

Woonvisie gemeente Bergen NH

2025 - 2030



Voorwoord

Veel woningzoekenden kunnen in onze gemeente geen passende of betaalbare woning vinden. We zien ook dat het aantal personen van een gemiddeld huishouden kleiner wordt en de inwoners ouder. Mensen zoeken een kleine, meer bij hun levensfase passende woning. Met name voor oudere bewoners komt hier zorg aan huis bij kijken en aanpassingen aan de woning. Ook financiële aspecten spelen een rol. Steeds meer inwoners kunnen geen koopwoning meer betalen. Dit geldt met name voor starters, personen die voor het eerst een woning huren of kopen, en personen met een middeninkomen. Jonge starters hebben vaak weinig inschrijftijd opgebouwd voor een sociale huurwoning. Zij zijn aangewezen op een huurwoning in de vrije sector, blijven langer thuis wonen of vertrekken uit de gemeente. De inwoners met een middeninkomen verdienen vaak te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Het college vindt het belangrijk om de dorpen en kernen in onze gemeente levendig, aantrekkelijk en bereikbaar te houden. Een prettig woonklimaat draagt daar aan bij met geschikte woningen voor al haar huidige en toekomstige inwoners. De doelen op het gebied van wonen worden steeds in samenhang bekeken met ecologische- en economische randvoorwaarden voor een gezond woon- en leefklimaat. Het realiseren van een thuis voor iedereen is geen makkelijke opgave.

Deze woonvisie is ons antwoord op de uitdagingen die we de komende jaren op het gebied van wonen verwachten. Zo voegen we duurzame woningen toe aan de woningvoorraad. Woningen die betaalbaar, sociaal en energiezuinig zijn en bijdragen aan onze klimaatdoelstellingen. Hierover zijn we nu en in de toekomst in gesprek met onze partners. Zo komt er meer keuze voor de woningzoekende en meer beweging in de bestaande woningvoorraad. Voor woonconcepten voor specifieke doelgroepen en kleine initiatieven vanuit de samenleving willen we meer ruimte bieden. We kijken ook goed naar de mogelijkheden in de bestaande omgeving, zoals het delen of splitsen van woningen en het bieden van voorrang aan inwoners van de gemeente Bergen die een woning in de gemeente achterlaten.

Dit is een deel van de oplossingen die we bedacht hebben voor een beter woonklimaat. Daarvoor hebben we nauw samengewerkt met de begeleidingsgroep van de woonvisie. Een groep betrokken inwoners, ondernemers, Kennemer Wonen, huurdersverenigingen en de Woon Gangmakers hebben ons de uitdagingen op het gebied van wonen laten zien, meegedacht en oplossingen aangedragen. Daarnaast hebben bijna 500 inwoners uit de gemeente een reactie gegeven via een digitale enquête. Dit heeft enorm waardevolle informatie opgeleverd. Wij danken alle betrokkenen bij het opstellen van deze woonvisie en kijken met trots naar het resultaat. We betrekken ook in de toekomst de samenleving bij verdere beleidsontwikkeling.

Met de Woonvisie gemeente Bergen NH 2025-2030 zetten we samen een stap in de goede richting. Deze visie schetst waar we naartoe willen en wat we er voor kunnen doen, maar is zeker ook een uitnodiging tot actie. Samen met inwoners, ondernemers en onze samenwerkingspartners werken we aan meer concrete oplossingen, zodat de gemeente Bergen ook in de toekomst een thuis biedt aan iedereen. We blijven luisteren, leren en bouwen samen aan een sterke, verbonden gemeenschap.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Bergen,

Yvonne Roos-Bakker,
Wethouder Wonen

Inhoud

1	Samenvatting	4
2	Inleiding	7
3	Visie en beleid	8
4	Woonbehoefte	17
5	Specifieke doelgroepen en woonvormen	21
6	Wonen en zorg	26
7	Duurzaamheid	28
8	Bronnen	31
	Bijlage 1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid	32
	Bijlage 2 Kenmerken en demografische ontwikkelingen	36
	Bijlage 3 Ontwikkelingen woningmarkt	42
	Bijlage 4 Achtergrondinformatie wonen en zorg	45
	Bijlage 5 Woningbouwprogramma	50
	Begrippenlijst	53

1. Samenvatting

Er is een grote behoefte aan meer betaalbare woningen. Deze vraag spitst zich vooral toe op kleine huishoudens zoals starters en senioren en ook op de groep middeninkomens. Met onze woningprogrammering gaan we meer rekening houden met de steeds groter wordende doelgroep van kleinere huishoudens die op zoek is naar een betaalbare en duurzame woning. We moeten terughoudender zijn met het toevoegen van grote (dure) woningen, hiervan staan er in de bestaande voorraad al voldoende. Kortom: betaalbare duurzame woningen voor kleine huishoudens ingebed in een ecologisch en economisch vitale omgeving.

■ BERGENSE BEHOEFTE EN VITALE KERNEN: INZETTEN OP WONINGEN VOOR JONGEREN

Met de notitie Bergense Behoeft (2021) heeft de gemeente zichzelf het doel gesteld om tot 2030 het verwachte vertrek van jongeren naar andere gemeenten in Regio Alkmaar ten minste te halveren. Om jongeren voor de gemeente te behouden, moeten woningen worden toegevoegd die bereikbaar zijn voor jonge huishoudens die aan het begin van hun wooncarrière staan, met name betaalbare huurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen, zowel grondgebonden woningen als appartementen. Zo dragen we bij aan de leefbaarheid van de kernen. Om jongeren te ondersteunen om aan een woning te komen, blijven wij de Starterslening inzetten voor bestaande en nieuwe woningen. We gaan kijken of de Starterslening effectiever kan worden ingezet.

Voor de kernen Egmond aan den Hoef, Egmond-Binnen, Schoorl, Groet en ook, in iets mindere mate, Egmond aan Zee leggen we een accent op huisvesting van jonge en kleine huishoudens.

■ PRIJSCATEGORIEËN BIJ NIEUWBOUW

We zetten met het nieuwbouwprogramma in op minimaal 1/3 sociale huur en 1/3 derde betaalbaar. Onder het betaalbare segment vallen:

- sociale huurwoningen tot € 900,07 per maand (prijspeil 2025);
- middenhuur tot maximaal € 1.157,95 per maand (prijspeil 2025);
- koopwoningen met een aankoop prijs van maximaal € 405.000,00 (VON) (prijspeil 2025).

Bij de toevoeging van 6 woningen of meer moet er minimaal twee derde betaalbaar worden gerealiseerd. Bij de toevoeging van 16 woningen of meer moet er minimaal 1/3 sociale huur en 1/3 betaalbaar worden toegevoegd. Bij projecten vanaf 16 woningen is 1/3 sociale huur verplicht, bij voorkeur ondergebracht bij een woningcorporatie; alleen als dit aantoonbaar niet mogelijk is, wordt sociale koop als alternatief toegestaan (categorie 1 en 2, zie tabel 1 op pagina 9).

Bij locaties waar minder dan 6 woningen worden gerealiseerd bekijken we met de initiatiefnemer of er mogelijkheden zijn om betaalbare woningen te realiseren. De mogelijkheden zullen per locatie verschillen, afhankelijk van bijvoorbeeld toegestane bouwvolume en de stedenbouwkundige opzet. Het moment van bespreking zijn de intake- en omgevingstafels. Voor bijzondere projecten of doelgroepen is maatwerk mogelijk door een alternatieve programmering in een vroeg stadium aan de raad voor te leggen.

■ WONINGBOUWPROGRAMMA

De woningbouwopgave tot en met 2030 ligt op circa 900 woningen. Met het oog op planuitval is het gebruikelijk om te streven naar 130% plancapaciteit. We moeten daarom sturen op een woningprogrammering van minimaal 1.200 woningen. Er staan per maart 2025 ongeveer 1.000 woningen in de programmering, waaronder ruim 400 sociale huurwoningen. Er is nog een opgave voor minimaal 200 extra woningen in de programmering. Gezien de huidige, nijpende situatie op de woningmarkt, zijn aanvullende woningbouwprojecten welkom.

■ DOORSTROOMBELEID & LOKALE VOORRANG

Door het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt komen er meer sociale huurwoningen beschikbaar voor de doelgroep. Samen met Kennemer Wonen bekijken we op welke wijze we dit kunnen bevorderen. We maken maximaal gebruik van de doorstroombevorderende mogelijkheden rond woningtoewijzing van nieuwe sociale huurwoningen. Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen geven we zoveel mogelijk voorrang aan inwoners die een sociale huurwoning in de gemeente achterlaten. Per project bekijken we hoe dit het meest effectief kan worden ingezet. Daarnaast maken we maximaal gebruik van de mogelijkheden die de huisvestingsverordening biedt om lokaal toe te wijzen.

■ BETERE BENUTTING BESTAANDE VOORRAAD

Naast het inzetten op nieuwbouw willen we ook de bestaande voorraad beter benutten. Dit doen we door:

- samen met Kennemer Wonen gaan we onderzoeken wat de verdichtingsmogelijkheden zijn in buurten waar Kennemer Wonen veel bezit heeft;
- samen met Kennemer Wonen de mogelijkheden van woningdelen onderzoeken;
- de mogelijkheden rond de (tijdelijke) bewoning van recreatiewoningen en parken te onderzoeken. Hierbij wordt ook gekeken naar de balans tussen vraag en aanbod van toeristische overnachtingen;
- te bekijken hoe het gebruik van reguliere woningen als tweede woning effectief kan worden tegengegaan;
- het huidige beleid voor het splitsen van grote woningen voort te zetten en bouwkundig en kadastraal/juridisch splitsen waar mogelijk te faciliteren.

■ BIJZONDERE DOELGROEPEN EN WOONVORMEN

De gemeente Bergen staat net als de andere gemeenten in Nederland voor een flinke bouwopgave. Naast reguliere woningbouwprojecten zijn er ook bijzondere woonvormen, woonconcepten voor specifieke doelgroepen of combinaties van deze vormen. Denk hierbij aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, hofjes voor ouderen, tiny houses¹, tijdelijke woningen, meergeneratiewoningen, mantelzorgwoningen, enzovoort (zie hoofdstuk 5 voor de beschrijving van woonvormen). De gemeente staat open voor deze ontwikkelingen of initiatieven en treedt waar mogelijk faciliterend op. In overleg met de gemeente is het mogelijk om bij deze initiatieven van de woningprogrammering af te wijken. Daar waar mogelijk zullen wij partijen bij elkaar brengen om dit soort initiatieven mogelijk te maken. De gemeente neemt in principe niet het initiatief bij deze over het algemeen kleinschalige ontwikkelingen, enkele uitzonderingen daargelaten. Gezien de huidige situatie op de woningmarkt is het noodzakelijk om de meeste capaciteit in te zetten om reguliere woningbouwprojecten voortvarend op te pakken.

