



Technische vragen voorafgaand aan commissie Woonvisie

Fractie : Partij ONS DORP

1. Over het gevoerde participatieproces is het volgende op te merken. De concept woonvisie is gedeeld met de groep en besloeg 20 bladzijden, zonder bijlagen. De definitieve woonvisie bleek op veel punten niet conform concept. De definitieve versie is in ieder geval niet ter beoordeling voorgelegd bij de participatiebewonersgroep. Graag uitleg over het hoe en waarom van deze procedure.

De onderwerpen die met de begeleidingsgroep zijn besproken hebben we ook in eindconceptversie met de begeleidingsgroep besproken. Deze tekst is na deze sessie op enkele punten n.a.v. de opmerkingen aangepast / verduidelijkt. De nu voorliggende woonvisie bevat ook hoofdstukken van andere beleidsterreinen, zoals duurzaamheid (samenvatting van vastgesteld beleid) en wonen en zorg (toelichting en geen beleidskeuzes, want de woonzorgvisie wordt nog opgesteld) en bijlagen met achtergrond informatie (geen beleid). Over de kern van de woonvisie, namelijk de visie en volkshuisvestingsbeleid (de gemaakte keuzes en richtingen) is uitgebreid geparticipeerd met de begeleidingsgroep.

2. Hoe verhoudt de woonvisie zich tot het landelijke stikstofbeleid. Zie hierbij ook de aangekondigde nieuwe stikstofplannen die voor 1 april klaar moeten zijn.

Het landelijk stikstofbeleid staat los van de woonvisie. De volkshuisvestelijke opgave verandert niet door het landelijk stikstofbeleid. Wel kan dit gevolgen hebben voor het tempo van nieuwbouw en uitval van woningbouwprojecten. Het vereenvoudigt de opgave in ieder geval niet.

Inhoudelijk vragen over het voorliggende stuk:

3. Op P. 11. Inzake "doorstroombeleid" wordt gesproken over doorstroomvoorrang. Is Kennemer Wonen zich hierbij voldoende bewust van de noodzaak tot "lenigheid". Wat zijn daarvoor de (on)mogelijkheden.
Bijv: Bekend is dat een ouder stel, bewoners van een te groot huis aan de Dirk Klompweg, graag wilden ruilen met een 4 persoonsgezin woonachtig in een flat aan de Kerkedijk. In plaats van dit te omarmen werd dit een moeizaam traject. Alleen door doorzetten kon de ruil uiteindelijk plaatsvinden.
4. Een andere case: een activiteitenbegeleider in de Marke die best wil verhuizen naar een kleinere woning maar dan wel "kostenneutraal".

Antwoord 3 en 4: Dit zijn individuele casussen en staan los van de woonvisie. De uitvoering van het doorstroombeleid geschiedt conform de criteria van de Huisvestingsverordening Bergen (o.a. passend toewijzen). Wij erkennen het belang van enige flexibiliteit, omdat niet alle situaties in regelgeving is te ondervangen. Wij zijn hier regelmatig met Kennemer Wonen over in gesprek.

5.a Op pag. 13.

Er wordt gesproken over het gebruik van: recreatiewoningen bestemmen voor permanente bewoning. In hoeverre is dit realistisch?

In de Omgevingsvisie is richting gegeven welk soort recreatieterreinen mogelijk in aanmerking komen voor omzetten naar permanente bewoning. Als omzetting mogelijk is, huidige eigenaren hier achter staan en omzetting financieel haalbaar is dit zeker realistisch. Het omzetten van recreëren naar wonen gebeurt vaker, maar is wel een ingewikkeld en intensief traject.

In het raadsvoorstel staat benoemd dat de mogelijkheden rond de (tijdelijke) bewoning van recreatiewoningen onderzocht worden vanuit een uitvoeringsprogramma.

b. Gesproken wordt over “een deel van deze parken die de functie niet meer (geheel) vervullen”. Dit lijkt potentieel een quick-win. Over hoeveel parken/woningen hebben we het en komen hiervoor überhaupt in aanmerking en zijn “vrij” te maken voor dit doel.

Kan het “expertise en aanjaagteam” dat concretiseren? Zie in dit kader ook de raadsdiscussie aangaande “Sanduyn”.

