

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	27 februari 2025
Voorstelnummer	D823484
Datum raadsvoorstel	18 december 2024
Portefeuillehouder(s)	Mevr. Roos-Bakker
Commissie	Algemene Raadscommissie
Datum commissie	13 februari 2025
Soort agendering	Ter besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Beleid en Vastgoed
Opsteller	Maikel Wonder
Datum B&W besluit	14 januari 2025
Bijlagen:	Woonvisie gemeente Bergen NH 2025 - 2030

Onderwerp : Woonvisie gemeente Bergen NH 2025 - 2030.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

- De woonvisie 'Wonen in de gemeente Bergen 2015 - 2020' in te trekken;
- de Woonvisie gemeente Bergen NH 2025 – 2030 vast te stellen.

Geheimhouding

Geheimhouding ☐ Ja ☒ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Na een intensief traject vanaf de startnotitie in april 2023 ligt de Woonvisie gemeente Bergen NH 2025 – 2030 nu voor. De situatie op de woningmarkt is heel anders dan in de periode 2015 – 2020. Het aantal huishoudens neemt fors toe, doordat de huishoudens steeds kleiner worden en door migratie. De afgelopen jaren is het aanbod achtergebleven bij de vraag, resulterend in een lagere slaagkans op een sociale huurwoning en steeds duurdere, onbereikbare koopwoningen. Steeds meer woningzoekenden zijn aangewezen op een huurwoning in de vrije sector.

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gebruik gemaakt van recent onderzoek en data. Daarnaast is er intensief samenspel geweest met de begeleidingsgroep van de woonvisie. Deze groep bestaat uit betrokken inwoners en de samenwerkingspartners Kennemer Wonen, Centrale Huurderskoepel en de Woongangmakers. Ook is er breed geparticipeerd via een digitale enquête die verspreid werd onder de inwoners.

Wet- en regelgeving en beleidsontwikkeling op verschillende overheidslagen heeft ook niet stilgestaan. We hebben te maken met de Wet goed verhuurderschap, Wet vaste huurcontracten, Wet betaalbare huur, de Omgevingswet en in de toekomst mogelijk een Wet regie op de volkshuisvesting. De Woningwet en de Huisvestingswet zijn gewijzigd. Regio Alkmaar heeft samen met de provincie Noord-Holland het Woonakkoord opgesteld en in Noord-Holland Noord verband is de Woondeal 2.0 ondertekend met onder meer afspraken over de woningbouwproductie en betaalbaarheid.

Sinds de gewijzigde Woningwet (januari 2022) is het verplicht een gemeentelijke woonvisie te hebben. Uitgangspunt is dat deze over de komende 5 jaar gaat. Woningcorporaties moeten naar redelijkheid een bijdrage leveren aan de uitvoering van de woonvisie. De woonvisie wordt gebruikt voor het maken van de prestatieafspraken met de corporatie. Daarnaast is de woonvisie een leidraad voor inwoners en initiatiefnemers voor woningbouw.

De veranderde woningmarkt en de ontwikkelingen op wet- en regelgeving en beleid geven aanleiding om de woonvisie te vernieuwen. Uw raad heeft in het raadsakkoord aangegeven dat u de woonvisie een van de belangrijkste onderwerpen vindt. Dit voorstel geeft uitvoering aan dit raadsakkoord.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Woningwet

De Woningwet stelt gemeenten verplicht een gemeentelijke woonvisie te hebben voor de komende 5 jaar.

Startnotitie woonvisie Bergen

In april 2023 heeft u de startnotitie van de woonvisie vastgesteld. Hierin is een aantal onderwerpen benoemd die uw raad belangrijk vindt om in de woonvisie nader uit te werken. Dit zijn de onderwerpen betaalbaarheid, doorstroming, woningbouwprogramma, flexibele woningen, aandacht voor doelgroepen, duurzaamheid, recreatiewoningen en 2^e woningbezit, burgerinitiatieven en de instrumenten van woonbeleid. De onderwerpen zijn allen verwerkt in de woonvisie.

Daarnaast is in de startnotitie het te doorlopen proces uiteengezet. Onderdeel hiervan is het instellen van een begeleidingsgroep en brede participatie onder de inwoners.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Inhoud

Met de Woonvisie gemeente Bergen NH 2025 – 2030 schetst de gemeente haar visie op het wonen in de gemeente Bergen. In de woonvisie wordt ingegaan op belangrijke onderwerpen als bovengemeentelijke wetgeving- en beleidskaders, de toekomstige woonbehoefte en de woningbouwprogrammering. Daarnaast gaat het over beleidsonderwerpen als duurzaamheid, doelgroepen, doorstroming, lokale voorrang en splitsing. Voor een inhoudelijk overzicht verwijst het college graag naar het hoofdstuk 'Samenvatting' in de woonvisie.

Proces

Uw raad heeft in zijn raadsakkoord opgenomen dat woonvisie één van de politieke onderwerpen is waar het primaat bij de raad ligt. De raad geeft daarbij aan dat hij aan de voorkant wil sturen.

Uw raad heeft in april 2023 de startnotitie van de woonvisie vastgesteld. Hierin zijn een aantal onderwerpen benoemd die u belangrijk vindt om in de woonvisie nader uit te werken. Dit zijn de onderwerpen betaalbaarheid, doorstroming, woningbouwprogramma, flexibele woningen, aandacht voor doelgroepen, duurzaamheid, recreatiewoningen en 2^e woningbezit, burgerinitiatieven en de instrumenten van woonbeleid. De onderwerpen zijn allen verwerkt in de woonvisie.

Daarnaast is in de startnotitie het te doorlopen proces uiteengezet. Onderdeel hiervan is het instellen van een begeleidingsgroep en het houden van een enquête onder de inwoners.