■ WONEN EN ZORG

In het integraal beleidskader Sociaal Domein: “Iedereen doet mee” 2023-2026 wordt er naar gestreefd dat inwoners (vroeg-)tijdig worden ondersteund in het behouden van de eigen regie, bijvoorbeeld bij het ontstaan van zorgvragen en het ouder worden. Dit bevordert de zelfredzaamheid, voorkomt persoonlijk leed, gaat escalatie tegen en drukt zorgkosten. Binnen dit beleidskader geeft de gemeente prioriteit aan opgaven op inhoudelijke thema's. Eén van die inhoudelijke thema's is het thema Wonen en Zorg. Binnen dit thema zijn doelen geformuleerd en is inzichtelijk gemaakt op welke doelgroepen we ons richten met interventies, aanpakken en acties die jaarlijks worden beschreven in het Gebiedsplan Sociale basis van de gemeente Bergen.

In het Gebiedsplan Sociale Basis van de gemeente Bergen worden de ontwikkelingen in de demografische samenstelling van de gemeente Bergen, waaronder de vergrijzing, genoemd. Wat er voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag nodig is, wordt uitgewerkt in een woonzorgvisie.

¹ Tiny house projecten worden vaak als CPO gerealiseerd.

Opstellen volkshuisvestingsprogramma, woonvisie en woonzorgvisie

De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) is nu nog een wetsvoorstel. De wet geeft aan hoeveel, waar en voor wie we bouwen en zorgt voor de wettelijke verankering van alles wat op het gebied van volkshuisvesting in gang is gezet. Gemeenten krijgen hiermee de wettelijke instrumenten in handen om met meer regie en meer tempo, meer betaalbare woningen te bouwen. Wanneer de Wvrv in werking treedt, krijgen gemeenten een termijn om een volkshuisvestingsprogramma en daarmee woonzorgbeleid op te stellen, die in lijn is met het Wmo-beleidsplan.

Gemeenten moeten met een volkshuisvestingsprogramma inspelen op de woonbehoefte van aandachtsgroepen, zoals genoemd in het programma 'Een thuis voor iedereen'. Regionale afstemming is hierbij een vereiste en vanuit Rijksbeleid wordt er op aangedrongen dat gemeenten bij het opstellen van woonzorgbeleid, ook wel woonzorgvisie, uitspraken doen over ten minste de volgende aandachtsgroepen:

- Ouderen.
- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking.
- Mensen die gebruik maken van de geestelijke gezondheidszorg of beschermd wonen.
- Mensen in de maatschappelijke opvang en (dreigend) daklozen.
- Uitstromers uit intramurale voorzieningen (maatschappelijke opvang, beschermd wonen, jeugdzorg en detentie).

Rondom het opstellen van een woonzorgvisie is op dit moment nog veel onduidelijk, daar de Wvrv nog niet is aangenomen. Ter voorbereiding is in het eerste kwartaal van 2025 een lokale factsheet vastgesteld over de aandachtsgroepen in het woonzorgbeleid.

■ DUURZAAMHEID

Om klimaatverandering tegen te gaan, heeft de gemeente Bergen het Programma Klimaat vastgesteld. Deze ambitie sluit inhoudelijk goed aan bij de landelijke ambities, alleen het tempo moet omhoog. Voor het woonbeleid zijn de thema's energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie het meest relevant.

Energietransitie

De gemeente Bergen gaat de Visie Aardgasvrije wijken (2020) actualiseren en nader uitwerken in gebiedsgerichte uitvoeringsplannen en een uitvoeringsagenda. We faciliteren en stimuleren inwoners om meer gebruik te maken van duurzame energie en stimuleren initiatiefnemers voor nieuwbouw om duurzamer te bouwen dan het Bouwbesluit.

Klimaatadaptatief en natuurinclusief

De gemeente Bergen brengt de komende tijd de knelpunten, prioriteiten en risicoplekken rondom hittestress en waterberging in kaart en stelt een uitvoeringsagenda op. We hanteren de 'Subsidieregeling klimaatadaptatieve maatregelen Bergen 2024' om inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties te stimuleren om zelf klimaatadaptatieve maatregelen te treffen. Er is beleid opgesteld voor klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. Er moet gebouwd worden volgens vastgestelde eisen over wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Er moet natuurinclusief gebouwd worden volgens een vastgesteld puntensysteem natuurinclusief bouwen.

Circulaire economie

Met het vaststellen van het beleid circulaire economie heeft de gemeente Bergen de circulaire doelstellingen van het Rijk omarmd. Deze doelstellingen dragen allemaal bij aan een prettige woonsituatie voor de inwoners van Bergen. Voor de woningbouw worden door de gemeente de volgende instrumenten ingezet:

- Milieuprestatie Gebouwen (MPG).
- Convenant Toekomstbestendige Woningbouw.
- Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen Noord-Holland Noord.

2. Inleiding

Sinds 1 januari 2022 is de gemeentelijke woonvisie verplicht. Deze mag maximaal over de komende vijf jaar gaan. Met een woonvisie geeft de gemeente de ambities en richting op het gebied van wonen aan. Wat zijn de ontwikkelingen en trends op het gebied van wonen en aan wat voor woningen is er behoefte? In een woonvisie komen alle aspecten van het wonen aan bod: kwantiteit, kwaliteit, locaties, woonruimteverdeling en doelgroepen. De doelen op het gebied van wonen worden steeds in samenhang bekeken met ecologische- en economische randvoorwaarden voor een gezond woon- en leefklimaat. Een woonvisie is een handige leidraad voor corporaties, projectontwikkelaars en bewoners. Het vormt de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft een beknopte samenvatting van de deze woonvisie. Hoofdstuk 3 gaat in op de visie van de gemeente en het beleid om deze visie uit te kunnen voeren. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de toekomstige woonbehoefte. Hoofdstuk 5 gaat over specifieke doelgroepen van beleid en de diverse woonvormen. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de beleidskaders van het sociaal domein en het proces voor de nog te ontwikkelen woonzorgvisie en de relatie met de woonvisie. Tot slot geeft hoofdstuk 7 een beknopt overzicht van het beleid van de gemeente Bergen over wonen met betrekking tot duurzaamheid, energietransitie en de circulaire economie.

Achtergrondinformatie bij deze hoofdstukken zijn opgenomen in de bijlagen 1 tot en met 5.

3. Visie en beleid

Dit hoofdstuk gaat in op de visie van de gemeente op het gebied van wonen. Welke ontwikkelingen zien we en waar gaan wij ons de komende jaren op richten? Welk nieuw of gewijzigd beleid is nodig om hier vorm aan te kunnen geven?

■ BETAALBAAR EN DUURZAAM

Er is een groot tekort aan (betaalbare) woningen en er is sprake van een woningmarkt die onvoldoende doorstroomt. Het woningtekort heeft zich versneld ontwikkeld door de toenemende stijging van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. Jongeren blijven langer alleen voordat ze zich settelen en er is een toenemend aantal (alleenstaande) ouderen dat steeds langer in hun huidige woning blijven wonen. Er zijn dus steeds meer woningen nodig om dezelfde hoeveelheid inwoners te huisvesten.

De woningbouwproductie houdt geen gelijke tred met deze demografische ontwikkelingen. Dit komt onder andere door een gebrek aan beschikbare woningbouwlocaties, langlopende ruimtelijke ordeningsprocessen, personeelstekorten, stijgende bouwkosten, de stikstofcrisis, netcongestie en een instabieler investeringsklimaat als gevolg van regulering van de woningmarkt en belastingmaatregelen. De woonvisie van de gemeente Bergen is niet de plek waar deze problemen opgelost kunnen worden.

Er is een grote behoefte aan meer betaalbare woningen. Deze vraag spitst zich vooral toe op kleine huishoudens zoals starters en senioren, maar ook op de groep middeninkomens. Veel huishoudens met een gemiddeld inkomen verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een woning te kopen. Deze groeiende groep is daarom aangewezen op het middensegment van de huurmarkt. Juist dit middensegment is het enige segment waarin geen sprake is van huurtoeslag of renteaftrek. Daarbij remmen de steeds ingrijpender wordende regulering en fiscale maatregelen de nieuwbouwprojecten in dit segment juist af.

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.

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

■ BERGENSE BEHOEFTE: VERTREK VAN JONGEREN TOT 2030 HALVEREN

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 meerpersoonshuishoudens van 18 tot 35 jaar. Door de vergrijzing zal in de komende jaren het aantal ouderen gaan toenemen. Daarnaast neemt het aantal jongeren af. Hierdoor wordt de vergrijzing versterkt. Met het toevoegen van woningen geschikt voor huishoudens binnen de leeftijdscategorie 18 en 35 wordt een rem op de vergrijzing beoogd.

Door uitvoering te geven aan de beleidsambitie van de Bergense Behoeftte is de verwachting dat het aantal jonge huishoudens in omvang en aandeel toe neemt. Het aandeel gezinnen blijft ongeveer stabiel en het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 35 - 55 jaar neemt iets af. Het tegengaan van het vertrek van jongeren heeft een sterk effect op de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente. Om jongeren in de gemeente te behouden, worden

woningen toegevoegd die bereikbaar zijn voor jonge huishoudens die aan het begin van hun wooncarrière staan. Het gaat met name om betaalbare huurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen, zowel grondgebonden woningen als appartementen.

■ PRIJSCATEGORIEËN BIJ NIEUWBOUW

In het Woonakkoord Regio Alkmaar² is afgesproken om minimaal 30% sociale woningbouw (huur en koop) in regio Alkmaar te realiseren. Op 15 maart 2023 heeft gemeente Bergen de Woondeal Noord-Holland Noord getekend en is de opgave verder aangescherpt. In deze woondeal focussen partijen zich op versnelling van de woningbouw en op de betaalbaarheid van woningen. Doelstelling vanuit het Rijk is streven naar het aandeel van 30% sociale huur in de totale woningvoorraad en twee derde in het betaalbare segment in het nieuwbouwprogramma. Onder het betaalbare segment vallen:

- sociale huurwoningen tot € 900,07 per maand (prijspeil 2025);
- middenhuur tot maximaal € 1.157,95 per maand (prijspeil 2025);
- koopwoningen met een aankoop prijs van maximaal € 405.000,- v.o.n. (prijspeil 2025).

Voor de gemeente Bergen betekent dit dat we moeten streven naar 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouwprogrammering. Gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen ronden we het percentage van 30% af naar 1/3. Tot 2/3 van het nieuwbouwprogramma moet in het betaalbare segment vallen. De resterende 1/3 van het nieuwbouwprogramma mag vrij ingevuld worden. Dit mag dus in het vrije segment gerealiseerd worden.

De gemeenten in de regio Alkmaar hebben in het Woonakkoord Regio Alkmaar afgesproken om twee keer per jaar de woningprogrammering regionaal met elkaar af te stemmen. De basis hiervoor is de monitor plancapaciteit (www.plan Capaciteit.nl). Inmiddels is regio Alkmaar bezig met het opzetten van een eigen woningbouwmonitor om per gemeente de woningbouwprogrammering eenvoudiger bij te kunnen houden. Deze zal bereikbaar zijn via de website www.regioalkmaar.nl. Voor een overzicht van de programmering op hoofdlijnen en de woningbouwprojecten in Bergen verwijzen wij naar bijlage 5 *Woningbouwprogramma*.