Vanuit woonbeleid kunnen wij deze vraag niet beantwoorden, omdat dit onder meerdere beleidsterreinen valt. Met de woonvisie geven wij aan in beginsel positief te zijn als er via omzetting woningen aan de voorraad kunnen worden toegevoegd. Dit wordt ook aangegeven in de Omgevingsvisie. Een inventarisatie van de potentiële parken is er op dit moment niet. De aantallen parken/woningen zijn op dit moment nog niet duidelijk. In het raadsvoorstel is opgenomen dat de mogelijkheden rond de (tijdelijke) bewoning van recreatiewoningen onderzocht worden vanuit een uitvoeringsprogramma.

c. In het algemeen stellen we vast dat aanvragen voor het ontwikkelen van nieuwe parken ontmoedigd zou kunnen worden ten faveure van ruimte bieden voor kleinschalig wonen. Kunnen we dit als doelstelling formuleren?

Deze afweging valt vanuit de volkshuisvesting niet te maken, het gaat immers ook om natuur en landschap, recreatie en toerisme, stedenbouw en ruimtelijke ordening. Er kunnen locaties zijn die niet geschikt worden geacht voor wonen (te ver weg van voorzieningen, scholen, hulpdiensten, enz.), maar wel voor recreatie. Aan de hand van de omgevingsvisie en gemeentelijk beleid is nu het nu ook goed mogelijk om een goede afweging te maken.

6a. Op pag. 14.

Is het mogelijk om bij Kennemer Wonen een “woon-optimalisatie fte” te detacheren. Wel met een concrete KPI. Deze kan bijv. beginnen met een inventarisatie van bestaande (scheefgegroeide) omstandigheden.

Kennemer Wonen heeft in het verleden een doorstroommakelaar gehad. Hier is men mee gestopt. Kennemer Wonen informeert omwonenden bij nieuwbouwprojecten van sociale huurwoningen, zodat zij tijdig op een eventuele verhuiswens kunnen anticiperen. Daarnaast verwachten wij dat de door de corporaties (SVNK) gestarte campagne Passend Wonen een positief effect zal hebben op de doorstroming.

6b. V.w.b. het splitsingsbeleid. Er staat een aanzienlijk aantal grote(re) panden te koop. Is er voor potentiële inwoners kennis en advies beschikbaar of voorzien hoe deze na splitsing beter en effectiever aangewend kunnen worden voor bewoning door meerdere huishoudens?

Op de website van de gemeente is hierover informatie beschikbaar: [Woning splitsen | Gemeente Bergen](#)

6c. Ref• *Het moet gaan om splitsing van het hoofdgebouw (dus geen bewoning in bijgebouwen).* Waarom is dit zo expliciet uitgesloten?!

Is er rekening gehouden met de herziening van de box 3 bepalingen waarbij huuropbrengsten worden meegenomen als belastbaar inkomen?

Het gaat om splitsen, zodat er twee volwaardige woningen ontstaan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat een schuur/garage/recreatiewoning/aanbouw/etc. wordt afgesplitst. Dat past niet binnen de stedenbouwkundige opzet van een wijk. Bovendien leidt het tot zeer ongewenste precedentwerking.

Het is aan de eigenaar of deze de woning wil verkopen of verhuren. Het splitsingsbeleid gaat niet over fiscale aspecten, maar over ruimtelijke ordening en volkshuisvesting.

7. Op pag. 16 lezen we:

"In Bergen wordt relatief weinig gebruik gemaakt van de Starterslening". Hoeveel geld is ervoor gereserveerd en zou ervoor vrijgemaakt kunnen worden. Is dit als budget op andere manieren te gebruiken?

Op dit moment is er een resterend budget van 200.000 euro beschikbaar om te verstrekken aan startersleningen. Het budget voor de starterslening is geormerkt en kan niet voor andere doeleinden worden gebruikt. Het fonds is revolverend. Dat wil zeggen dat terugbetaalde aflossingen en rente ingezet worden voor het verstrekken van nieuwe startersleningen. In de woonvisie en het raadsvoorstel staat opgenomen dat we kijken of de starterslening aangepast kan worden.

8. Op pagina 17 staat dat in Egmond-Binnen de behoefte taakstellend op 135 woningen bepaald. Deze cijfers sluiten niet aan op de cijfers ("mis-matchen") uit de aanpak Vitale kernen. Hoe kan dit worden verklaard en welke cijfers zijn nu leidend?

Het onderzoek Vitale kernen heeft andere uitgangspunten dan dat van Companen. Daarom zijn de aantallen anders. Zo gaat Companen uit van de extra woonbehoefte conform de notitie Bergense Behoefte (500 woningen) en Vitale Kernen niet. Daarnaast gaat het theoretisch model van Vitale kernen alleen uit van aantallen die ontstaan door woonwensen, waar het model van Companen dit combineert met feitelijk verhuisgedrag.

