

## Beantwoording technische vragen bij de Woonvisie Ons Dorp

### Participatie

Documenten en rapporteringen ontbraken vaak, bij de aangeleverde uitgangspunten in de verslaglegging tijdens het participatietraject.

Waarom is er geen tot weinig terugkoppeling geweest naar participanten?

Bij elke bijeenkomst is een terugkoppeling gegeven aan de begeleidingsgroep. Voor geïnteresseerden buiten de begeleidingsgroep is verslaglegging op te vragen via de projectpagina van de woonvisie.

### Gehanteerde data

Waarom ontbreken de STEC rapportages in de behandeling van de Woonvisie tijdens de Technische sessie 4 maart as (althans op het RIS voor sessie 4 maart)?

Zijn er naast het STEC rapport nog andere relevante documenten beschikbaar?

Het STEC rapport is gedeeld met de raad bij de beantwoording van de technische vragen ter voorbereiding op de commissie van 13 februari.

Bronvermelding van relevante documenten staat op pagina 31 van de woonvisie.  
Onderzoeken en rapportages kunnen opgevraagd worden.

Kan het college een effecten rapportage ontvangen van KW voor het wat betreft Oosterkim project. Met onder meer:

- wat zijn de daadwerkelijke gevolgen en maatschappelijke effecten geweest door de doorstroming en waren deze bijv ook bij scholen en andere voorzieningen te zien?

De raad wil immers graag zien wat voor effect beleid heeft

Oosterkimschool is een project met 16 kleine eengezinshuurwoningen met twee slaapkamers van Kennemer Wonen, opgeleverd in 2024. Voor woningen van deze grootte geldt er geen voorrang voor meerpersoonshuishoudens.

De toewijzingsvolgorde voor de 16 woningen van project Oosterkimschool was:

- 1- Huurder van Kennemer Wonen die een jongerenwoning in de gemeente Bergen achterlaat.
- 2- Doorstroomvoorrang huurders SVNK regio.
- 3- Reguliere woningzoekende.

Er zijn in de gemeente Bergen 79 huurders van jongerenwoningen persoonlijk aangeschreven om aan te geven dat zij voorrang kregen bij het toewijzen van de 16 woningen in project Oosterkimschool (en ook T&O in Bergen, wat gelijktijdig liep). Van de 79 huurders, bleken er 12 interesse te hebben, waarbij er uiteindelijk 3 mensen naar project Oosterkim zijn verhuisd (en 3 naar T&O).

De overige woningen zijn allemaal toegewezen aan SVNK-huurders op basis van inschrijffaren. In totaal zijn er 6 woningzoekenden uit de gemeente Bergen komen wonen in project Oosterkimschool.

Het is onmogelijk aan te geven wat voor effect dit heeft op scholen en voorzieningen.

Waarom wordt er per project zoals bij Vitale Kernen vs Bergense Behoeft van verschillende soorten data gebruik gemaakt? Hoe moet de raad dan effecten monitoren en zijn controlerende taak m.b.t. doeltreffendheid beleid toetsen?

Bovenstaande projecten staan los van elkaar (ook in tijd). Om deze projecten te kunnen onderbouwen zijn onderzoeksbureaus gevraagd om de benodigde gegevens voor de onderbouwing te leveren.

#### Duurzaamheidsmaatregelen

Is de gemeente van plan pro-actief te gaan opereren i.v.m. het aanwijzen van plekken binnen de gemeente voor bijv. aanlandings- en/of verdeelstations en zendmasten? Indien nee, waarom niet?

Deze vraag gaat niet over de woonvisie.

#### Sociale woningbouw in het algemeen

Hoe kunnen we op gemeentegrond wel 100% betaalbaar wonen mogelijk maken voor de belangrijkste doelgroepen die zich niet zelf gemakkelijk op de woningmarkt kunnen begeven? En niet voor de korte maar ook voor de langere termijn.

Bij locaties in gemeentelijk eigendom kunnen we zelf de programmaeisen bepalen. In de praktijk realiseren we regelmatig 100% sociale woningbouw in samenwerking met Kennemer Wonen.

Wat is er nodig om bij een project waar de gemeente grondeigenaar is bijvoorbeeld de verdeling 1/3 sociale huur, 1/3 middenhuur en 1/3 starterskoop te realiseren conform de uitgangspunten van betaalbaarheid uit de woonvisie?

Dit kan de gemeente zelf (college en/of raad bepalen) door het plan wel of niet vast te stellen. Andere plannen moeten voldoen aan de voorwaarden van de woonvisie om een positief advies te krijgen.

Het staat de gemeente (maar ook ontwikkelaars) vrij om meer sociaal/ betaalbaar te realiseren dan in de woonvisie is opgenomen.

KW geeft aan dat hun 'klanten' vooral 1- en 2 persoonshuishoudens zijn. De voorraad is daar nu onvoldoende op afgestemd.

Welke mogelijkheden heeft de gemeente, samen met KW, om de kennelijk 'verkeerde' voorraad (grondgebonden 3/4 kamerwoningen) wel te behouden voor de doelgroep die 'betaalbaar wonen' nodig heeft.

Hoewel de huidige woningvoorraad niet geheel aansluit bij de huidige vraag blijven deze woningen behouden voor de doelgroep. Wel moeten we terughoudender zijn met het toevoegen van grote sociale huurwoningen. Daar zijn er immers al voldoende van in de huidige voorraad.

Er zijn in de woonvisie diverse maatregelen opgenomen om de bestaande voorraad beter te benutten, zoals de pilot woningdelen en het uit te voeren verdichtingsonderzoek.

KW bouwt nog steeds een (beperkt) aantal nieuwe grondgebonden (sociale) huurwoningen! Wat is de motivatie?

Hier kunnen meerdere redenen aan ten grondslag liggen. Misschien is er in de omgeving (wijk of kern) wel een tekort aan dit soort woningen of de locatie leent zich niet voor een appartementencomplex.

## Vragen over de Woonvisie en ambitie (VVD)

### Algemeen:

De Woonvisie streeft naar de realisatie van betaalbare, duurzame en energieneutrale woningen, terwijl we tegelijkertijd erkennen dat woningbouw stagneert door stijgende bouwkosten, een instabiel investeringsklimaat en belemmerende klimaateisen.

- **Neemt het college deze onzekerheden mee in de financiële en beleidsmatige planning?**

Ja, dit nemen wij mee in de actualisatie van de woningbouwmonitor.

- **Zo ja, kunt u dit toelichten?**

Gemeentelijke woningbouwprojecten worden meegenomen in de P&C cyclus.

Voor initiatieven van derden maken we in de woonvisie meer ruimte om betaalbaar te bouwen. De doorrekening hiervan is besproken in een tweetal raadsinformatieavonden samen met Kennemer Wonen en marktpartijen over het woningbouwprogramma.

- **Zo nee, is het college bereid om een model te ontwikkelen of te hanteren waarmee de impact van deze factoren inzichtelijk wordt gemaakt en waarmee flexibel kan worden bijgestuurd op basis van scenario's?**  
*(Bijvoorbeeld een haalbaarheidsmodel waarin verschillende kostenontwikkelingen worden doorgerekend, een gevoeligheidsanalyse voor bouwkostenstijgingen, of een model waarbij de impact van strengere regelgeving op de woningproductie wordt meegenomen.)*

Op deze vraag is geen antwoord van toepassing, omdat de vraag hiervoor positief is beantwoord.

- **Zijn er bestaande regionale of provinciale initiatieven waar wij bij aan kunnen sluiten om kosten en kennis efficiënt in te zetten?**

Er zijn lokale en regionale versnellingstafels (Woongangmakers) waar tips en ervaringen worden gedeeld.