In de onderstaande tabel zijn de door de regio Alkmaar gehanteerde woningbouwcategorieën weergegeven. Deze indeling komt grotendeels overeen met de prijsgrenzen die het rijk hanteert. Categorieën 1 en 2 vallen onder het sociale segment. Categorieën 1, 2 en 3 vallen onder het betaalbare segment.

Tabel 1: Woningbouwcategorieën Woonakkoord Regio Alkmaar 2025		
	Koop	Huur
Categorie 1 (sociaal) 	Tot € 229.550,00	Tot € 682,96
Categorie 2 (sociaal) 	€ 229.550,- tot € 302.000,-	€ 682,96 tot € 900,07
Categorie 3 (middensegment) 	€ 302.000,- tot € 405.000,-	€ 900,07 tot € 1.157,95
Categorie 4 (duur) 	Vanaf € 405.000,-	Vanaf € 1.157,95

Categorie 1 koop is de kooprijsgrens conform de Wet bevordering eigenwoningbezit. Jaarlijkse Indexatie bedrag koop categorie 2 op grond van CBS consumentenprijsindexcijfer (CPI-index) alle huishoudens (2015 = 100), afgerond op € 1.000,- = € 302.000,-. Aanpassing huurprijzen aan de hand van de Wet op de huurtoeslag en Wet betaalbare huur. Categorie 4 is de betaalbaarheidsgrens voor nieuwbouwwoningen.

² Zie bijlage 1

De gemeente Bergen streeft bij nieuwbouw naar minimaal 1/3 in het sociale huursegment en 1/3 in het betaalbare segment. Bij grotere locaties is deze programmering relatief eenvoudig toe te passen. Het wordt pas lastiger bij kleine locaties. Hiervoor zijn drie oorzaken:

1. Schaalgrootte: kleine locaties zijn relatief duur om te ontwikkelen.
2. Programmering: bij een klein aantal woningen is het lastig een gevarieerd programma in te passen.
3. Veel initiatiefnemers willen woningen verkopen en niet verhuren.

■ 2/3 BETAALBAAR VANAF 6 WONINGEN, 1/3 SOCIALE HUUR VANAF 16 WONINGEN

Het is lastig om sociale woningbouw te realiseren bij kleine locaties. Het is bij woningbouwprojecten van belang te kijken naar de drempel van het aantal woningen waarbij ook sociale woningbouw verwacht wordt. In de praktijk blijkt dat een te lage drempel voor sociale woningbouw veelal een belemmering is voor initiatiefnemers in verband met de kosten voor ontwikkeling.

Om te voorkomen dat ontwikkelingen stagneren is het van belang een beter evenwicht te vinden tussen de opbouw van het woningbouwprogramma en de daarbij behorende drempel. Richtinggevend voor de drempel voor sociale huur zijn corporaties, aangezien zij in de meeste gevallen de exploitatie van de sociale huur op zich nemen. Over het algemeen is een aaneengesloten blok eengezinswoningen vanaf 5 woningen exploitabel. Bij appartementen ligt dit moeilijker in verband met de VvE-constructie. Bij voorkeur neemt een corporatie het hele appartementencomplex in beheer en niet een deel, zodat de corporatie het zeggenschap over het gehele complex behoudt.

We nemen daarom 5 sociale huurwoningen als uitgangspunt. In dit geval ligt een drempel van 16 woningen voor de hand, 1/3 van 16 is afgerond 5 woningen, als aantal woningen vanaf waar sociale huur gevraagd wordt. Voor het betaalbare segment is een drempel van 6 woningen voldoende. Een programma met 16 woningen ziet er dan als volgt uit:

- 5 sociale huur of als er geen corporatie/verhuurder geïnteresseerd is, sociale koop.
- 6 betaalbaar (max € 405.000,- of € 1.157,95 huur).
- 5 duurdere segment.

Er wordt eerst een woningcorporatie benaderd voor interesse in het afnemen van het deel sociale huurwoningen. Als er geen woningcorporatie geïnteresseerd is, en er ook geen marktpartij is die de huurwoningen wil exploiteren, dan is sociale koop een mogelijkheid. Het gaat om koopwoningen tot maximaal € 292.000,- in categorie 2, prijspeil 2024.

Samenvattend: Bij de toevoeging van 6 woningen of meer moet er minimaal 2/3 betaalbaar worden gerealiseerd. Bij de toevoeging van 16 woningen of meer moet er minimaal 1/3 sociale huur en 1/3 betaalbaar worden toegevoegd. Bij projecten vanaf 16 woningen is 1/3 sociale huur verplicht, bij voorkeur ondergebracht bij een woningcorporatie; alleen als dit aantoonbaar niet mogelijk is, wordt sociale koop als alternatief toegestaan (categorie 1 en 2, zie tabel 1 op pagina 9).

Bij locaties waar minder dan 6 woningen worden gerealiseerd bekijken we met de initiatiefnemer of er mogelijkheden zijn om betaalbare woningen te realiseren. De mogelijkheden zullen per locatie verschillen, afhankelijk van bijvoorbeeld toegestane bouwvolume en de stedenbouwkundige opzet. Het moment van bespreking zijn de intake- en omgevingstafels.

Maatwerk mogelijk

Voor bijzondere projecten is maatwerk mogelijk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan hofjes voor ouderen, CPO, meergeneratiewoningen, enzovoort (zie hoofdstuk 5 voor de definitie van de verschillende woonvormen). Dit dient wel in een vroegtijdig stadium aan de gemeenteraad te worden voorgelegd. De gemeenteraad kan dan een beslissing nemen of alternatieve programmering gewenst is.

■ DOORSTROOMBELEID & LOKALE VOORRANG

Door doorstroming op de woningmarkt te bevorderen komen er meer sociale huurwoningen beschikbaar voor de doelgroep. In samenwerking met Kennemer Wonen is bekeken welke mogelijkheden er zijn om doorstroming in de sociale huursector te bevorderen door scheefwoners van sociale huurwoningen te verleiden om te verhuizen naar een voor hen meer passende woning. In de praktijk blijkt dat het voor oudere bewoners van een eengezinswoning moeilijk is om een appartement met gelijke woonlasten te vinden. Doorstroming binnen de sociale huursector is daarom van belang.

Vanaf 1 juli 2024 is de doorstroomvoorrang in de Huisvestingsverordening Bergen vereenvoudigd: bij maximaal 25% van het vrijkomende woningaanbod kan voorrang worden gegeven aan huishoudens die een sociale huurwoning van een corporatie aangesloten bij de Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK) leeg in de regio achterlaten. Zoals uit het Woningmarktonderzoek Companen 2021 is geconstateerd, wordt de doorstroming in de woningvoorraad de komende jaren belemmerd, doordat de gewenste woningen niet beschikbaar komen. Deze woningen zitten voor een groot deel in de bestaande voorraad, maar omdat er maar zeer beperkte doorstroommogelijkheden zijn naar betaalbare woningen, kunnen deze huishoudens geen wooncarrière maken. Mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen zijn:

- Toevoegen van (betaalbare) koopwoningen om doorstroming uit sociale huurwoningen te bevorderen.
- Toevoegen middeldure huurwoningen voor de huishoudens die een koopwoning niet kunnen betalen, teveel verdienen voor sociale huur of weg willen uit een sociale huurwoning.
- Scheefwoners van sociale huurwoningen verleiden om te verhuizen naar een passende woning. In de Huisvestingsverordening Bergen is een bepaling opgenomen die de mogelijkheid biedt de doorstroming te faciliteren door voorrang te geven aan woningzoekenden die verhuizen naar een woning die beter passend voor hen is.

■ BINDING BERGEN

In de huisvestingsverordening van Bergen zijn mogelijkheden opgenomen om lokale voorrang te bevorderen. Bij beschikbare huurwoningen (nieuwbouw) kan voorrang worden verleend aan huishoudens met economische of maatschappelijke, ofwel lokale binding. Bij lokale binding is ook de inzet van het volgordecriterium 'woonduur' mogelijk, waardoor bijvoorbeeld bij een nieuwbouw appartementencomplex senioren in gezinswoningen uit de omgeving die niet of niet lang staan ingeschreven, beter kunnen doorstromen. Per woningbouwproject wordt bekeken welke mogelijkheden het best kunnen worden ingezet.

■ CAMPAGNE PASSEND WONEN

In het voorjaar van 2025 wordt door de SVNK gestart met de campagne Passend Wonen. Hierbij wordt samengewerkt met welzijn- en zorgorganisaties, huurdersorganisaties en gemeenten. Deze campagne heeft als doel bewustwording te creëren bij senioren over de gewenste toekomstige situatie op het gebied van huisvesting en woonomgeving. De campagne richt zich primair op de 'latente verhuizer' in de leeftijd van circa 67 - 80 jaar (vitale ouderen). We willen speedverhuizingen in de toekomst zoveel mogelijk voorkomen. Dit doen we door de vitale ouderen te verleiden om actie te ondernemen en zich tijdig te oriënteren op een passende woning en woonomgeving. Daarnaast komen hierdoor ook weer woningen vrij voor andere doelgroepen en wordt de doorstroming bevorderd.

■ WONINGEN VOOR MIDDENINKOMENS

Huishoudens met een middeninkomen zijn in belangrijke mate aangewezen op de vrije huursector en op de koopsector. In de praktijk is de vraag naar een huurwoning in de vrije sector veelal een vraag naar een woning in het middenhuursegment (€ 879,66 tot € 1.129,39 per maand, prijspeil 2024). Ongeveer 35% van de huishoudens in Bergen heeft een inkomen tussen de EU-grens en € 56.000,-. Dit is de groep die tot de middeninkomens gerekend

kan worden. Er is een kleine extra vraag naar huurappartementen in het middensegment. Dit komt doordat de woningvraag van huishoudens met een middeninkomen voor een belangrijk deel uit goedkopere koopwoningen bestaat. Daarom zetten we vooral in op het realiseren van betaalbare koopwoningen in plaats van middeldure huurwoningen. Kennemer Wonen wil voorzien in een ruimer aanbod van middeldure huurwoningen. Hiermee wordt de doelgroep bediend die niet voldoende geld heeft voor een koopwoning, teveel verdient voor een sociale huurwoning of meer kwaliteit wil dan een sociale huurwoning.

■ BELEID TEGEN SPECULATIE: OVERWINSTREGELING

Speculatie wordt tegengegaan door het inzetten van de doelgroepenverordening. De doelgroepenverordening kan niet altijd worden ingezet. Bijvoorbeeld als in het omgevingsplan geen verwijzing naar de doelgroepenverordening is opgenomen of doordat er geen omgevingsplan vastgesteld hoeft te worden. In dat geval kan er een overwinstregeling worden ingezet. Deze overwinstregeling wordt gecombineerd met een verplichting tot zelfbewoning.