Commissieavond en raadsinformatieavonden

In maart 2024 heeft een raadsinformatieavond plaatsgevonden waarin de enquêteresultaten zijn gepresenteerd. Na afloop van de avond was de wens er om in commissievorm verder te praten over de percentages woningbouwsegmenten binnen het woningbouwprogramma. In juni 2024 heeft hierover commissievergadering plaatsgevonden. Uw raad heeft richting gegeven aan hoe de gemeente gaat sturen op de verschillende prijsklassen en woningtypologieën in de woningbouwprogrammering. In een raadsinformatieavond in november 2024 is het onderwerp verder uitgediept samen met de Woongangmakers. Kennemer Wonen heeft diezelfde avond de campagne passend wonen van de SVNK toegelicht.

Nu ligt de woonvisie voor aan uw raad ter besluitvorming. Het BOB-model (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming) van besluitvorming is na vaststelling doorlopen.

Uitvoeringsprogramma

In de woonvisie staan concrete en minder concrete acties die de komende jaren uitgevoerd kunnen worden. Het gaat vaak om onderwerpen van hoge complexiteit en de nodige samenwerking over de domeinen heen. In 2025 stelt ons college een uitvoeringsprogramma vast. Onderwerpen die daarin onder meer terugkomen zijn:

- Verdichtingsmogelijkheden in buurten met veel corporatiebezit;
- Mogelijkheden van woningdelen onderzoeken;

- Mogelijkheden rond de (tijdelijke) bewoning van recreatiewoningen en parken te onderzoeken. Hierin worden ook de effecten op het totale recreatieve aanbod meegenomen;
- Effectief tegengaan van gebruik van woningen als tweede woningen;
- Verhogen maximale leenbedrag startersleningen;
- Nieuwe mogelijkheden huisvestingsverordening.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Ons college heeft geen alternatieven overwogen. De woonvisie is een eindproduct van intensief samenspel met inwoners, samenwerkingspartners en betrokkenheid van de raad. Een aantal belangrijke onderwerpen als de woningbouwprogrammering is met u voorbesproken. Ons college heeft hiermee willen bereiken een gedragen woonvisie aan u voor te leggen.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Dit voorstel is opgesteld specifiek voor de gemeente Bergen. De beleidsvoorbereiding wordt op sommige vlakken in regio Alkmaar verband gedaan. Zo hebben we gezamenlijk een woonbehoefteonderzoek gedaan en is er een gezamenlijk traject voor de huisvestingsverordeningen. Beleidsresultaten daarvan staan ook in deze woonvisie.

RISICO'S

De woningwet stelt gemeenten verplicht een gemeentelijke woonvisie te hebben voor de komende 5 jaar. De vigerende woonvisie voldoet daar niet aan. Een actuele woonvisie is belangrijk om goede afspraken te maken met de woningcorporaties en de gewenste sturing te geven op de (lokale) woningmarkt.

FINANCIËN

Er zijn geen financiële gevolgen. Voor het opstellen van de woonvisie is geen budget gevraagd. In de startnotitie is het aantal uren opgenomen dat van de BUCH-werkorganisatie wordt gevraagd.

DUURZAAMHEID

In de woonvisie is een hoofdstuk toegewijd aan duurzame woningbouw, met de plannen en ambities voor duurzaam wonen.

PARTICIPATIE

Begeleidingsgroep

Bij het opstellen van de woonvisie is een begeleidingsgroep betrokken. De begeleidingsgroep bestaat uit betrokken inwoners van de kernen met een diverse achtergrond. Daarnaast zijn de samenwerkingspartners van de gemeenten op het gebied van wonen vertegenwoordigd in de groep. Dit zijn woningcorporatie Kennemer Wonen, Woon Gangmakers en de Centrale Huurderskoepel.

Met de begeleidingsgroep is in een viertal bijeenkomsten gepraat over de woonvisie. De bijeenkomsten waren gericht op het voeren van dialoog over de speerpunten van de woonvisie, het opstellen en interpreteren van de enquêteresultaten en tot slot het meelezen van de concept woonvisie.

Ons college heeft stakeholders van de woonvisie op verschillende manieren aangesproken. De begeleidingsgroep is rechtstreeks via de mail benaderd. Voor informatie (over de bijeenkomsten) is de gemeentekrant, projectpagina op de website en nieuwsbrief aan de raad gebruikt.

Enquête

In november en december 2023 is een enquête uitgezet onder de inwoners van de gemeente. In de enquête is gevraagd naar de mening van inwoners over belangrijke onderwerpen. De resultaten van de enquête zijn in maart 2024 gepresenteerd aan uw raad tijdens een raadsinformatiebijeenkomst en ze geven mede richting aan deze woonvisie.

Voor zowel de enquête als de gesprekken met de begeleidingsgroep is het uitgangspunt dat resultaten en suggesties zoveel als mogelijk meegenomen zijn. Dit is niet altijd mogelijk geweest. Niet in alle gevallen is de woonvisie de plek voor de geboden suggestie om een vraagstuk op te lossen. Daarnaast is ook beoordeeld of suggesties haalbaar en / of nodig zijn om het vraagstuk op te lossen. Soms zijn suggesties op een aangepaste manier meegenomen, zodat dit wel past binnen de mogelijkheden.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

In 2025 stelt ons college een uitvoeringsprogramma vast. De planning en fasering hiervoor wordt nog nader uitgewerkt. Uw raad wordt op de hoogte gesteld als dit uitvoeringsprogramma vastgesteld wordt.

BIJLAGEN

Woonvisie gemeente Bergen NH 2025 – 2030

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Startnotitie Woonvisie Bergen

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

drs. A.J. (Aletta) Barink
interim secretaris

M.J.P. (Marjan) van Kampen- Nouwen
waarnemend burgemeester