### Inbreilocaties en transformatie van bestaand vastgoed:

De Woonvisie legt een sterke nadruk op nieuwbouw, terwijl dit in onze gemeente door beperkingen zoals BPL-, Natura 2000- en NNN-gebieden nauwelijks mogelijk is. Daarnaast bestaat er vaak weerstand onder inwoners bij bouwprojecten in het buitengebied.

- **Zou de Woonvisie niet nadrukkelijker moeten inzetten op inbreilocaties en de transformatie van bestaand vastgoed?**

De woonvisie heeft het beter benutten van de bestaande voorraad als beleidsthema opgenomen. Hieronder valt bijvoorbeeld verdichting (inbreiden) en bijvoorbeeld splitsen (transformeren). Bij transformatie van gemeentelijk vastgoed wordt als eerste gekeken of woningbouw mogelijk is.

- **Is het college bereid om explicieter te benoemen wat de mogelijkheden en impact van inbreilocaties en transformatie zijn voor het woonvraagstuk in de gemeente?**

Inbreilocaties worden zoveel mogelijk ingezet voor woningbouw. Inzage is mogelijk via de regionale woningbouwmonitor. De meeste opgevoerde plannen van de gemeente Bergen zijn inbreilocaties.

- **Kan renovatie van bestaand vastgoed als voorkeursoptie boven sloop worden opgenomen in de Woonvisie?**

Hoe om wordt gegaan bij (het vrijkomen van) gemeentelijk vastgoed staat in het vastgoedbeleid.

Bij overig vastgoed is per situatie een afweging of renovatie van bestaand vastgoed mogelijk is. Dit hangt voor een belangrijk deel af van de kosten. We willen immers ook sociale en betaalbare woningbouw. Vanuit de organisatie wordt geadviseerd vanuit circulair denken (zie ook hoofdstuk 7 van de woonvisie). De afweging tussen renovatie en slopen hangt ook van het (toekomstig) gebruik en de functie af.

#### **Samenhang van de Woonvisie met andere beleidsdocumenten:**

Voor effectief woonbeleid is het essentieel dat de looptijd en inhoud van de Woonvisie goed aansluiten op andere beleidsdocumenten, zoals de Woonzorgvisie en de Prestatieafspraken met woningcorporaties.

- **Hoe wordt de integratie van de Woonzorgvisie en de Woonvisie gewaarborgd?**

De Woonzorgvisie is aanvullend op de woonvisie. De woonzorgvisie gaat over doelgroepen met een zorgvraag. Dit landt niet altijd in de reguliere woningvoorraad.

- **De Analyse Woonzorg is afgerond voor ouderen, maar nog niet voor andere aandachtsgroepen. Hoe zorgt het college ervoor dat deze analyse alsnog wordt meegenomen?**

In de regio Alkmaar is afgesproken aanvullend onderzoek te doen naar de andere aandachtsgroepen. Dit onderzoek gaat dit jaar uitgevoerd worden door Companen.

- **Waarom lopen de termijnen van de Woonvisie (tot 2030) en de Prestatieafspraken met KW (tot 2027) door elkaar? Kunnen deze beter op elkaar worden afgestemd?**

Kennemer Wonen hanteert een vierjaarlijkse cyclus voor Prestatieafspraken. Gemeentelijk beleid wat op dat moment van toepassing is vormt de basis van de afspraken. Kennemer Wonen opereert in 7 gemeenten. Prestatieafspraken worden bij voorkeur gelijktijdig opgesteld. Ook de Huurdersorganisaties doen hier aan mee.

De huidige Prestatieafspraken lopen van 2024 tot en met 2027. Inhoudelijk botsen de huidige Prestatieafspraken niet met de nu voorliggende woonvisie. In de woonvisie zijn diverse onderdelen opgenomen die reeds in de Prestatieafspraken zijn afgesproken. Zoals bijvoorbeeld het gezamenlijk uitvoeren van een verdichtingsonderzoek, het streven naar meer sociale huurwoningen en het streven naar meer middeldure huurwoningen. Prestatieafspraken zijn niet in beton gegoten. Als er aanleiding toe is kunnen er op onderdelen altijd nieuwe afspraken worden gemaakt of worden aangepast.

- **Kunnen de onderliggende onderzoeken naar schaarste (zoals STEC en SVNK) worden toegevoegd?**

Ja, deze worden met de beantwoording meegestuurd.

### **Alternatieve woonvormen:**

De raad heeft herhaaldelijk aangegeven het belang te zien van alternatieve woonvormen zoals knarrenhofjes, tiny houses en (luxere) seniorenwoningen, omdat deze beter aansluiten bij specifieke doelgroepen en bijdragen aan betaalbare woonoplossingen. Toch komt hier in de praktijk weinig van terecht.

- **Waarom wordt in de Woonvisie niet sterker ingezet op alternatieve woonvormen?**

Voor alternatieve woonvormen (uit burgerinitiatief) is maatwerk opgenomen in de woonvisie. Dit betekent dat in overleg met de gemeente op projectbasis een alternatieve programmering aan de raad kan worden voorgelegd. De gemeente speelt een faciliterende en verbindende rol.

Om werk te maken van de volkshuisvestelijke doelen is het belangrijk voortvarend aan de slag te gaan met de reguliere nieuwbouwprojecten. Wat we wel vaker zien is dat alternatieve woonvormen als hofjes voor ouderen en tiny houses vaker omarmd worden door projectontwikkelaars.

- **Welke concrete stappen worden ondernomen om deze woonvormen daadwerkelijk te realiseren?**

De gemeente realiseert deze woonvormen niet, maar faciliteert. Wij zijn hierbij afhankelijk van initiatieven uit de samenleving. Het komt voor dat projectontwikkelaars met initiatief komen om alternatieve woonvormen te realiseren.

- **Zijn er belemmeringen in beleid, regelgeving of anderszins die dit in de weg staan?**

Vanuit beleid en regelgeving zijn er geen belemmeringen. Ook hier moet het standaard ruimtelijk proces gevolgd worden. In de praktijk hebben lokale initiatiefnemers niet altijd grondpositie om vanuit te ontwikkelen of hebben niet altijd de expertise om als ontwikkelende partij op te treden.

### **Betaalbare en middeldure huur:**

De gemeente kan bij nieuwbouw en transformaties op gemeentegrond voorwaarden stellen aan de woningbouwprogrammering om voldoende sociale en middeldure huurwoningen te garanderen.

- **Wordt er een harde eis gesteld voor sociale en middeldure huur bij nieuwbouw en transformaties op gemeentegrond?**

Voor locaties waarvan de gemeente eigenaar is gelden uiteraard dezelfde voorwaarden als voor locaties van derden. Aangezien we bij deze locaties zelf de regie hebben, bepaalt de gemeente zelf het programma, dat minimaal aan de eisen van het woonbeleid moet voldoen. In de praktijk wordt bij woningbouw in de meeste gevallen aangestuurd op meer sociaal en / of betaalbaar dan conform beleid nodig is. In de Prestatieafspraken met Kennemer Wonen hebben we hiervoor het volgende afgesproken:

*'Om tot de gewenste plancapaciteit te komen geeft de gemeente Bergen op gemeentelijke locaties prioriteit aan de bouw van sociale huurwoningen. Met in achtnaam van het Didam arrest, wenst de gemeente bij uitgifte van deze locaties voorrang te geven aan Kennemer Wonen of Woonzorg Nederland'.*

- **En zo ja, hoe wordt dit gehandhaafd?**

N.v.t.