9. a. Pag. 19: In Egmond aan Zee komt het Egmondia-complex de Kuil vrij. Voor het realiseren van een deel van de gewenste 110 woningen ligt al een plan op tafel. Ook nog op CPO basis.

a. Als de sporthal alsnog mag verhuizen naar de Sportlaan dan komt er aan de Watertorenweg veel ruimte vrij. Wat is de status of toekomst van dit terrein?

b. Kunnen de gewenste aantallen in Schoorl en Groet gerealiseerd worden als TV Groetincke geholpen wordt te verhuizen?

c. Idem in Bergen als de tennisverenigingen BSV en TCB verhuizen naar Sportpark de Kiefthoek.

d. Is er een totaal overzicht van alle kleinschalige (inbrei) ontwikkelmogelijkheden. (Ref. meer-generatie-woningen aan de Teugelaan 19, Aagtdorp). Welke aanvragen liggen er concreet?

Een woonvisie gaat niet over potentiële (inbrei) locaties en bevat geen locatiescan.

Wel is de huidige woningprogrammering opgenomen, maar dit betreft alleen concrete ontwikkelingen. Er is geen overzicht beschikbaar van alle kleinschalige (inbrei) ontwikkelmogelijkheden.

10. a. Op pag. 28 lezen we de duurzaamheidsparagraaf, maar bijv. zonnepanelen blijken door de salderings maatregelen minder aantrekkelijk te worden gemaakt. Welke maatregelen kan de gemeente nemen om bijv. druk uit te oefenen op netbeheerders bij nieuwbouw projecten?

De netbeheerders en gemeenten gaan niet over de salderingsregeling, dat is de rijksoverheid.

11. Bijlage 5: De lijst op pag. 52 lijkt arbitrair. Een peildatum ontbreekt. We zouden graag weten welke projecten realistisch zijn resp. in welke fase deze verkeren.

De peildatum van tabel 12 is oktober 2024. Dit staat vermeld in de derde alinea van Bijlage 5. De woningprogrammering is grotendeels een voorspelling en wordt regelmatig aangepast. Het is dus altijd een momentopname. De meest actuele woningprogrammering van de gemeente Bergen is te bekijken op onze woningbouwmonitor via de website van Regio Alkmaar (www.regioalkmaar.nl) of via deze directe link: [Regio Alkmaar](#). U heeft hierover recent een raadsinformatiebrief gehad.

12. Tenslotte nog de volgende vragen:

a. Hoe is de huidige HHV/wet toeristische verhuur al dan niet aangepast in de woonvisie, dit was immers destijds een toezegging van de wethouder?

In de woonvisie is opgenomen dat voor het effectiever tegengaan van het gebruik van woningen als tweede woningen we dit gebruik willen ontmoedigen door het versturen van brieven naar de woningeigenaren. Daarnaast willen we handhaving vergemakkelijken door in de (toekomstige) omgevingsplannen duidelijker op te nemen wat er wel- en niet mag op de bestemming Wonen.

De handhaving van de 63-nachten regeling vindt plaats conform de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2023 - 2027.

b. In deze Woonvisie staan heel veel ambities beschreven, maar is hierbij wel rekening gehouden dat bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed/grond, etc., het Didam arrest -ook een wetgevend kader- van toepassing is en langere (verkoop) procedures vraagt?

Het Didam arrest vereist een zorgvuldige voorbereiding/procedure. Over het algemeen zet de gemeente Bergen eigen grond/vastgoed in om sociale en betaalbare woningbouw te realiseren. Meestal werken we samen met Kennemer Wonen. Het Didam arrest heeft hier niet veel invloed op (behalve een zorgvuldige procedure). Corporaties kunnen vanwege hun wettelijke taak vaak als enige serieuze gegadigde worden beschouwd bij de verkoop van grond ten behoeve van sociale woningbouw. Corporaties hebben een unieke positie, vastgelegd in de Woningwet. Corporaties zijn uitsluitend werkzaam op het gebied van en in het belang van de volkshuisvesting. Hun financiële middelen worden uitsluitend in dat belang ingezet. Bovendien moeten zij bijdragen aan de uitvoering van de woonvisie die wordt vastgesteld door de gemeenten waarin zij feitelijk werkzaam zijn.
