening starterslening.

## 2.2 Beoogd resultaat van de opdracht

Het beoogde resultaat is een nieuwe woonvisie Bergen voor de periode 2023-2028. De Woonvisie wordt opgesteld met behulp van participatie van belangrijke stakeholders binnen de gemeente: dorpsverenigingen; Kennemerwonen (woningcorporatie); huurdersorganisaties; makelaars en de interne organisatie.

## 3. Uitvoering

### 3.1 Terugblik

#### **Terugblik woonvisie Bergen 2015 – 2020 (evaluatie)**

Gestart wordt met een korte evaluatie op hoofdlijnen van de huidige woonvisie. Deze evaluatie wordt als bijlage meegenomen bij de vaststelling van de nieuw op te stellen woonvisie. De op te stellen woonvisie heeft een looptijd van vijf jaar. Halverwege de looptijd (medio 2025) wordt de stand van zaken opgemaakt. Mocht er aanleiding toe zijn kan de woonvisie in de tussentijd geactualiseerd worden.

#### **Terugblik proces woonvisie 2021**

##### *Eerdere betrokkenheid raad*

Op 20 april 2021 is een informatiebijeenkomst georganiseerd met de raad over de op te stellen woonvisie. Daarbij zijn de belangrijkste onderdelen van een woonvisie aangegeven en de stand van zaken van de woningbouwproductie gedeeld. De raad is gevraagd wat zij het college willen meegeven voor de woonvisie. De opbrengst van deze avond wordt meegenomen in de nieuw op te stellen woonvisie. Opgehaalde informatie wordt geactualiseerd en aangevuld, zo kan snel een start gemaakt worden met de nieuwe woonvisie.

##### *Onderzoeken*

Er is veel informatie verzameld over doelgroepen, woonbehoefte, ontwikkelingen op de woningmarkt en de diverse beleidsstukken vanuit het rijk. Aan de basis hiervan ligt het woonbehoefteonderzoek van bureau Companen, waarvoor de gemeenten in de regio Alkmaar en Kennemer Wonen gezamenlijk opdracht toe hebben gegeven.

## Participatie

In het kader van participatiebenodigdheden is in 2021 geïnventariseerd welke informatie we voorhanden hebben. Dit heeft onder andere geleid tot de IP avond woonvisie gemeente Bergen, met de raad op 20 april 2021. Op basis daarvan kan mede bepaald worden waar we nog participatie moeten inzetten:

- We hebben gesproken met de gebiedsregisseurs over mogelijke participatie met de inwoners via de dorpsverenigingen. Ook zij zijn het eens met de stelling dat er al voldoende participatie heeft plaatsgevonden, onder meer via de omgevingsvisie.
- Bij de ontwikkeling van de huidige concept omgevingsvisie zijn inwoners betrokken door digitale bijeenkomsten en enquêtes. Hierbij is het onderwerp wonen ook aan bod gekomen
- De Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK) en Leygraaf makelaars baseren zich op informatie op lokaal niveau van daadwerkelijke woningzoekers in de regio.
- Onderzoek Egmond Binders 2018 en Onderzoek woningbehoefte Egmond Binnen 2018: Onderzoek naar woonbehoefte bij inwoners uit Egmond-Binnen
- Week van Egmond 2021: In het kader van de plannen onder het bestemmingsplan Dorp en Duin, zijn aan inwoners uit de 3 Egmondvragen gesteld over hun woonbehoefte.

Mocht blijken dat meer informatie nodig is over de kernen Bergen en Schoorl wordt aanvullend onderzoek en/of participatie gedaan.

## 3.2 Proces

### Instellen begeleidingsgroep

Er wordt een begeleidingsgroep ingesteld. De begeleidingsgroep leest mee aan het begin (opzet) en aan het eind (concept woonvisie). Daarnaast doet de groep mee aan de bijeenkomst om de speerpunten te bepalen (zie kopje 'procedure van besluitvorming'). De groep heeft in het proces van opstellen woonvisie een meedenkende rol. Daarnaast kan de begeleidingsgroep waar nodig om advies gevraagd worden. Ze zorgen ervoor dat het voorgestelde beleid aansluit op de praktijk en kleuring kan geven aan de verschillende identiteiten van de dorpen.