Sociale koop wordt in de Woonvisie als alternatief genoemd, maar is geen structurele oplossing, omdat deze woningen bij doorverkoop alsnog in het dure segment terechtkomen.

- **Waarom wordt sociale koop als alternatief toegestaan, terwijl dit geen duurzame oplossing is?**

Als sociale huur niet mogelijk is dan is dit een alternatief. Door het inzetten van de Doelgroepenverordening kunnen we deze woningen maximaal 10 jaar voor de doelgroep beschikbaar houden. Afhankelijk van de marktomstandigheden na 10 jaar is het ook mogelijk dat de woningen beschikbaar blijven in dezelfde prijscategorie. Daarnaast is er ook veel vraag naar betaalbare (sociale) koopwoningen.

- **Kan de optie voor sociale koop worden geschrapt om de focus te behouden op betaalbare huur?**

Er is ook veel vraag naar sociale koop. In de woonvisie is opgenomen dat als sociale huur aantoonbaar geen optie is, dan wordt sociale koop toegestaan. Er zijn ontwikkelaars die geen huurwoningen willen ontwikkelen en verhuren. Het schrappen van sociale koop heeft dan tot gevolg dat er geen sociale woningen worden gerealiseerd, maar alleen middelduur en duur.

Het schrappen van het bouwen van sociale koopwoningen kan ook andere gevolgen hebben op de koop en huurmarkt:

- Er is een grote doelgroep die geen dure koopwoning kan betalen, maar wel teveel verdient voor een sociale huurwoning.
- Minder beschikbaarheid van koopwoningen kan de huurprijzen opdrijven.
- Veel (particuliere) ontwikkelaars willen niet investeren in huurwoningen. Op locaties die niet van de gemeente zijn is het mogelijk dat ontwikkelaars bij verplichte sociale huur of afzien van ontwikkeling of alleen willen ontwikkelen buiten het sociale segment.

Het is ook van belang om aan de onderkant van de koopwoningmarkt koopwoningen toe te voegen. Het rijk is bezig om een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen op te zetten. Dit maakt meer nieuwbouwwoningen bereikbaar en betaalbaar voor koopstarters met een middeninkomen. Ontwikkelaars en woningcorporaties kunnen bij het fonds een aanvraag indienen om nieuwbouwwoningen met koperskorting te verkopen. Met de bijdrage uit het fonds worden deze woningen voor een lagere prijs dan de marktwaarde aan starters verkocht.

In veel gemeenten wordt middenhuur vergunningsplichtig gemaakt om de beschikbaarheid voor de beoogde doelgroep te waarborgen.

- **Waarom worden middenhuurwoningen niet vergunningsplichtig gemaakt en opgenomen in de HVV?**

Een huisvestingsverordening gaat niet over middenhuur. Een vergunningplicht voor middenhuur kan geregeld worden in een verhuurverordening. De middenhuurverordening kan ingezet worden om leefbaarheidsproblematiek veroorzaakt door particuliere verhuur aan te pakken.

De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om een vergunningplicht in te voeren. Dit gebeurt door vaststelling van de verhuurverordening. In de verhuurverordening bepaalt de gemeenteraad voor welke categorieën van woon- of verblijfsruimte de vergunningplicht geldt. Bij een algemene vergunningplicht wijst de gemeenteraad in de verhuurverordening ook de gebieden aan waar deze vergunningplicht van toepassing is. Daarbij moet onderbouwd worden waarom de vergunningplicht voor de verhuur van woonruimte in de aangewezen gebieden noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid.

Met de invoering van de Huisvestingsverordening per 1 juli 2023 hebben we door een extern bureau laten onderzoeken of een verhuurverordening zinvol en mogelijk is. De conclusie is

dat dit voor geen enkele gemeente in Regio Alkmaar zinvol en mogelijk is. Er zijn geen buurten waar dermate veel particuliere verhuurders actief zijn dat de leefbaarheid aantoonbaar wordt aangetast.

Voor buitenplanse initiatieven zijn ontwikkelaars afhankelijk van gemeentelijke medewerking voor bijvoorbeeld bestemmingsplanwijzigingen.

- **Waarom wordt bij buitenplanse initiatieven geen harde eis gesteld voor sociale huur en middensegment huur?**

Voor buitenplanse en binnenstedelijke ontwikkelingen gelden dezelfde eisen ten aanzien van het woningbouwprogramma.

- **Moet sociale en middeldure huur niet als voorwaarde worden gekoppeld aan bestemmingsplanwijzigingen?**

Dit gebeurt al. Dit wordt in het omgevingsplan vastgelegd.

#### **Doorstroming van ouderen:**

Ouderen verhuizen vaak niet gemakkelijk vanwege emotionele binding, moeite met verandering, zorgen over hogere woonlasten of een gebrek aan geschikte alternatieven. Toch kan doorstroming onder ouderen een groot effect hebben op de woningmarkt, doordat hierdoor sociale huur- en gezinswoningen vrijkomen.

- **Hoe wordt doorstroming van ouderen gestimuleerd?**
- **Worden er maatregelen genomen om ouderen te helpen verhuizen naar een geschiktere woning, zodat er meer doorstroom ontstaat?**
- **Wordt er gewerkt aan een verhuiskostenvergoeding en het gelijk houden van huurprijzen bij doorstroming?**
- **Kan er een verhuiscoach worden aangesteld die actief oudere huurders in grote woningen benadert en ondersteunt?**

De corporaties (SVNK) zijn gestart met de campagne Passend Wonen. Wij verwachten dat dit een positief effect zal hebben op de doorstroming. Het gaat hierbij om bewustwording en verleiden om tijdig te verhuizen naar een geschikte woning. Bewustwording en verleiding zijn bewezen instrumenten in de praktijk.

Gelijkblijvende huur (horizontaal oversteken) of een verhuiskostenregeling speelt in de praktijk een marginale rol. Belangrijker is om inzicht in de financiële situatie te geven. Een hogere huur betekent lang niet altijd dat het huishouden netto duurder uit is bij een nieuwe duurdere huurwoning. De huurtoeslag is immers ook hoger bij een hogere huur. Dit geldt ook wanneer de totale woonlasten in ogenschouw worden genomen. De nieuwe woning is vaak energiezuiniger en kleiner. Daarom zijn de energielasten vaak lager dan in de huidige woning. Als dit wordt meegenomen in de berekening, dan komt de huurder in de nieuwe woning vaak netto op eenzelfde bedrag aan vaste lasten uit.

De gemeente Bergen hanteert daarnaast diverse doorstroommogelijkheden via de huisvestingsverordening.

#### **Proactief handelen gemeente bij woningverdeling:**

Het Rijk bepaalt de taakstelling voor de huisvesting van statushouders terwijl gemeenten en woningcorporaties verantwoordelijk zijn voor de verdere verdeling van woningen. Het moeilijk te plannen is hoeveel statushouders er komen, mede vanwege bijvoorbeeld gezinsherenigingen. We er rekening mee houden dat de asielinstroom doorgaat en daarom er enerzijds statushouders worden opgenomen en anderzijds er rekening wordt gehouden met de woningnood. Draagvlak door proactiviteit en vooruitkijken, de sleutelwoorden zijn.

- **Kan in de Woonvisie worden opgenomen dat inwoners en belanghebbenden kunnen participeren in de wijze waarop de gemeentelijke toedeling tot stand komt?**

Nee dat kan niet. Er is sprake van een wettelijke taak van het rijk die gemeenten moeten uitvoeren. De regels rond toewijzing van statushouders zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening. Kennemer Wonen houdt zoveel mogelijk rekening met de draagkracht van de omgeving.