Het tegengaan van speculatie door de gemeente is alleen gerechtvaardigd bij woningbouw die door inzet van een niet-marktconforme grondprijs en/of subsidies tot stand is gekomen. De gemeente Bergen hanteert een overwinstregeling, waarbij de bewoner bij verkoop van de nieuwe woning binnen de termijn van vijf jaar het verschil tussen de oorspronkelijke koopprijs en de verkoopprijs moet afdragen. Voor elk jaar dat na de eerste bewoning is verstreken, wordt 20% minder van de overwinst in rekening gebracht. Er is hierbij geen sprake van een boete, maar van een winstafroming. Bij verkoop wordt de woning verkocht tegen marktprijs. Deze marktprijs bepaalt de hoogte van de afdracht aan de gemeente. Bij twijfel of de woning wel tegen een marktconforme prijs wordt verkocht, kan de gemeente een onafhankelijke taxateur inschakelen. Een looptijd van vijf jaar is effectief genoeg om de echte speculanten buiten de deur te houden. De overwinstregeling kan alleen ingezet worden bij nieuwe koopwoningen in het sociale- en het middensegment.

■ BETERE BENUTTING BESTAANDE VOORRAAD

Naast het inzetten op nieuwbouw willen we ook de bestaande voorraad beter benutten. Hierbij kijken we naar de mogelijkheden rond:

- beperking gebruik reguliere woning als tweede woning;
- tijdelijke bewoning recreatiewoningen;
- verruiming van de mogelijkheden tot bewoning van vakantieparken;
- splitsen van woningen;
- intensiever benutten van corporatiebezit.

■ TWEEDE WONINGEN EN TOERISTISCHE VERHUUR

Het gebruik van woningen als tweede woning is niet toegestaan in de gemeente Bergen, behalve als dit volgens het omgevingsplan is toegestaan. De onderbouwing hiervan is dat tweede woningen een groot deel van het jaar leegstaan en daarmee de basis voor voorzieningen verzwakken. Daarnaast doet dit ook afbreuk aan het sociale klimaat, de leefbaarheid en de veiligheid. Ook staan tweede woningen niet ter beschikking van inwoners of woningzoekenden binnen de gemeente. Dit leidt tot extra druk op de woningmarkt.

In de praktijk blijkt dat het lastig is te voorkomen dat woningen gebruikt worden als tweede woning. Dat heeft een aantal oorzaken:

- Het vergt veel handhavingscapaciteit. Er wordt daardoor niet altijd geconstateerd dat een woning gebruikt wordt als tweede woning. Leegstand kan verschillende oorzaken hebben.
- Het is voor de gemeente niet altijd mogelijk om aan te tonen dat een woning gebruikt wordt als tweede woning, wat wel vereist is bij de afhandeling van handavingsverzoeken.

We gaan actie ondernemen om oneigenlijk gebruik van woningen als tweede woning tegen te gaan. Hiervoor wordt een plan van aanpak opgesteld naar aanleiding van de motie 'Onrechtmatig bezit tweede woningen', aangenomen tijdens de raadsvergadering van 17 april 2025.

■ TIJDELIJKE BEWONING RECREATIEWONINGEN

In de gemeente Bergen is het onder voorwaarden mogelijk om tijdelijk permanent in een recreatiewoning te wonen. Dit geldt voor recreatiewoningen op woonerven binnen de bebouwde kom met een maximale duur van 5 jaar. Op recreatiewoningen gelegen in het landelijk gebied is de Omgevingsverordening NH2022 van de Provincie Noord-Holland van toepassing, die op dit moment tijdelijke permanente bewoning van recreatiewoningen daar heeft verboden. Nadere voorwaarden zijn omschreven in de 'Planologische visie recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming', vastgesteld in maart 2018. Het doel van de visie is om recreatiewoningen tijdelijk in te zetten om doelgroepen die nu moeilijk aan een woning komen, zoals jongeren, van huisvesting te voorzien.

In de woonvisie onderschrijven we dat er aanbod gecreëerd moet worden voor jongeren. Gezien de huidige woningbouwprogrammering (maart 2025) is het niet de verwachting dat we binnen 5 jaar voldoende woningen hebben gebouwd om in de woonbehoefte van jongeren / starters te voorzien, met name in het koopsegment en de vrije huursector. Tijdelijke bewoning van recreatiewoningen kan helpen jongeren huisvesting te bieden, in afwachting van een permanente woning.

Onder de Omgevingswet is het mogelijk om voor een langere periode dan 5 jaar af te wijken van de bestemming, mits voldoende onderbouwd. We gaan onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om hier gebruik van te maken. Bij het onderzoek wordt ook gekeken naar het effect op de balans tussen vraag en aanbod van toeristische overnachtingen.

■ TRANSFORMATIE VAKANTIEPARKEN

Een groot aantal van de vakantieparken in onze gemeente vervult een belangrijke recreatieve en economische rol. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park. Wat deze scenario's zijn is afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en de lokale economie. Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen. Eén van de ontwikkelprincipes voor verblijfsrecreatie, volgens de visie Vitale Verblijfsrecreatie NHN (2017), is het creëren van nieuwe waarde voor niet-vitaal aanbod. Vraaggerichte concepten als wonen in een recreatieve omgeving horen tot mogelijke ontwikkelrichtingen.

Gezien de krapte op de woningmarkt, is transformatie naar wonen een aantrekkelijke optie. Dit is echter altijd maatwerk. Enkele jaren geleden heeft de provincie Noord-Holland een onderzoek gedaan naar vitale vakantieparken. De provincie maakt in samenspraak met de gemeenten op basis van dit onderzoek een overzicht van het aandeel te transformeren vakantieparken als onderdeel van het actualiseren van de Woondeal NHN. Gemeenten dragen bij door het aangeven van mogelijke vakantieparken die zij geschikt achten voor transformatie (Woondeal 2.0, 2023).

Het ministerie van VROM heeft in de zomer van 2024 een langjarig plan aangekondigd voor de aanpak van vakantieparken (kamerbrief ministerie BZK, 2024). Dit borduurt voort op de actieagenda vakantieparken 2021-2022, gesloten tussen rijk en provincies. Het transformeren van vakantieparken naar woonwijken is een thema binnen de aangekondigde aanpak. Het doel is om tot afspraken te komen tussen rijk en medeoverheden over inzet en voortgang op transformatietrajecten. Dit wordt gedaan via de bestuurlijke woondealoverleggen, waar in aanvulling op de woondeals afspraken gemaakt worden over transformatie van parken. Sinds 2021 is er een expertise en aanjaagteam actief dat gemeenten kan ondersteunen bij de transformatie van vakantieparken. Ondersteuning varieert van het bieden van kennis tot procesbegeleiding.

In de omgevingsvisie Bergen worden woningbouw en andere nieuwe stedelijke functies buiten de huidige kernen beperkt tot kleinschalige projecten waar maatwerk wordt toegepast. Hierbij worden de kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap niet aangetast, de ambities t.a.v. ruimtelijke ontwikkelingen in buitengebieden van de Nota Omgevingskwaliteit Bergen (2023) gehonoreerd en er wordt aangesloten bij de woonbehoefte van inwoners van de gemeente Bergen. In verband met zorgvuldig ruimtegebruik benutten we eventuele mogelijkheden om verouderde recreatieterreinen om te zetten naar wonen op plekken waar dat kan.

Als transformatie van vakantieparken niet wenselijk of haalbaar is zou ook gekeken kunnen worden naar de verruiming van de mogelijkheden tot tijdelijke bewoning van vakantieparken. Hierbij wordt het effect op de balans tussen vraag en aanbod van toeristische overnachtingen meegenomen.

■ SPLITSINGSBELEID

Bij woningsplitsing is sprake van het creëren van een extra woning binnen de bestaande woning, waarin volledig zelfstandig en permanent een afzonderlijk huishouden woont. Dit is anders dan inwoning of kamerverhuur. Dan gebruiken de bewoners samen de verblijfsruimten. Ook mantelzorg valt niet onder woningsplitsing. Hiervoor is een indicatie nodig van een zorgspecialist en moet er sprake zijn van een tijdelijke situatie waarin de mantelzorg wordt verleend.

Het splitsen van woningen zorgt voor extra woningen door grote woningen te splitsen. Het splitsen van woningen heeft ook een aantal nadelen:

- Het woonklimaat kan onder druk komen te staan doordat er meerdere huishoudens in het gebouw zijn (meer geluidsoverlast, drukte, enzovoort).
- Een hogere parkeerdruk en meer verkeersbewegingen.
- Mogelijke aantasting van het stedenbouwkundig straatbeeld.
- Beperking van de privacy.

Rekening houdend met bovengenoemde nadelen heeft de gemeente Bergen beleid opgesteld voor woningsplitsing: 'Herziene Splitsingsbeleid Gemeente Bergen'. Hierin zijn de voorwaarden voor woningsplitsing opgenomen:

- Het pand moet een woonbestemming hebben (geen bedrijfswoning).
- Het moet gaan om vrijstaande woningen óf grote appartementen (dus geen rijtjeshuizen of twee-onder-een-kapwoningen).
- Het moet gaan om splitsing van het hoofdgebouw (dus geen bewoning in bijgebouwen).

■ BETERE BENUTTING SOCIALE HUURWONINGVOORRAAD

Voor de bestaande sociale huurwoningvoorraad willen we bekijken hoe we deze beter kunnen benutten.

Woningdelen

De sociale huurwoningvoorraad in de gemeente Bergen bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen. De woningzoekenden vormen veelal een- en tweepersoonshuishoudens. Samen met Kennemer Wonen gaan we de mogelijkheden van woningdelen verkennen. Zo kan de bestaande woningvoorraad een bijdrage leveren aan de Bergense behoefte en een tegenwicht bieden aan de uitstroom van jongeren.

Verdichten

Daarnaast gaan we samen met Kennemer Wonen een onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden van verdichting van het bezit van Kennemer Wonen. Hierbij worden naoorlogse wijken met veel geclusterd corporatiebezit gescand om ruimte in beeld te brengen. Zo wordt duidelijk hoeveel zij binnen eigen bezit kunnen toevoegen aan de woningvoorraad door het toevoegen en/of splitsen van woningen. Tegelijkertijd kan er gewerkt worden aan wijkvernieuwing. Er is bewust niet gekozen om particulier bezit niet mee te nemen in het onderzoek. Hoewel er

theoretisch kansen zijn, is het in de praktijk bij versnipperd eigendom onmogelijk om uitvoering te geven aan resultaten.

Aanpak woonfraude en inschrijffraude

Sociale huurwoningen zijn om in te wonen door de huurder. Als de woning ergens anders voor wordt gebruikt dan noemen we dat woonfraude. De gemeente Bergen en Kennemer Wonen werken samen om woonfraude tegen te gaan. Hiermee wordt invulling gegeven aan het convenant 'Samenwerken bij het signaleren van woonfraude'. Dit convenant tussen de gemeente Bergen en Kennemer Wonen is opgesteld om woonfraude en inschrijffraude tegen te gaan. Hiervoor is het in uitzonderlijke situaties nodig om gegevens tussen de partijen te delen. Bij een onderbouwd vermoeden van woonfraude, kan Kennemer Wonen de gemeente vragen om gegevens van huurders te controleren aan de Basis Registratie personen (BRP). Bij vermoedens van inschrijffraude kan de gemeente Kennemer Wonen verzoeken de gegevens te controleren met de registratie van de huurders. Dit convenant is opgesteld om gegevensuitwisseling volgens de wettelijke eisen mogelijk te maken.

