

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.

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.

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?

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](#).

Politieke wensen:

- 2/3 betaalbaar vanaf 6 woningen, 1/3 sociaal vanaf 16 woningen → 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.
- 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.
- 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?

- 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.

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 afhechttingswerkzaamheden moesten doen

- 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.

- 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.
- Lokale voorrang (binding Bergen) is een must en voor particuliere initiatieven geen probleem. De gemeente kan dit opnemen in de anterieure overeenkomsten.
- 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?)
- Woonzorgclusters realiseren. Als er goede alternatieve woningen zijn voor oudere 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.
- Beleid tegen speculatie: overweeg een samen-winst delen regeling ook wel KoopGarant-regeling. Daarmee maak je woningen betaalbaarder en houdt je de regie over uitponding van coöperatie bezit. Onderzoek / benoem ook de mogelijkheid van erfpacht.
- Hoe meer middenhuur mogelijk te maken via de wooncoöperaties?
- Hoeveelheid gelabelde jongerenwoningen verhogen?
- Bewoning recreatieparken uitwerken.