- **Kunnen we in de Woonvisie steller zijn dat we waar mogelijk een balans willen met de taakstelling voor statushouders en de bredere woningnood?**

Vooralsnog geldt er een verplichting om statushouders (tijdig) te huisvesten. Bijna alle gemeenten regelen dit via de Huisvestingsverordening (urgentie).

#### **Leefbaarheid en verdichting:**

Leefbaarheid is essentieel voor een functionerende woonomgeving, waarin niet alleen voldoende woningen beschikbaar zijn, maar ook sociale samenhang, veiligheid en een prettige leefomgeving worden gewaarborgd.

- **Kan er in de Woonvisie een paragraaf worden opgenomen over leefbaarheid?** *(Dit wordt straks een vereiste in het Volkshuisvestingsprogramma.)*

In bijlage 2 op pagina 36 is een kort stuk over leefbaarheid opgenomen. In de leefbarometer van het ministerie van BZK scoort Bergen als geheel "uitstekend". Van buurt tot buurt varieert de score van "goed" tot "uitstekend". Mede daarom is er geen aanleiding om vanuit woonbeleid hier extra aandacht aan te besteden. Als de Wet Versterking regie op de volkshuisvesting wordt aangenomen zal hier in het toekomstige volkshuisvestingsprogramma meer aandacht aan worden gegeven.

- **Hoe wordt verdichting in kwetsbare wijken gematigd om leefbaarheid te waarborgen?**

Hier wordt bij intaketafels rekening mee gehouden. Dit is onderdeel van stedenbouw en ruimtelijke ordening. Ook het nog te houden verdichtingsonderzoek houdt hier rekening mee.

- **Hoe wordt voorkomen dat concentratie van kwetsbare groepen de leefbaarheid aantast?**

Kennemer Wonen houdt bij toewijzing van specifieke doelgroepen zoveel mogelijk rekening met spreiding om concentraties te voorkomen.

#### **Transformatie en efficiënt ruimtegebruik:**

Gezien de schaarste aan bouwlocaties kan hergebruik en transformatie van bestaand vastgoed een belangrijke oplossing zijn om betaalbare woningen te realiseren zonder extra ruimte in te nemen.

- **Waarom wordt gemeentelijk vastgoed niet vaker getransformeerd naar betaalbare woningen?** *(Dit zou een oplossing zijn voor woningtekorten zonder nieuwbouw.)*

Dat is afhankelijk van het beschikbaar komen van gemeentelijk vastgoed en of dit vastgoed geschikt is voor transformatie. In de woonvisie is opgenomen (p. 17) dat we willen

onderzoeken of gemeentelijk vastgoed vaker voor volkshuisvesting kan worden ingezet. Hiervoor optimaliseren we de interne afspraken.

- **Kan bij plannen voor minder dan 6 woningen alleen medewerking worden verleend als het project bijdraagt aan betaalbaarheid en volkshuisvestelijke doelstellingen?** *(Dit voorkomt dat ontwikkelaars de grens van 6 woningen omzeilen en schaarse ruimte wordt opgeofferd.)*

Dat is een keuze. Bijdragen aan betaalbare woningen op kleine locaties is moeilijker en kan vaak financieel niet uit. Vrijstaande woningen en twee-onder een kapwoningen zijn immers duur en appartementen op deze kleine locaties zijn veelal niet mogelijk. Het is daarom belangrijk dit niet vast te leggen als harde eis. Bij de intaketafels bekijken wij altijd of betaalbare woningbouw tot de mogelijkheden behoort.

#### Middeninkomens en definities:

Om effectief woonbeleid te voeren, is het belangrijk om helder te definiëren voor welke doelgroep middenhuurwoningen bedoeld zijn en hoe groot de behoefte daadwerkelijk is.

- **Hoe groot is de groep middeninkomens waarvoor woningen nodig zijn?**

Zie beantwoording van de volgende vraag.

- **Kan de begrippenlijst uit de Analyse Woonzorg worden toegevoegd voor een eenduidige definitie van middenhuur?**

Wij hanteren de landelijke definitie van middenhuur, zoals opgenomen in de woonvisie.

| Tabel 3: Verwachte inkomensontwikkeling huishoudens gemeente Bergen, 2023-2033 |                                         |                      |               |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|---------------|------------------------|
| Inkomensgroep                                                                  | Inkomensgrenzen                         | 2023                 | 2033          | Ontwikkeling 2023-2033 |
| Laag inkomen met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep)                     | Tot €25.475 / €34.575                   | 3.370 (23,7%)        | 3.540 (24,8%) | +180 (+5%)             |
| Laag inkomen zonder recht op huurtoeslag (secundaire doelgroep)                | €25.475 / €34.575 tot €44.035 / €48.625 | 2.955 (20,8%)        | 3.150 (22,0%) | +195 (+7%)             |
| Middeninkomens                                                                 | €44.035 / €48.625 tot €60.000           | 1.455 (10,2%)        | 1.400 (9,8%)  | -55 (-4%)              |
| Hoge inkomens                                                                  | €60.000+                                | 6.430 (45,3%)        | 6.195 (43,4%) | -235 (-4%)             |
| <b>Totaal</b>                                                                  |                                         | <b>14.200 (100%)</b> | <b>14.285</b> | <b>+85 (+1%)</b>       |

Bron: Stec Groep (2024), Afgerond op vijf tellen

We voegen daarnaast nog een begrippenlijst toe aan de woonvisie.

#### Innovatieve bouwmethoden:

Prefab-bouw kan een belangrijke bijdrage leveren aan het versnellen van de woningbouw en het verlagen van bouwkosten.

- **Waarom wordt prefab-bouw niet gestimuleerd in reguliere woningbouwprogramma's?**

Er zijn steeds meer ontwikkelaars die dit concept inzetten. Dit wordt ook gestimuleerd vanuit duurzaamheidsbeleid, maar ook door o.a. de stikstofcrisis.

#### Voorzieningenniveau:

In de Woonvisie 2025-2030 staat dat het voorzieningenniveau vergelijkbaar is met andere dorpen van gelijke omvang, maar uit berekeningen blijkt dat Groet een tekort heeft van 100 m<sup>2</sup> aan buurthuisruimte.

- **Is het college het ermee eens dat Groet een tekort heeft aan voorzieningen?**
- **Op welke data is de conclusie gebaseerd dat het voorzieningenniveau vergelijkbaar is met andere dorpen?**
- **Is het college bereid deze aannames te herzien en eventuele tekorten in kaart te brengen?**

Dit gaat niet over de woonvisie.

**Campings:**

Het college heeft in opdracht van de raad 2021/2022 besloten om het omzetten van campings naar luxe recreatiewoningen niet langer toe te staan. Dit besluit heeft gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkeling en het gebruik van deze locaties.

- **Wat is de juridische status van dit besluit?**
- **Als het omzetten niet meer mogelijk is, kan de gemeente dan actief campings benaderen die braak liggen of al jaren geen activiteit vertonen om te bespreken of deze potentieel geschikt zijn als bv. bouwlocaties?**
- **Kan hierover iets worden opgenomen in de Woonvisie of in de aansluitende uitvoeringsdocumenten?**

Het primaat van dit onderwerp ligt niet bij woonbeleid.

**Handhaving bij tweede woningen:**

Het college heeft in opdracht van de raad in 2020/2021 besloten om strikter te handhaven op het niet bewonen van tweede woningen. Dit handhavingsbeleid heeft zowel juridische als financiële consequenties en roept vragen op over de uitvoering en effectiviteit ervan.