■ VERORDENINGEN

Door middel van verordeningen kan de gemeente beleid formeel afdwingen. De gemeente Bergen hanteert de Huisvestingsverordening, Doelgroepenverordening en de Verordening Starterslening. De verordeningen worden hier toegelicht.

Huisvestingsverordening

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om regels vast te leggen in een Huisvestingsverordening als er sprake is van schaarste op de woningmarkt. In de gemeente Bergen is er sprake van schaarste en verdringing. De Huisvestingsverordening is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens in de gemeente Bergen. In de huisvestingsverordening heeft de gemeente Bergen regels vastgelegd over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Ook biedt de Huisvestingswet de gemeente de mogelijkheid om toeristische verhuur van woonruimte te voorkomen of te beperken en om een opkoopbescherming in te voeren. In de gemeente Bergen heeft de gemeenteraad, naast regels over de toewijzing van huurwoningen en urgentievolgorde, sinds januari 2021 ook regels opgenomen over toeristische verhuur.

De huisvestingswet biedt sinds 1 januari 2024 meer ruimte om inwoners uit de gemeente en mensen met cruciale beroepen te ondersteunen bij het vinden van een betaalbare huurwoning. Voor deze groepen is het ook mogelijk om de regels van de woonruimteverdeling te laten gelden voor aangewezen betaalbare koopwoningen. De mogelijkheden hiertoe voor de gemeente Bergen worden verder onderzocht.

Doelgroepenverordening

De omgevingswet biedt gemeenten de mogelijkheid bij bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De gemeenteraad heeft op 8 februari 2021 de Doelgroepenverordening Bergen 2020 vastgesteld, met daarin regels over sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. De woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Bergen vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in elk bestemmingsplan moet worden gemaakt.

In de doelgroepenverordening is het volgende vastgelegd:

1. Wat de maximale (aanvangs-)huren zijn voor zowel sociale- als middeldure huurwoningen.
2. Maximale koopsom voor sociale koopwoningen (sociale koopwoning ten hoogste € 225.000,- en middeldure koopwoning ten hoogste € 325.000,-).³
3. Hoe deze (aanvangs)huren jaarlijks kunnen worden geïndexeerd.
4. Hoe lang de betreffende woningen minimaal binnen het vastgestelde prijssegment moeten blijven vallen. Voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen geldt een instandhoudingstermijn van 20 jaar en voor sociale koopwoningen een termijn van 10 jaar.

De verordening regelt niet de toewijzing van deze categorieën nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats op basis van de Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening geeft bepalingen over de woonruimteverdeling.

Onder de Omgevingswet zal er geen doelgroepenverordening meer zijn. De regels die eerst in de zogenaamde doelgroepenverordening konden worden opgenomen, zullen straks in het omgevingsplan kunnen worden opgenomen.

Starterslening

De gemeente Bergen hanteert de Verordening Starterslening. Met de Starterslening kan op een verantwoorde manier net dat beetje extra geleend worden. Hierdoor kan een starter, die sociaal of economisch gebonden is aan de gemeente Bergen, toch een huis kopen. De Starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis en het bedrag dat bij de bank geleend kan worden. De Starterslening is dus een aanvulling van de gemeente op de eerste hypotheek.

In de gemeente Bergen wordt relatief weinig gebruik gemaakt van de Starterslening. Dit kan meerdere oorzaken hebben. Door de hoge koopprijzen in de gemeente vallen er weinig te koop staande woningen onder de voor de starterslening maximaal toegestane koopsom. Daarnaast kan het zijn dat de maximale hoogte van de starterslening te laag is en moet worden bijgesteld. Samen met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) gaan we kijken of de Starterslening Bergen aangepast kan worden.

³ Deze bedragen zijn bepaald aan de hand van de Crisis- en herstelwet en staan los van de bedragen zoals opgenomen in tabel 1.

4. Woonbehoefte

De uitwerking van de woningbehoefte is gebaseerd op de woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Holland 2021 tot 2040, inclusief de Bergense Behoeft (Woningmarktonderzoek, Companen. 2021). In het woningmarktonderzoek zijn enkele scenario's uitgewerkt. Door de toenemende druk op de woningmarkt is inmiddels duidelijk dat we uit kunnen gaan van de maximale variant. De overige varianten worden in deze woonvisie dan ook niet verder uitgewerkt. Achtergrondinformatie bij de totstandkoming van de woonbehoefte, zoals de demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de koop- en huurwoningmarkt, is opgenomen in Bijlage 2 *Kenmerken en demografische ontwikkelingen* en in Bijlage 3 *Ontwikkelingen woningmarkt*.

■ KWANTITATIEVE WOONBEHOEFTE

Op basis van het woningmarktonderzoek ramen we de woningbehoefte in de periode 2021 tot 2030 als volgt:

- Extra woningbehoefte door toename aantal huishoudens: +360 woningen.
- Bergense Behoeft: +480 woningen.
- Inlopen woningtekort: +175 woningen.
- Toename frictieleegstand: +10 woningen.

De totale woningbehoefte komt voor de gemeente Bergen daarmee uit op +1.025 woningen in de periode 2021 tot 2030. Het grootste deel van deze behoefte landt in de kernen Bergen Binnen (+360 woningen), Schoorl/Groet (+205 woningen) en Egmond aan den Hoef (+195 woningen).

In de jaren 2021 tot en met 2023 is de woningvoorraad met ongeveer 120 woningen toegenomen. De resterende opgave tot en met 2030 komt hiermee op 905 woningen. Met het oog op planuitval is het gebruikelijk om te streven naar 130 procent plancapaciteit. Idealiter zouden er vanaf 2024 circa 1200 woningen in de woningprogrammering moeten staan. Per maart 2025 staan er ruim 1000 woningen in de programmering⁴. Er is dus nog een opgave voor minimaal 200 woningen. Gezien de huidige nijpende situatie op de woningmarkt zijn aanvullende woningbouwprojecten welkom. We willen onderzoeken of gemeentelijk vastgoed vaker voor volkshuisvesting kan worden ingezet, zolang er behoefte is aan het toevoegen van locaties. Hiervoor optimaliseren we de interne afspraken.

Behoeft sociale huur

Als we kijken naar de huishoudens die de doelgroep vormen voor de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente Bergen, dan zien we dat de omvang van het bezit van de woningcorporaties kleiner is dan de groep huishoudens die recht heeft op een sociale huurwoning (voor inkomens tot € 49.669,- peildatum 2025). Niet al deze huishoudens hebben echter behoefte aan een sociale huurwoning. Een deel van deze huishoudens woont bijvoorbeeld in een koopwoning.

In 2021 waren er 2.805 sociale huurwoningen. Rekening houdend met inloop van het tekort van 90 sociale huurwoningen en het maximale scenario ramen we de aanvullende behoefte tot 2030 op minimaal 370 sociale huurwoningen. Daarbij komt nog een aanvullende woningbehoefte voor uitstroom van 63 personen vanuit het 'Pact wonen met ondersteuning'. In totaal is de geraamde behoefte aan nieuwe sociale huur 433 woningen, wat neerkomt op circa 48 woningen per jaar.

Per maart 2025 staan er 432 sociale huurwoningen in de woningprogrammering. Aangezien we streven naar 130% plancapaciteit is er nog ruimte om sociale huurwoningen aan de programmering toe te voegen.

⁴ Zie Bijlage 5 *Woningbouwprogramma*

■ KWALITATIEVE WOONBEHOEFTE

De vraag naar woningen richt zich op alle woningtypen en prijsklassen, maar ligt voor het grootste deel bij kleinere en betaalbare woningen. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

- **Effect Bergense Behoeft:** Bij de onderbouwing van de Bergense Behoeft is ook een vertaling gemaakt naar de kwalitatieve woningbehoefte die samenhangt met het aantrekken, en voor de gemeente behouden, van ruim 500 extra jongeren in de periode tot 2030. De vraag van de Bergense jongeren landt volgens deze berekeningen in de sociale huur (+150), vrije sectorhuur (+100) en goedkope koop (+250). Deze berekeningen zijn meegenomen in de berekening van de kwalitatieve woningbehoefte.
- **Vraag naar sociale huurwoningen:** Er is de komende jaren een extra vraag naar sociale huurappartementen. Deze vraag is deels afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken en deels van Bergense jongeren die hopen om snel aan een huurappartement te kunnen komen. Een huurappartement is voor veel jonge huishoudens een eerste stap op de woningmarkt. Veel jonge huishoudens laten ook weer een huurappartement achter als zij de volgende stap zetten. Daarnaast is er de laatste jaren een toename van statushouders. De verwachting is ook dat gezien de langdurige oorlog in Oekraïne, Oekraïners langer tijdelijk in Nederland zullen verblijven. Een deel hiervan blijft waarschijnlijk permanent in Nederland wonen.
- **Overschot bij grondgebonden vrije sector huurwoningen, vraag naar appartementen in het middensegment:** Er ontstaat potentieel overschot bij grondgebonden vrije sectorhuurwoningen. Dat hangt samen met de voorkeur van huishoudens om een woning te kopen in plaats van te huren in de vrije sector. Er is wel een extra vraag naar appartementen in het middensegment.
- **Vraag naar koopappartementen:** In de koopsector is er een aanzienlijke aanvullende vraag aan appartementen. Een koopappartement is vooral voor jonge huishoudens een aantrekkelijke of een betaalbare woning in de koopsector. In de periode na 2025 wordt de vraag van middelbare en oudere huishoudens naar koopappartementen naar verhouding wat groter ten opzichte van de jongere huishoudens. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning. Ouderen vinden in een koopappartement een comfortabele woning met, als ze een afbetaalde woning hebben kunnen verkopen, lage maandlasten.
- **Vraag naar betaalbare koopwoningen:** Er is een extra vraag naar goedkopere en betaalbare woningen in de koopsector. Deze vraag hangt mede samen met de ambities van de Bergense Behoeft. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk rijwoningen. Veel starters in de gemeente richten zich op een koopwoning. Aandachtspunt is het gevraagde prijsniveau. Het is lastig om een koopwoning onder € 225.000,- in de markt te zetten met voldoende kwaliteit voor deze doelgroep.
- **Dure koop onder druk:** In het dure koopsegment ontstaat bij tweekappers maar vooral bij vrijstaande woningen op termijn potentieel overschot. Deze woningen zijn naar verhouding veel aanwezig in de gemeente. Als de huidige bewoners ouder worden en gaan omzien naar een kleinere woning, komen meer van deze woningen op de markt. Hoewel deze woningen in theorie geschikt zouden zijn voor jongere huishoudens en (startende) gezinnen, liggen de gemiddelde prijzen in dit segment ver buiten het prijsbereik van starters en middeninkomens. Ook voor de Bergense behoefte wordt ervan uitgegaan dat de jongeren die voor de gemeente behouden moeten worden en die van elders worden getrokken, vooral toegang hebben tot de huursector en de goedkope en betaalbare koopsector. Bij deze constatering moet worden aangetekend dat deze berekeningen zijn gebaseerd op de provinciale trendprognose. De verkenning van het scenario van een verhoogde instroom in de regio van woningzoekenden uit de MRA laat zien dat er in dat geval sprake zal zijn van een aanzienlijke extra vraag naar koopwoningen in Bergen.