De begeleidingsgroep bestaat uit vertegenwoordigers van onder andere de corporatie (Kennemer Wonen), de Centrale Huurderskoepel en eventueel vertegenwoordigers van dorpsverenigingen. De informatie van de dorpsverenigingen- en raden halen we op via de gebiedsregisseurs. Ontwikkelaars worden betrokken via de woongangmakers. De exacte aanpak van de bijeenkomsten wordt vormgegeven in overleg met de begeleidingsgroep en samen met het participatieloket geconcretiseerd. Omdat de begeleidingsgroep nog gevormd moet worden, kan dit op dit moment nog niet gedetailleerd uitgewerkt worden.

### Procedure van besluitvorming

Gedurende de op- en vaststelling van de raad wordt minimaal drie keer met de raad en de begeleidingsgroep geparticipeerd. Dit wordt gedaan volgens het BOB-model (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvormingsmodel), waarbij de participatieladder wordt gehanteerd (meedenken, meedoen en meebeslissen)

- Start (meedenken / beeldvorming), op 20 april 2021 is al een informatiebijeenkomst gehouden met de raad. Daarnaast kan de raad indien gewenst sturen op deze startnotitie.

- Speerpunten (Meedoen), met begeleidingsgroep en raadsleden worden de speerpunten en de uitwerking ervan besproken en geprioriteerd.
- Vaststelling (meebeslissen / oordeelvorming), Op basis van een breed gedragen advies via een behandeling in de commissie stelt de raad de woonvisie vast (besluitvorming)

#### *Beeldvorming*

De raad stelt de startnotitie vast en heeft daarmee invloed op het proces van de woonvisie vanaf het begin. Na de vaststelling van de startnotitie wordt deze ook besproken met de begeleidingsgroep (meedenken).

#### *Oordeelsvorming (voorleggen speerpunten woonvisie)*

Met stakeholders en raadsleden worden de speerpunten en de uitwerking ervan besproken en geprioriteerd (meedoen). Hiervoor wordt een interactieve bijeenkomst georganiseerd. Dit onderdeel wordt later uitgewerkt. Daarnaast is op 20 april 2021 ook informatie opgehaald bij de raad. Deze informatie wordt ook betrokken bij deze bijeenkomst.

#### *Besluitvorming (Vastelling woonvisie)*

Op basis van een breed gedragen advies van de begeleidingsgroep en via een behandeling in de commissie (meebeslissen) stelt de raad de woonvisie vast (besluitvorming).

### 3.3 Organisatie

#### **Procesverantwoordelijkheid en de inschakeling van andere afdelingen**

Proces/inhoud	Beleidsmedewerker(s) wonen	400 uur
Inhoudelijk	Beleidsadviseur bij domein Samenleven	50 uur
Inhoudelijk	Beleidsadviseur Duurzaamheid	10 uur
Inhoudelijk	Beleidsadviseur Plannen & Projecten	10 uur
Inhoudelijk	Beleidsadviseur Juridische Zaken	10 uur
Adviserend	Participatieloket	20 uur
Adviserend	Bestuursadviseur	10 uur
Adviserend	Financiën	10 uur

**De totale uren** **520 uur**

## 4. Planning

De planning en fasering van de verschillende onderdelen van de woonvisie is weergegeven in onderstaande tabel.

Fase	Inhoud	Periode
Vaststellen startnotie	• Startoverleg	April 2023

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opstellen startnotitie</li> <li>• Vaststellen startnotitie</li> </ul>	
Evaluatie huidig beleid, analyse rijksbeleid, analyse huidige woningmarkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse woningmarkt</li> <li>• Inventariseren beleid en wet- en regelgeving</li> <li>• Instellen begeleidingsgroep</li> </ul>	Q1 en Q2 2023
Opstellen en uitwerken Speerpunten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opstellen speerpunten, participatie stakeholders en raad.</li> <li>• Uitwerken beleid in concept</li> </ul>	Q3 2023
Opstellen concept Woonvisie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitwerken speerpunten en participatieopbrengst</li> </ul>	Q3 en Q4 2023
Consultatie raad en stakeholders	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bespreken concept in college en commissie</li> </ul>	Q4 2023
Bijstellen en vaststellen Woonvisie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststellen in raad.</li> </ul>	Q4 en Q1 2024

Het nieuwe BOB-model (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvormingsmodel) en de uitkomst van de verkiezingen voor de Provinciale Staten kunnen ertoe leiden dat de planning wordt aangepast.