- **Wat is de huidige status van de handhaving op het niet bewonen van tweede woningen?**
- **Welke kosten waren hiermee gemoeid in het desbetreffende collegebesluit?**
- **Zijn deze middelen daadwerkelijk gebruikt voor handhaving of anders teruggestort in de algemene reserve of elders ingezet?**
- **Als deze zijn gebruikt, wat was het effect**

Het primaat van dit onderwerp ligt niet bij woonbeleid. Gezien het belang van dit onderwerp hebben we wel in de woonvisie opgenomen dat we de handhaving willen verbeteren. Een verdere concretisering hiervan wordt uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma van de woonvisie. Dit onderwerp vraagt een multi-disciplinaire aanpak. Bovengestelde vragen betreffen een evaluatie van het illegaal gebruik van woningen als tweede woning. Deze evaluatie is geen onderdeel van de woonvisie.

## GroenLinks vragen voor 4 maart bespreking woonvisie

1. Kan de wethouder een tijdslijn maken, waaruit blijkt wanneer de prestatie afspraken met KW worden gemaakt en hoe de cyclus van de woonvisie en de woonzorgvisie hierop aansluit?

Een tijdslijn is niet te maken, omdat de cyclus van de woonvisie en de prestatieafspraken een ander tijdspad hebben. De prestatieafspraken met Kennemer Wonen worden voor 4 jaar gemaakt. Een woonvisie mag over maximaal de komende 5 jaar gaan. Dat is geregeld in de Woningwet. Dit zorgt ervoor dat er prestatieafspraken gemaakt worden aan de hand van actueel beleid.

Prestatieafspraken zijn niet in beton gegoten. Als er aanleiding toe is kunnen er op onderdelen altijd nieuwe afspraken worden gemaakt of worden aangepast. Hiervoor zijn er jaarlijks meerdere overleggen met Kennemer Wonen. Ook wordt Kennemer Wonen betrokken bij het opstellen van de woonvisie, zodat er op basis van de woonvisie goede prestatieafspraken gemaakt kunnen worden.

De huidige Prestatieafspraken lopen van 2024 tot en met 2027. Inhoudelijk botsen de huidige Prestatieafspraken niet met de nu voorliggende woonvisie. In de woonvisie zijn diverse onderdelen opgenomen die reeds in de Prestatieafspraken zijn afgesproken. Zoals bijvoorbeeld het gezamenlijk uitvoeren van een verdichtingsonderzoek, het streven naar meer sociale huurwoningen en het streven naar meer middeldure huurwoningen.

2. Wat staat er in de weg om andere toegelaten instellingen naast KW toe te laten als speler op de lokale sociale woningmarkt?

Op dit moment zijn Kennemer Wonen en Van Alckmaer voor Wonen de enige corporaties in de gemeente Bergen. Toegelaten instellingen (woningcorporaties) hebben een werkgebied. Als we een corporatie van buiten het werkgebied willen aantrekken moet er toestemming aan het rijk worden gevraagd. In de Regio Alkmaar zijn een aantal corporaties actief. Zij mogen direct aan de slag in de gemeente Bergen en hoeven geen toestemming te vragen. Gezien de huidige grote investeringsopgave die er ligt zijn corporaties niet snel geneigd om in ook andere gemeenten te investeren.

Hieronder een overzicht van de corporaties in de regio Alkmaar.

### **Kennemer Wonen**

Alkmaar | Oudorp | Uitgeest | Limmen | Heiloo | Castricum | Akersloot | Groet | Schoorl | Bergen | Egmond

### **Woonwaard**

Alkmaar | Dijk en Waard

### **Woonstichting Langedijk**

Oudkarspel | Noord-Scharwoude | Zuid-Scharwoude | Sint Pancras | Broek op Langedijk

### **Van Alckmaer voor Wonen**

Alkmaar | Bergen

### **Wooncompagnie**

Schermer | Stompvoren

### **Woonzorg Nederland**

Alkmaar | Dijk en Waard | Heiloo | Castricum | Uitgeest

3. Er is in de woonzorganalyse sprake van geclusterd wonen. In de woonvisie wordt daar geen aandacht aan besteed. Waarom niet?

Dit wordt opgepakt in de woonzorgvisie. De toelichting hierop en meer informatie is te lezen in de woonvisie in bijlage 4 op pagina's 47 t/m 49.

4. Waarom ontwikkelt de gemeente geen aanvullende maatregelen op doorstroming die bewezen positief werken in andere gemeenten? Zoals een gelijkblijvende huur, een verhuiscoach, verhuiskostenvergoeding?

Kennemer Wonen heeft in het verleden een doorstroommakelaar/verhuiscoach gehad. Dit was een functie die bij één persoon lag. Hier is men mee gestopt. Inmiddels zijn deze werkzaamheden onderdeel geworden van de reguliere werkzaamheden. Kennemer Wonen informeert omwonenden bij nieuwbouwprojecten van sociale huurwoningen, zodat zij tijdig op een eventuele verhuishuiswens kunnen anticiperen.

Daarnaast verwachten wij dat de door de corporaties (SVNK) gestarte campagne Passend Wonen een positief effect zal hebben op de doorstroming. Het gaat hierbij om bewustwording en verleiden om tijdig te verhuizen naar een geschikte woning. Bewustwording en verleiding zijn bewezen instrumenten in de praktijk.

Gelijkblijvende huur (horizontaal oversteken) of een verhuiskostenregeling speelt in de praktijk een marginale rol. Belangrijker is om inzicht in de financiële situatie te geven. Een hogere huur betekent lang niet altijd dat het huishouden netto duurder uit is bij een nieuwe duurdere huurwoning. De huurtoeslag is immers ook hoger bij een hogere huur. Dit geldt ook wanneer de totale woonlasten in ogenschouw worden genomen. De nieuwe woning is vaak energiezuiniger en kleiner. Daarom zijn de energielasten vaak lager dan in de huidige woning. Als dit wordt meegenomen in de berekening, dan komt de huurder in de nieuwe woning vaak netto op eenzelfde bedrag aan vaste lasten uit.

5. Welke kaders gebruikt de woontafel om met de ontwikkelaar te onderhandelen over het minimaal aantal woningen op een perceel?

Hier zijn geen kaders voor. Aan de intaketafels wordt vanuit diverse beleidsterreinen inbreng gegeven. Vanuit stedenbouw / RO / Verkeer / erfgoed / landschap/ enz. wordt aangegeven wat de mogelijkheden / wensen zijn vanuit elk specifiek vakgebied. Vanuit woonbeleid wordt gestuurd op een passend programma voor de locatie. Als er meer en betaalbaarder kan worden gerealiseerd op een locatie wordt dat hier meegegeven.

Nee, dit blijft maatwerk waarbij meerdere disciplines hun inbreng hebben.

7. Hoe verhoudt de woonvisie zich tot de omgevingsvisie? Zijn de kaders die in de omgevingsvisie geschetst worden leidend?

De omgevingsvisie bevat volgens de Omgevingswet: een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied. De omgevingsvisie geeft dus de ruimtelijke kaders voor een woonvisie. In een woonvisie komen alle aspecten van het wonen aan bod: kwantiteit (prijsklassen, eigendomsverhoudingen en woningtypen), woonruimteverdeling, doelgroepen, de rol van woningcorporaties.

Als de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (ongewijzigd) wordt aangenomen verandert het woonbeleid in een programma onder de omgevingsvisie: het volkshuisvestingsprogramma. In de omgevingsvisie maakt de gemeente de ruimtelijke keuzes en schetst zij een toekomstvisie. Vervolgens is het volkshuisvestingsprogramma een praktische uitwerking van deze visie.