Kwalitatieve woningbehoefte per kern

We benoemen in deze paragraaf de belangrijkste aandachtspunten voor de verschillende kernen:

Bergen Binnen: De aanvullende behoefte in Bergen Binnen tot 2030 bedraagt 360 woningen. De extra vraag concentreert zich op appartementen, zowel in de sociale huur als goedkope koop.

Egmond aan den Hoef: De extra woningbehoefte in Egmond aan den Hoef bedraagt 195 woningen tot 2030. De vraag concentreert zich op goedkope en betaalbare rijwoningen in de koopsector. Daarnaast is er een kleine behoefte aan sociale huurappartementen. Deze vraag is getalsmatig kleiner.

Egmond aan Zee: In Egmond aan Zee zijn volgens de prognose in de periode tot 2030 zo'n 110 extra woningen nodig. In de koopsector is de vraag naar goedkope rijwoningen naar verhouding groot. Ook is er behoefte aan extra sociale huurappartementen.

Egmond-Binnen: De uitbreidingsbehoefte voor Egmond-Binnen bestaat uit 135 woningen tot 2030. In de koopsector spitst de aanvullende vraag zich toe op de rijwoningen in het goedkopere segment. In de overige segmenten is sprake van evenwicht.

Schoorl en Groet: Tot 2030 is er in Schoorl en Groet behoefte aan 205 extra woningen. Er is met name vraag naar goedkope koopwoningen, zowel rijwoningen als appartementen. Daarnaast is behoefte aan uitbreiding van het aantal sociale huurappartementen.

Vooraf in Egmond aan den Hoef, Egmond-Binnen, School/Groet en iets mindere mate Egmond aan Zee is er een grote behoefte aan goedkope en betaalbare rijwoningen in de koopsector. Hierin komt duidelijk de vraag van jonge huishoudens naar voren. In de woningprogrammering moeten we in deze kernen een accent leggen op huisvesting van jonge huishoudens.

■ BEHOEFTE VAN BELANGRIJKE DOELGROEPEN

Positie van middeninkomens

Er is een groep huishoudens (die qua leeftijd en huishoudensamenstelling zeer divers is), die net geen beroep kan doen op de sociale huursector. Deze groep heeft drie mogelijkheden:

1. Een woning huren van een verhuurder die geen woningcorporatie is. Circa 9% van de woningen in Bergen valt in deze categorie.
2. Een corporatiewoning in de vrije sector huren. Kennemer Wonen verhuurt in 2024 in Bergen 4% van haar voorraad in de middenhuur.
3. Een betaalbare woning kopen. Op dit moment is het aanbod aan betaalbare woningen zeer beperkt.

Deze groep huishoudens die tussen wal en schip valt (net te veel verdienen voor een sociale huurwoning en door het beperkte aanbod geen goedkope of betaalbare koopwoningen kunnen krijgen) heeft belang bij huurwoningen in de vrije sector. Volgens het woningmarktonderzoek wenst 11% van de inwoners een vrije sector huurwoning in het middensegment. Door de realisatie van middelhuurwoningen komt doorstroming op gang en biedt dit ruimte aan woningzoekende om op de sociale huurwoningmarkt een woning te vinden.

Duidelijk is dus ook dat het potentiële aanbod aan goedkope en betaalbare koopwoningen ten opzichte van de omvang van de groep huishoudens met een middeninkomen klein is. Dat komt ook tot uitdrukking in een flinke extra behoefte aan goedkope en betaalbare koopwoningen in de komende jaren. Met een bruto jaarinkomen van € 40.000,- is een koopwoning in de gemeente Bergen nagenoeg onbereikbaar. Om een tussenwoning van € 373.000,- te kunnen kopen (de gemiddelde prijs van een tussenwoning in de gemeente Bergen in 2020) is een bruto jaarinkomen van € 69.000,- nodig. Ongeveer 35% van de huishoudens in de gemeente Bergen heeft een inkomen tussen de EU-grens en € 56.000,-. De groep huishoudens met een middeninkomen neemt de komende jaren in omvang toe. Er is een kleine extra vraag naar huur-appartementen met een middenhuur. De woningvraag van huishoudens met een middeninkomen bestaat echter voor een belangrijk deel uit goedkopere koopwoningen. Door stijging van de woningprijzen zal het goedkope aanbod de komende tijd verder afnemen. De verwachting is dat de positie van middeninkomens op de woningmarkt hierdoor verder verslechtert.

Starters

Starters hebben een relatief sterke voorkeur voor een betaalbare koopwoning (tot zo'n € 190.000,- à € 250.000,-. Dit is afhankelijk van of het om alleenstaanden of samenwonenden gaat) of voor een grondgebonden sociale huurwoning (in verband met een beperkte bestedingskracht). Op de lange termijn voorzien we echter een negatieve opgave voor grondgebonden sociale huurwoningen. Dit komt doordat van dit woningtype er voldoende in de gemeente aanwezig is. We adviseren daarom om vooral de doorstroming in de bestaande voorraad te stimuleren, zodat deze huishoudens terecht kunnen in een passende, bestaande woning. Waar nodig kan de vraag aanvullend worden bediend met (beperkte) nieuwbouw.

Gezinnen

Gezinnen hebben een grote voorkeur naar grondgebonden koopwoningen, met name naar woningen van € 250.000,- en meer (ongeveer 60%). Door woningen te realiseren in dit segment komen de meer betaalbare woningen, die zij nu bewonen, in de bestaande voorraad vrij voor jonge huishoudens. Houd er wel rekening mee dat de huidige lichte groei van het aantal gezinnen de komende jaren omslaat in een lichte krimp. Op de langere termijn neemt de behoefte aan grondgebonden woningen hierdoor af.

Senioren

Senioren en dan met name de oudere doelgroep (65+) hebben een sterke voorkeur voor relatief luxere koop- en vrijesector huurappartementen (vanaf € 250.000,-). Ook is deze doelgroep geïnteresseerd in grondgebonden woningen die (op termijn) levensloopbestendig en/of gelijkvloers zijn. (Patio-)bungalows voldoen goed aan deze vraag. Als deze doelgroep kan doorstromen, komen de ruimere koopwoningen beschikbaar voor de stellen en gezinnen die een stap in hun wooncarrière willen maken. Ouderen kunnen worden verleid met relatief luxe afgewerkte woningen, op een goed bereikbare locatie en op loopafstand van voorzieningen. In het geval van een patio- of bungalowwoning hoort hier een eigen tuin bij, maar van beperkte omvang om de onderhoudslast laag te houden.

5. Specifieke doelgroepen en woonvormen

Naast de reguliere huisvesting en gewone woningen zijn er ook bijzondere doelgroepen en woonvormen. In dit hoofdstuk gaan we dieper in op huisvesting van een aantal specifieke doelgroepen. Ook wordt er nader ingegaan op diverse relevante woonvormen.

■ COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

Van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) wordt gesproken als particulieren in groepsverband een bouwkauf met woonbestemming verwerven. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar de architect en de aannemer van het project optreedt. Het collectief heeft de volledige juridische zeggenschap over en verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning. Particuliere opdrachtgevers bouwen dus niet voor de verkoop of huur, maar voor eigen gebruik.

Voor de woonconsument staat CPO voor betaalbaarheid, grotere betrokkenheid bij de woonomgeving, eigen initiatief, profiteren van elkaars kennis en ervaring en maximale zeggenschap over de woning. CPO is vaak wel een ingewikkeld proces. Daarom is deskundige begeleiding belangrijk.

Over het algemeen kunnen met betrekking tot CPO de onderstaande hoofddoelstellingen worden onderscheiden:

- Realiseren van een woongroep of leefgemeenschap (gezamenlijke ruimte/activiteiten). Dit zijn vaak groepen met een bepaalde levensvisie of gemeenschappelijke identiteit.
- Het behalen van kostenvoordelen om zo bijvoorbeeld betaalbare woningen te realiseren.
- Het bieden van maximale zeggenschap om bijvoorbeeld woningen met een hoge mate van duurzaamheid of energiezuinigheid te realiseren.

Randvoorwaarden

De gemeente Bergen ziet CPO als waardevolle bouwvorm waarmee inwoners in gezamenlijkheid hun woonwensen realiseren. Daarom stimuleert en faciliteert de gemeente Bergen CPO als volwaardige woonvorm en participatie-instrument om betaalbaar, duurzaam en sociaal gedragen wonen mogelijk te maken. Daarnaast speelt de gemeente een verbindende rol en stelt actief kennis en procesondersteuning beschikbaar om initiatieven vanuit inwoners mogelijk te maken.

Om een CPO-project succesvol te laten verlopen ziet de gemeente graag dat de voortgang en de continuïteit van het woningbouwproject zoveel mogelijk wordt gewaarborgd. Hiertoe moeten de toekomstige bewoners een rechtspersoon (stichting of vereniging) op richten om gezamenlijk als opdrachtgever op te kunnen treden. Daarnaast is het belangrijk (maar niet noodzakelijk) dat de stichting of vereniging een achtervang heeft, zoals bijvoorbeeld een corporatie. De procesbegeleiding moet worden verzorgd door een onafhankelijke externe adviseur.

■ HUISVESTEN VAN EUROPESE ARBEIDSMIGRANTEN

In juli 2022 is er een actualisatie van het onderzoek arbeidsmigranten Noord-Holland Noord opgeleverd (Decisio, 6 juli 2022). Dit rapport bevat cijfers op regionaal niveau over het aantal arbeidsmigranten naar werk en woonlocatie, de belangrijkste woon- en werkstromen, gemiddelde in- en uitstroom, contractduur, werksectoren, herkomstlanden, een prognose en seizoenpieken.

Tussen 2019 en 2020 is het jaarlijkse gemiddelde aantal arbeidsmigranten in regio Alkmaar gegroeid met 4,2%. In 2020 daalt dit aantal waarschijnlijk (als gevolg van Corona) met 3% tot 4.020 arbeidsmigranten. Bijna 75% van deze arbeidsmigranten werkt in Alkmaar en Dijk en Waard en een kleine 6% in de gemeente Bergen. De

meeste arbeidsmigranten verblijven meer dan 5 jaar in de regio. De verblijfsduur is sinds 2014 korter geworden. Het aandeel arbeidsmigranten dat tot 4 maanden verblijft neemt toe. Een fors deel van de inzet van arbeidsmigranten is seizoensgebonden.