8. In de omgevingsvisies van gemeente, provincie, rijk, staat dat meervoudig ruimtegebruik boven enkelvoudig gaat. Waarom komt dit niet terug in de woonvisie?

Meervoudig ruimtegebruik is mogelijk onder de woonvisie. Hier hoeft niets over te worden opgenomen. Een combinatie van functies is immers gebruikelijk (bijvoorbeeld winkels of maatschappelijke voorzieningen in de plint).

9. Hoe verhoudt de woonvisie zich tot het grondprijsbeleid? Zijn de kaders geschetst in het grondprijsbeleid leidend?

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. Grondbeleid is dus niet leidend maar volgend op deze ruimtelijke doelstellingen.

10. Waarom niet extra capaciteit inzetten op CPO bouw? Vanuit de samenleving is daar veel vraag naar en het levert doorstroming op.

Extra inzetten op CPO vergt extra ambtelijke capaciteit die dan niet meer kan worden ingezet voor reguliere woningbouw. Aangezien op voorhand niet in te schatten is hoeveel extra CPO initiatieven dit oplevert, is het ook niet in te schatten hoeveel extra capaciteit dit kost. CPO initiatieven worden gewoon in behandeling genomen.

11. Tijdens een openbare inspiratie avond over wonen in de Ruïnekerk gaf Platform 31 (een kenniscentrum voor o.a. stedelijke ontwikkelingen)aan dat hospiteren niet zomaar gebeurt. Dat er vanuit de gemeente begeleiding nodig is voor de aspirant hospita, en ook om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Klopt het dat de woonvisie ervan uitgaat dat dat zichzelf regelt? Kan Welzijn Bergen hierin niet een rol spelen?

In de woonvisie zijn we er van uit gegaan dat hier geen gemeentelijke hulp bij nodig is. Er is het afgelopen half jaar door de landelijke overheid veel gedaan om hospitaverhuur eenvoudiger en aantrekkelijker te maken. Ook is er inmiddels de hospitawijzer: [Hospitawijzer: Jouw huis van grote waarde | Home | Volkshuisvesting Nederland](#). Meer informatie is te vinden op: [Wat moet ik weten als ik een kamer wil verhuren in het huis waarin ik zelf woon \(hospitaverhuur\)? | Rijksoverheid.nl](#)

12. Waarom is er niet voor gekozen om een extern bureau de woonvisie te laten begeleiden, gezien de complexiteit en veelheid van opdrachten die erin opgenomen worden?

Externe bureaus hebben veel minder kennis van de lokale situatie, lokaal en regionaal beleid. De ambtelijke organisatie is prima in staat om deze beleidstukken op te stellen. Daarnaast vraagt het uitzetten van een externe opdracht evengoed capaciteit uit de lijnorganisatie.

13. Waarom zou je als particulier aangeven dat je een meergeneratiewoning wilt bouwen als je eruit moet wanneer de mantelzorg voorbij is?

Dit betreffen de Kangoeroewoningen. Deze worden over het algemeen niet door particulieren gebouwd. Meestal zijn dit bijvoorbeeld gekoppelde huurwoningen voor een gezin en een zorgbehoevende ouder. Je mag er alleen in wonen als je naaste zorg nodig heeft. Vaak is een zorgindicatie nodig. Als een particulier zelf een kangoeroewoning (aan)bouwt is geen zorgindicatie nodig.

De definities van meergeneratiewoningen en kangoeroewoningen worden aangepast in de woonvisie.

14. Is een goedkope koopwoning bouwen in de gemeente Bergen niet een illusie? Waarom die opnemen als het valse hoop wekt? En geldt dat ook niet voor sociale koop tot €292.000?

Deze grenzen zijn regionaal bepaald. Het klopt dat het steeds moeilijker is om in deze prijsklasse woningen te realiseren. Het realiseren van kleine studio's is in deze prijsklasse nog wel mogelijk.

Het rijk is bezig om een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen op te zetten. Dit maakt meer nieuwbouwwoningen bereikbaar en betaalbaar voor koopstarters met een middeninkomen. Ontwikkelaars en woningcorporaties kunnen bij het fonds een aanvraag indienen om nieuwbouwwoningen met koperskorting te verkopen. Met de bijdrage uit het fonds worden deze woningen voor een lagere prijs dan de marktwaarde aan starters verkocht.

15. Eind 2024 is de Handreiking Circulair Bouwen gepubliceerd., staat er in de woonvisie. Is dat een publicatie van de gemeente Bergen? Zo ja, kunnen wij die inzien?

De oorspronkelijke planning is niet gehaald. De handreiking circulair bouwen wordt nu eind maart of begin april verwacht. Dit wordt in de woonvisie aangepast.

16. Op p.49 staat dat 85 personen, die vanwege het pact wonen met ondersteuning' een woning nodig hebben, per jaar worden voorzien van een woning door KennemerWonen. Eigenlijk zijn er 122 personen die jaarlijks een woning nodig hebben. Wat gebeurt er met die andere 37 personen jaarlijks?

Deze personen kunnen niet uitstromen en blijven langer wonen op hun huidige adres.

17. Op welk kengetal is het aantal flexwoningen 10-30 gebaseerd?

Dit is opgenomen in de Realisatieovereenkomst flexwonen regio Alkmaar en betreft een schatting.

18. Hoe wordt de verdichtingsmogelijkheid in sociale woningbouw vastgesteld?

Wij nemen aan dat hiermee het verdichtingsonderzoek wordt bedoeld dat we samen met Kennemer Wonen gaan laten uitvoeren. Dit is een onderzoek naar potentiële locaties die kansrijk zijn om te verdichten. Hierbij wordt rekening gehouden met o.a. woningbezit van Kennemer Wonen, leeftijd van complexen en ruimtelijke mogelijkheden in buurten. Uitkomst van de rapportage is een theoretisch / potentieel aantal woningen dat toegevoegd kan worden door verdichting.

## CDA

### Woonvisie 2025-2030

De woonvisie is weinig concreet. Hoofdstuk 3 is de belangrijkste, daar draait het om. Daarin het de woonvisie niet SMART, soms onrealistisch en zijn er nog politieke wensen die gemist worden. Niet SMART omdat we opsommingen missen van concrete acties die vertaald kunnen worden naar KPI's waarop gemonitord en gerapporteerd kan worden. Vanuit makelaars krijgen we te horen dat de gemeente zich op verouderde onderzoeken baseert die niet overeenkomen met de huidige situatie op de lokale woningmarkt. Ga ook in gesprek met de makelaars tbv de woonvisie.

We hebben elke inwoner in de gelegenheid gesteld mee te doen aan participatie. In de startnotitie is de participatie afgekaderd en er is besproken wie er deel gaan nemen aan de begeleidingsgroep. Makelaars zijn vertegenwoordigd via de Woon Gangmakers. We krijgen rapportages van makelaars die we gebruiken (zie bijvoorbeeld krapte-indicator op p. 43).

Concreet maken van woonvisie kan door uitvoeringsprogramma aan Woonvisie toe te voegen. Je zou kunnen zeggen dat het een collegebevoegdheid is, echter is de huidige Woonvisie onvoldoende concreet om een uitvoeringsprogramma aan het College over te laten. Daarvoor ontbreken de KPI's waarop de Raad kan controleren en (bij)sturen.

Een uitvoeringsprogramma wordt in de loop van dit jaar opgesteld. Een uitvoeringsprogramma geeft uitvoering aan de visie en bevat meer concrete acties.

Voorbeelden van niet SMART:

Er staat: *“Met onze woningprogrammering moeten we meer rekening houden met de steeds groter wordende doelgroep van kleinere huishoudens die op zoek is naar een betaalbare en duurzame woning. Deze woningen hebben lagere energielasten en zijn comfortabeler. We moeten terughoudender worden met het toevoegen van grote eengezinswoningen. De bestaande woningvoorraad voorziet hierin immers ruimschoots, alleen wonen hier veelal de verkeerde huishoudens. Nieuwe grote eengezinswoningen zijn niet alleen moeilijk betaalbaar voor kleine huishoudens, maar ook niet geschikt voor veel (alleenstaande) ouderen, waardoor zij noodgedwongen moeten blijven wonen waar ze wonen en de doorstroming in de woningmarkt niet op gang komt.*

*Kortom: de markt vraagt om betaalbare duurzame woningen voor kleine huishoudens, die aansluiten op de veranderende behoeften en leefstijlen van de verschillende doelgroepen.”*

Wat ontbreekt is hoe we dit willen bereiken, welke instrumenten hebben we en waar we naar toe.

Er staat: “De gemeente heeft zichzelf met de notitie Bergense Behoeftte van 26 januari 2021 het beleidsdoel gesteld om tot 2030 het vertrek van jongeren naar andere gemeenten in regio Alkmaar ten minste te halveren. Concreet betekent dit in de periode 2020 - 2030 een extra woningvraag van ruim 500 alleenstaanden en twee- of meerpersoonhuishoudens van 18 tot 35 jaar. Dit heeft effect op de ontwikkeling van het aantal huishoudens en de samenstelling van de bevolking in onze gemeente. Door de vergrijzing zal in de komende jaren het aantal ouderen gaan toenemen. Daarnaast neemt het aantal jongeren af. Hierdoor wordt de vergrijzing versterkt.”

Wat ontbreekt is hoe we dit willen bereiken, welke instrumenten hebben we en waar we naar toe.

Hoofdstuk 3 geeft beleidsdoelstellingen aan maar wordt onvoldoende concreet.

Voorbeeld van onrealistisch is 500 extra woningen voor jongeren van 18 tot 35 jaar. Dat kunnen we niet waar maken. De vraag anders gesteld: Wat is er nodig om deze 500 woningen daadwerkelijk te bouwen en hoe kunnen we dat als raad ook blijven volgen?

Vanuit woningmarktonderzoek weten we welk type woning gewenst is voor de doelgroep jongeren. Met de woningbouwmonitor regio Alkmaar kunnen we bijhouden hoeveel van deze

woningen de komende jaren gebouwd gaan worden. Een garantie dat alle woningen bij jongeren 'terecht komen' is niet te maken. Dit hangt af van de (toewijzings) afspraken die we kunnen maken en concurrentie van andere doelgroepen.

Wellicht is het verstandig om nog eens wat woonvisie's van andere gemeente te bekijken hoe die zijn opgesteld. Voorbeeld zou kunnen zijn die van de [gemeente Hilversum](#).

De beschikbare onderzoeken zijn meer dan voldoende om een visie op te stellen. Een nieuw onderzoek zal geen ander beeld van de situatie op de woningmarkt geven en hoogstens op nuances verschillen. De problematiek is bekend: vergrijzing, starters/jongeren hebben het zeer moeilijk op de woningmarkt, huishoudens worden kleiner, enz. Een nieuw onderzoek verandert dit beeld niet en daarmee ook niet de visie.

Een doorkijk naar het uitvoeringsprogramma is opgenomen in het raadsvoorstel. De gereedschappen zijn opgenomen in hoofdstuk 3. De visie biedt voldoende handvatten om op de programmering te sturen bij intaketafels en omgevingstafels.

Politieke wensen:

- 2/3 betaalbaar vanaf 6 woningen, 1/3 sociaal vanaf 16 woningen à bij 6 woningen moeten 4 woningen betaalbaar zijn. Dat is onhaalbaar en onrealistisch. We blijven dan bij de huidige situatie dat er altijd maar 5 (villa)woningen worden gebouwd. Dit lost het probleem niet op. Projecten vanaf 16 woningen komen zeer beperkt voor in de gemeente Bergen. Wens: als projectontwikkelaar zich meldt voor het bouwen van een locatie maakt de gemeente een stedenbouwkundige afweging wat mogelijk is op het betreffende perceel. Gemeente gaat uit van maximalisatie / optimalisatie van aantal te bouwen woningen. Bijvoorbeeld door te adviseren vooral appartementengebouwen met kleine betaalbare woningen te bouwen. Dit is dan leidend en uitgangspunt om medewerking te geven aan de realisatie van het plan. Als ontwikkelaar voor minder woningen kiest dan wordt het plan niet met prioriteit behandeld en komt het op de wachtlijst te staan.

De potentie van bouwvolume is iets dat al meegenomen wordt bij gesprekken en intaketafels met ontwikkelaars. Ook bij kleine locaties is het vaak mogelijk om in de categorie betaalbaar te bouwen, maar niet altijd.

Hoe meer eisen er vanuit de gemeente gesteld worden over aantallen en type woningen en dichtheid, hoe minder aantrekkelijk het voor een ontwikkelaar wordt om hier te bouwen. Tijdens de technische sessie van 14 november 2024 is met marktpartijen bekeken wat haalbaar is aan de hand van de residuele waarde methode.

- Projecten met minder dan 6 woningen dienen een bijdrage te doen in een sociaal fonds. Voorbeeld zie Schagen. Projecten (minder van 6 woningen?) zouden een beroep kunnen doen op het fonds om tot realisatie van betaalbare en sociale woningen te komen.

Een vereveningsfonds voor sociale woningbouw is een middel en geen doel. Het doel is het realiseren van voldoende sociale woningen. In Bergen wordt dit doel ook zonder vereveningsfonds behaald.

In theorie geeft een vereveningsfonds de 'garantie' dat gemeentebreed het beoogde percentage sociale woningbouw wordt gerealiseerd. In de praktijk is dit anders. Corporaties realiseren meestal 100% sociale woningbouw. Dat is hun kerntaak. Het is hun taak om hier in te investeren. Er is geen reden om te veronderstellen dat er in Bergen door corporaties (Kennemer Wonen) substantieel meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd door bijdragen uit het vereveningsfonds. De maximale bijdrage aan een corporatie bedraagt

maximaal 2 ton per drie belastingjaren. Daarentegen is 'afkoop' van sociale woningbouw door middel van een afdracht aan een vereveningsfonds een zeer interessante optie voor ontwikkelaars. Dit leidt direct tot minder sociale woningbouw.

Sociale woningbouw is bij kleine locaties over het algemeen niet haalbaar. Ook voor corporaties zijn kleine locaties niet interessant (versnipperd bezit). Een afdracht aan een vereveningsfonds zorgt voor hogere stichtingskosten, waardoor deze projecten minder rendabel worden en / of de woningen duurder worden.

Locaties waar middenhuur of betaalbare woningbouw (niet sociaal) beoogd is. De verplichte afdracht aan een vereveningsfonds maakt de woningen duurder, waardoor deze woningen moeilijker bereikbaar worden voor de doelgroep.

De afdracht aan het vereveningsfonds heeft vooral gevolgen voor de prijs-kwaliteitsverhouding van woningen in het middensegment (categorie 3 vanaf € 390.000,- en middenhuur. Dit is een prijsklasse waar relatief veel vraag naar is en valt onder de 65% betaalbaar uit de Woondeal. Het duurder worden van deze woningen zal de doorstroming niet ten goede komen. Er is ook veel vraag naar vrije sector huur in het middensegment € 87997,66 tot € 1.129,39,-. Een afdracht aan een vereveningsfonds maakt een rendabele exploitatie in dit marktsegment voor institutionele beleggers een stuk minder aantrekkelijk.