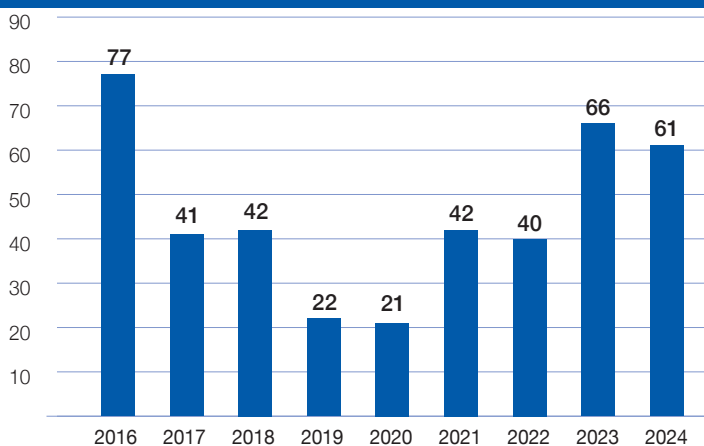
Op basis van BRP-registraties staan er in 2019 2.935 arbeidsmigranten geregistreerd in de regio, waarvan de helft woont in Alkmaar en circa 6% (180 personen) in de gemeente Bergen. Het werkelijke aantal zou hoger kunnen zijn, omdat niet alle werkenden staan ingeschreven. De helft van de arbeidsmigranten werkt in dezelfde regio als waar zij verblijven. Uit de prognoses scenario's blijkt dat het aantal arbeidsmigranten de komende 10 jaar blijft toenemen.

Vanuit huisvestingsperspectief is de beschikbaarheid van voldoende kwalitatief passende woonplekken van belang (in ieder geval short-stay voorzieningen). Gezien de relatief geringe omvang van arbeidsmigranten in de gemeente Bergen zijn er vooralsnog op het gebied van reguliere huisvesting geen maatregelen nodig.

■ STATUSHOUDERS

De gemeenten in Nederland zijn verplicht een bepaald aantal mensen met een verblijfsvergunning (statushouders) te huisvesten. Dit noemen we de taakstelling. Deze wordt elk half jaar door het Rijk opgelegd. De onderstaande grafiek geeft de taakstelling in te huisvesten personen per jaar aan. Vanaf 2021 neemt het aantal te huisvesten statushouders fors toe. De gemeente Bergen huisvest statushouders door deze conform de Huisvestingsverordening Bergen via een urgentie te huisvesten in sociale huurwoningen. Ook flexwoningen zijn geschikt voor het (tijdelijk) huisvesten van statushouders. We streven naar een goede balans tussen huisvesting van statushouders en reguliere woningzoekenden.

Figuur 1: Taakstelling te huisvesten statushouders



■ WOONWAGENBEWONERS

Het Rijk verwacht dat gemeenten beleid ontwikkelen op het gebied van woonwagendstandplaatsen. Dit is onder andere naar aanleiding van rapporten van de Nationale Ombudsman en uitspraken van het College voor de Rechten van de Mens. Woonwagendbewoners hebben eind 2018 in enkele regiogemeenten actie gevoerd om aandacht te vragen voor hun leefstijl en woonwensen. Zij hebben gemeenten gevraagd om meer standplaatsen te realiseren.

De gemeenten in regio Alkmaar willen vastleggen hoe zij omgaan met de vraag naar woonwagend-standplaatsen. Zij willen ook locaties inventariseren voor de realisatie van extra standplaatsen. Daartoe is opdracht tot onderzoek en advies over woonwagendstandplaatsen gegeven. In mei 2020 is de rapportage 'Uitkomsten inventarisatie woonbehoefte woonwagendstandplaatsen' opgeleverd. Met de peiling van de woonwensen onder woonwagendbewoners en mensen die zich bij de gemeenten hebben aangemeld als belangstellende voor een woonwagendstandplaats, wordt door de Regio Alkmaar uitvoering gegeven aan het landelijke beleidskader 'Gemeentelijk woonwagend- en standplaatsenbeleid' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties uit 2018.

De gemeente Bergen heeft drie woonwagenstandplaatsen aan de Hillecum. De standplaatsen zijn in eigendom van de woonwagenbewoners. De extra vraag naar woonwagenstandplaatsen in Bergen is zeer gering. Slechts zeven spijtoptanten (mensen die eerder al dan niet uit noodzaak naar een reguliere woning verhuisden en weer terug willen naar een woonwagenstandplaats) hebben aangegeven in de gemeente Bergen een standplaats te willen. Hiervan zijn er vier uit regio Alkmaar, twee van buiten regio Alkmaar en één uit Bergen. Uitbreiding van standplaatsen in de gemeente Bergen is daarom niet zinvol.

■ HOSPITAVERHUUR

Bij hospitaverhuur verhuurt iemand een deel van zijn of haar woning aan iemand anders. De verhuurder woont zelf ook in de woning en deelt voorzieningen met de huurder, zoals een keuken, toilet en badkamer. Het verhuren van een woonruimte door een hospita kan bijdragen aan het verminderen van het tekort aan huurwoningen en het beter benutten van bestaande bebouwing. Ook kan het verhuurders extra inkomsten en meer sociale contacten opleveren. Hospitaverhuur kan uitkomst bieden voor onder andere (tijdelijke) werknemers, studenten, expats of mensen die net zijn gescheiden. De gemeente Bergen heeft een positieve grondhouding tegenover hospitaverhuur.

Potentiële hospita's lopen vaak tegen belemmeringen aan. Bijvoorbeeld wanneer hypotheekverstrekkers geen toestemming geven, omdat een woning in verhuurde staat voor een mogelijk lagere verkoopprijs kan zorgen. Er wordt aan een wetswijziging gewerkt om de drempels voor hospitaverhuur te verlagen. De wetswijziging zorgt er onder meer voor dat de hospita het huurcontract eenvoudig kan beëindigen bij verkoop of overdracht van de woning. Het ministerie van BZK wil hospitaverhuur stimuleren door mensen meer duidelijkheid te geven over de impact van kamerverhuur op inkomen en toeslagen en wat wel en niet kan rondom hospitaverhuur. Hiervoor is de hospitawijzer ingericht (www.volkshuisvestingnederland.nl/hospitawijzer).

■ SMALL LIVING

De vraag naar 'Small Living' neemt toe. Small Living is een koepelbegrip en richt zich op de grote toename aan een- en tweepersoons huishoudens, veranderende leefpatronen en technologische ontwikkelingen. Mensen hechten minder waarde aan veel ruimte. De beschikbaarheid en bereikbaarheid van voldoende voorzieningen zorgt dat een woonruimte niet per definitie aan alle behoeften moet kunnen voorzien.

Tiny Houses

Een vorm van Small Living zijn Tiny Houses: kleine volwaardige vrijstaande woningen van maximaal 50m² vloeroppervlak met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Er zijn twee soorten Tiny Houses te onderscheiden:

- Met een vaste fundering op een vaste plek, waar ze permanent blijven staan, op grond waar de bestemming wonen op zit.
- Verplaatsbaar, zoals bijvoorbeeld een Tiny House op wielen. Deze staan vaak op braakliggende terreinen waar de bestemming tijdelijk in wonen wordt gewijzigd.

In beide vormen wonen de bewoners permanent in hun huis en hebben ze in een inschrijving in het Basis Registratie Personen (BRP) op het adres waar hun Tiny House staat. De doelgroep voor Tiny Houses is relatief klein en is doorgaans ondernemend, onafhankelijk en wordt deels bepaald door een bepaalde ideologie (klein, duurzaam, weinig bezit). Een vooropgezette product-marktcombinatie werkt voor deze doelgroep niet. Ruimte voor eigen initiatief, duurzaamheid en flexibiliteit zijn de belangrijkste voorwaarden om hun project te laten slagen. De kenmerken zijn over het algemeen: grote variatie aan woningen, lage dichtheid en grondgebonden.

Het Bouwbesluit 2012 geeft kwaliteitsambities weer, mede gericht op de bescherming van mensen tegen te kleine woningen. Voor particuliere bouw zijn de voorschriften afwijkend, gebaseerd op de gedachte dat particuliere bouwers zelf controle op het bouwproces uitoefenen om de kwaliteit van hun woning te waarborgen. De ondergrens aan kwaliteitseisen is daarom voor deze categorie lager. Door meervoudig ruimtegebruik en slimme opbergsystemen

toe te passen kan men tot een toepasbare gelijkwaardigheidsargumentatie komen. De uitgifte van grond voor Tiny Houses is maatwerk. Zo kan een project passend gemaakt worden binnen de mogelijkheden van de aankomende bewoners, de locatie en de gemeente. Bij het hanteren van een erfpachtconstructie is het noodzakelijk om een canon van minimaal 25 jaar te hanteren.

De gemeente Bergen heeft een positieve grondhouding tegenover Tiny Houses. Er wordt niet actief op gestuurd, maar de gemeente treedt faciliterend op.

Tijdelijke (flex)woningen

Een andere vorm van Small Living zijn tijdelijke/flex woningen. Dit soort woningen kunnen snel en fabrieksmatig/conceptueel worden gerealiseerd. De plaatsing neemt vaak maar een paar dagen in beslag. Ze worden ook geplaatst op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen.

Flexwoningen kunnen een bijdrage leveren om de woningnood tijdelijk te verlichten. Het streven is om voor woningbouw geschikte locaties reguliere woningen te realiseren. Als permanente woningbouw om wat voor reden dan ook op zich laat wachten is tijdelijke woningbouw een goed alternatief. Het uitgangspunt voor de realisatie van flexwoningen in de gemeente Bergen is dat het de reguliere woningbouw niet in de weg mag zitten.

De doelgroepen waarvoor flexwoningen gerealiseerd worden is maatwerk en sterk afhankelijk van locatie, aantal flexwoningen en initiatiefnemers. De voorkeur is een mix van diverse doelgroepen, zoals bijvoorbeeld een derde starters, een derde spoedzoekers en een derde statushouders. De keuze voor een flexwoning is vaak een pragmatische vanuit kostenoverweging of een acute huisvestingsvraag.

De woningnood in regio Alkmaar is hoog. Verschillende doelgroepen zijn op zoek naar geschikte woonruimte. De ontwikkeling van voldoende flexwoningen is een bijdrage om tijdelijk extra sociale huurwoningen te realiseren. Op 20 december 2022 heeft de gemeente Bergen besloten de Realisatieovereenkomst Flexwoningen Regio Alkmaar te ondertekenen. Met deze overeenkomst tussen gemeenten en corporaties in de regio Alkmaar en het ministerie van BZK wordt beoogd om 1.000 flexwoningen te realiseren in de regio. Door middel van een regionale aanpak worden kennis en krachten gebundeld. Gezamenlijk met de corporaties die actief zijn in de regio en BZK, kan de volgende stap gezet worden om te komen tot extra flexwoningen in de regio. De lokale doelstelling is om te komen tot 10 - 30 flexwoningen in Bergen.

■ WOONVORMEN VOOR OUDEREN

Wonen in een hofje is een woonvorm voor senioren, waarbij er in de basis uitgegaan wordt van de woonhofjes van vroeger. Traditionele hofjes zijn grondgebonden woningen gericht op een gezamenlijke groene binnenruimte of tuin. Door de vorm ontstaat er makkelijk contact met omwonenden. Over het algemeen is deze woonvorm bedoeld voor senioren die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Dit bevordert de zelfstandigheid, waardoor er minder snel een beroep wordt gedaan op mantelzorg.

Realisatie van hofjeswoningen kan van onderaf ontstaan door bijvoorbeeld een CPO-initiatief, maar ook door een ontwikkelaar die een dergelijk woonconcept opzet. De gemeente Bergen staat voor beide opties open.