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat een vereveningsfonds sociale woningbouw leidt tot extra sociale woningbouw. Wel zorgt verevening er voor dat woningen duurder worden bij projecten waar geen of minder sociale woningbouw in het programma zit. Vooral het middensegment (betaalbaar) komt hierdoor onder druk te staan.

- Gemeente moet naar actief grondbeleid gaan om binnenstedelijke gronden tot ontwikkeling te laten komen. Voorbeeld zou kunnen zijn het 'Rode hert' in Egmond aan den Hoef. Een potentiële bouwlocatie. Ontwikkelaar heeft er geen trek meer in en zet bestaande opstallen in delen te koop. Op deze manier ontstaan er meerdere eigenaren op het kavel en wordt een herontwikkeling onhaalbaar. De gemeente zou hierin faciliterend moeten optreden door gronden op te kopen en middels een tender in de markt weg te zetten.

suggestie: wat is nodig om dit ook daadwerkelijk te realiseren?

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).

- Oudere woningen in bestaande woonvoorraad aantrekkelijker maken om naar door te stromen of te starten. Betaalbare duurzame woningen voor kleine huishoudens ingebed in een vitale omgeving mixt niet met elkaar. Duurzame woning zijn duurder dan de bestaande woning voorraad en komen in conflict met starters en of oudere alleenstaanden. Bv woningen die in de huidige markt volledig zijn verduurzaamd mogen rekenen op een zeer grote

belangstelling. De vraag is simpelweg te groot op dit moment. Een keuze zou kunnen zijn om oude woningen meer subsidie te geven op woningverbetering. Dan komen de oudere bestaande woningen meer in trek en zal de druk op de gemoderniseerde en verduurzaamde woningen verminderen.

Er zijn diverse subsidieregelingen om woningen te verduurzamen.

- Ander voorstel is als een woningbouwvereniging in een wijk gaat verduurzamen om ook de koopwoningen in de rijtjes mee te nemen of in ieder geval in gesprek met de eigenaren te gaan of ze mee willen doen; door massa is kassa is het vaak dan aantrekkelijk voor eigenaren om mee te doen bovendien het projectleiderschap ligt dan bij de woningbouwvereniging en voor hen maakt het vaak niet uit omdat ze nu vaak allerlei extra afhechtingswerkzaamheden moesten doen

Dit valt niet direct onder woonbeleid, maar onder duurzaamheidsbeleid. Hierover zijn in de Prestatieafspraken met Kennemer Wonen afspraken over gemaakt:

*"Daar waar bij verduurzamingsplannen van Kennemer Wonen sprake is van zogenoemd 'gespikkeld bezit' trekken gemeente Bergen en Kennemer Wonen gezamenlijk op. De gemeente draagt hierbij zorg voor een goede voorlichting voor de koopwoningen en begeleiding bij mogelijke subsidie aanvragen".*

- Starterslening. Het effectiever inzetten van startersleningen is zeker een mogelijkheid en kan jonge twee verdieners in het zadel helpen. Voor de singel starter blijft de leencapaciteit in relatie tot de huidige woning voorraad een probleem en is niet haalbaar. Willen we de markt in beweging krijgen dan zullen we dat niet aan de onderkant moeten doen maar aan de bovenkant. Als er meer ingezoomd wordt op ouder huisvesting bv betaalbare huur (zodat ze hun kapitaal kunnen vrij spelen) of prijs gelimiteerde aanleunwoningen. Dan komt er oudere woningen op de markt daar kan je vervolgens startersleningen en verduurzaamheidssubsidies op toepassen zodat het binnen bereik kan komen van jonge twee verdieners.

De woonvisie zet ook in op doorstroming. De starterslening kan worden ingezet voor nieuwe en bestaande woningen.

- Doorstroombeleid. Momenteel zit dit compleet op slot kan ik melden uit eigen ervaring. KennemerWonen werkt totaal niet mee aan doorstroming van scheefhuurder binnen de huidige woningvoorraad om op die manier eengezinswoningen vrij te spelen. Enige uitgang voor scheefhuurder is kopen. Dat is vaak niet (meer) haalbaar voor oudere / gepensioneerde. Middenhuur ontbreekt in de gemeente. Wens is om veel meer eengezinswoningen vrij te spelen door scheefhuurders wel binnen sociale systeem naar kleinere woningen / appartementen te laten verhuizen. Zodat jongeren een gezin kunnen stichten.

Diverse doorstroommogelijkheden zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening. Sociale huurders kunnen niet gedwongen worden te verhuizen op basis van een groeiend inkomen of hun vermogenspositie.

- Lokale voorrang (binding Bergen) is een must en voor particuliere initiatieven geen probleem. De gemeente kan dit opnemen in de anterieure overeenkomsten.

Lokale voorrang op de koopwoningmarkt mag de gemeente wettelijk gezien niet afdwingen en kunnen we niet schriftelijk vastleggen, want in Nederland is er recht op vrije vestiging. Het staat ontwikkelaars als privaatrechtelijke partij wel vrij zelf voorrangscriteria te bepalen.

- Tweede woningbezit is door de huidige belastingregels niet meer interessant en lost zich vanzelf op. Dit staat nog even los van adresfraude. De ene partner blijft in de randstad wonen en de ander schrijft zich in de gemeente Bergen in. Wij zien dit in onze woonbuurten. Het gaat dus om adresfraude... (data analyse?)

Adresfraude staat los van woonbeleid.

- Woonzorgclusters realiseren. Als er goede alternatieve woningen zijn voor ouderen om te verhuizen komen bestaande woningen en kan je een soort van clusterwijk maken voor oudere en hierbij meteen zorg bieden in dien noodzakelijk. De ervaring is dat ouder wel willen verhuizen naar een bv gelijkvloerse huurwoningen maar het wordt simpelweg niet geboden. Woonzorgcluster kan in centrum Egmond aan zee op het Genet-terrein, Agnesplein en de voormalige Trompschool. In Bergen rondom de Marke.

Geclusterde woonvormen is een onderwerp dat terugkomt in de nog op te stellen woonzorgvisie.

- Beleid tegen speculatie: overweeg een samen-winst delen regeling ook wel KoopGarant-regeling. Daarmee maak je woningen betaalbaarder en houdt je de regie over uitpolding van coöperatie bezit. Onderzoek / benoem ook de mogelijkheid van erfpacht.

Een van de betere en veiligere erfpachtregelingen is Koopgarant. De Koopgarantregeling wordt door Kennemer Wonen al ingezet. Kennemer Wonen heeft een pool van Koopgarantwoningen.

- Hoe meer middenhuur mogelijk te maken via de wooncoöperaties?

De kerntaak van woningcorporaties is het aanbieden van sociale huurwoningen voor de doelgroep. Investeren 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.

- Hoeveelheid gelabelde jongerenwoningen verhogen?

Samen met Kennemer Wonen en de huurdersorganisaties zijn hier in de Prestatieafspraken afspraken over gemaakt:

Kennemer Wonen zorgt voor een betaalbare woningvoorraad:

Minimaal 5% van de woningvoorraad heeft een huur tot de Kwaliteitskortingsgrens (€452,20, prijspeil 2023) om jongeren blijvend aan de gemeente te binden. Deze woningen zijn gelabeld voor jongeren.

- Bewoning recreatieparken uitwerken.

Dit wordt opgepakt in het uitvoeringsprogramma.