Meergeneratiewoning

Een meergeneratiewoning bestaat uit aparte wooneenheden onder één dak en op één adres. Vaak zijn er wel gemeenschappelijke ruimten als een keuken of woonkamer. Een meergeneratiewoning is niet gebonden aan een zorgindicatie.

Mantelzorgwoning

Een mantelzorgwoning is een zelfstandige woning op het terrein van of aan een bestaande woning. Deze woning is bedoeld voor degene die wordt verzorgd of voor de mantelzorger.

Het is mogelijk om een kant-en-klare mantelzorgwoning in de tuin te laten plaatsen of hiervoor een aanbouw aan het huis te laten bouwen. Ook kan een bestaand bouwwerk bij het huis, bijvoorbeeld een garage, omgebouwd worden tot mantelzorgwoning.

Er is geen vergunning nodig voor het plaatsen van een mantelzorgwoning. Er is wel een verklaring nodig van een huisarts, wijkverpleegkundige of een andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur, waaruit de mantelzorgrelatie blijkt. Ook gelden er regels, onder andere voor de plaats, grootte, veiligheid en isolatie van de woning. Daarnaast zijn er regels voor wie er gebruik mag maken van de mantelzorgwoning en wat er moet gebeuren als de mantelzorg stopt. Als de mantelzorg niet meer wordt verleend, vloeit daar uit voort dat er geen sprake meer is van een mantelzorgwoning. Het bouwwerk wordt dan meestal vergunningplichtig. Als die niet verleend kan worden moet het gebouw worden verwijderd. In de gemeente Bergen bestaat een regeling voor lage inkomens om een deel van de kosten van een mantelzorgwoning te vergoeden. Hiervoor kan een aanvraag worden ingediend bij het Sociaal Team.

Een mantelzorgwoning heeft een tijdelijk karakter. Het is niet toegestaan dat de mantelzorgwoning gebruikt wordt voor reguliere bewoning of als recreatiewoning. Bij team VTH zijn geen meldingen bekend over illegaal gebruik van mantelzorgwoningen. Er wordt niet op initiatief van de gemeente gehandhaafd.

6. Wonen en zorg

In het integraal beleidskader Sociaal Domein “Iedereen doet mee” 2023-2026 wordt er naar gestreefd dat inwoners eerder worden ondersteund in het behouden van de eigen regie bij het ontstaan van zorgvragen en het ouder worden. Dit bevordert de zelfredzaamheid, voorkomt persoonlijk leed, gaat escalatie tegen en drukt zorgkosten.

In de bestuursperiode 2023 tot en met 2026 richt de gemeente Bergen zich daarom vanuit het sociaal domein op twee hoofdpogingen: het verstevigen van de sociale basis en het bieden van de juiste hulp en passende ondersteuning. De gemeente Bergen heeft binnen het Integraal Beleidskader Sociaal Domein prioriteit gegeven aan opgaven op inhoudelijke thema's. Eén van die inhoudelijke thema's is het thema Wonen en Zorg. Binnen dit thema zijn doelen geformuleerd en is inzichtelijk gemaakt op welke doelgroepen we ons richten met interventies, aanpakken en acties die jaarlijks worden beschreven in het gebiedsplan Sociale basis van de gemeente Bergen.

Wonen en zorg	1. Omstandigheden creëren en kansen benutten om te zorgen dat er in het ruimtelijk domein zoveel mogelijk passende woningen gerealiseerd kunnen worden voor ouderen en overige doelgroepen van het sociaal domein. 2. Doorstroming naar levensloopbestendige woningen stimuleren waardoor grotere gezinswoningen beschikbaar komen. 3. Leefbaarheid van de wijken bewaken door onze doelgroepen goed in te bedden in de leefomgeving en daarbij rekening te houden met de verhoudingen in de buurt.	1. Ouderen 2. Mensen met een sociale of medische urgentie 3. Mensen met een beperking 4. Vergunninghouders 5. Jongeren en volwassenen die uitstromen uit een intramurale setting of beschermd wonen/Ggz 6. Mensen die een mogelijk veiligheidsrisico vormen In verband met de schaarste aan passende woningen moet mogelijk geprioriteerd worden binnen de van 1 t/m 6 genoemde groepen. Om dat goed te kunnen doen wordt een woonzorgvisie opgesteld.
----------------------	---	--

In het gebiedsplan Sociale Basis van de gemeente Bergen worden de ontwikkelingen in de demografische samenstelling van de gemeente Bergen, waaronder de vergrijzing, genoemd. Wat er voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag nodig is, wordt uitgewerkt in een woonzorgvisie.

Sinds de decentralisatie van jeugdzorg en de uitbreiding van de Wmo taken vanaf 2015, is er door de gemeente Bergen en de regio Alkmaar in toenemende mate aandacht besteed op huisvesting binnen deze wetten. Het gaat hierbij om kwetsbare doelgroepen (worden in de Wmo genoemd of zijn hieraan gelieerd) en de in toenemende mate uitstroom uit voorzieningen met verblijf. Want na de stelselwijzigingen en decentralisaties in de zorg zien we een aantal ontwikkelingen, zoals de vergrijzing, schaarste op de woning- en arbeidsmarkt en langer zelfstandig thuis wonen.

Bovenstaande ontwikkelingen vragen om een integrale afstemming op gebied van het Sociaal Domein, de fysieke, woon- en economische opgave en de opgave op gebied van Openbare Orde en Veiligheid. Ook vragen deze ontwikkelingen de nodige inzet en betrokkenheid van corporaties, zorgaanbieders, ontwikkelaars en cliëntenorganisaties. Samen met corporaties en zorginstellingen zijn daarom initiatieven ontstaan die tegemoet komen aan deze ontwikkelingen. Zie bijlage 4 voor meer informatie en toelichting.

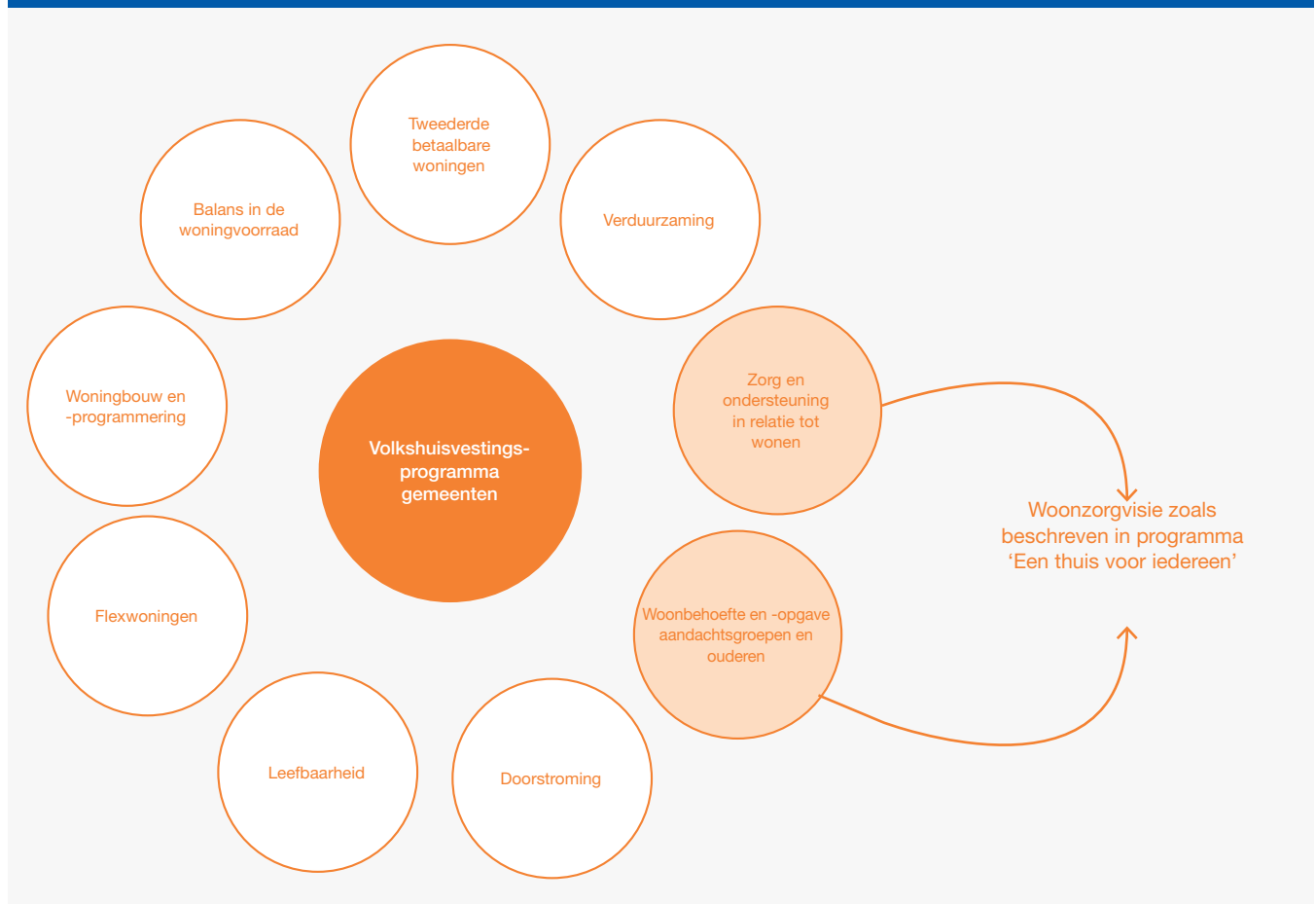
■ OPSTELLEN VOLKSHUISVESTINGSPROGRAMMA, WOONVISIE EN WOONZORGVISIE

De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv, nu nog een wetsvoorstel) zorgt voor de wettelijke verankering van alles wat op het gebied van volkshuisvesting in gang is gezet. Overheden krijgen hiermee de wettelijke instrumenten in handen om met meer regie, en meer tempo, meer betaalbare woningen te bouwen.

Wanneer de Wvrv in werking treedt, krijgen gemeenten een termijn om een volkshuisvestingsprogramma en daarmee woonzorgbeleid op te stellen, die in lijn is met het Wmo-beleidsplan. Dit zou per 1 januari 2026 kunnen zijn. Dat is het moment dat ook de woonakkoorden met de provincie Noord - Holland aflopen.

Gemeenten moeten met een volkshuisvestingsprogramma inspelen op de woonbehoefte van aandachtsgroepen, zoals genoemd in het programma 'Een thuis voor iedereen'.

Figuur 2: Volkshuisvestingsprogramma gemeenten



Regionale afstemming is hierbij een vereiste en vanuit Rijksbeleid wordt er op aangedrongen dat gemeenten bij het opstellen van woonzorgbeleid, ook wel woonzorgvisie, uitspraken doen over ten minste de volgende aandachtsgroepen:

- Ouderen.
- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking.
- Mensen die gebruik maken van de geestelijke gezondheidszorg of beschermd wonen.
- Mensen in de maatschappelijke opvang en (dreigend) daklozen.
- Uitstromers uit intramurale voorzieningen (maatschappelijke opvang, beschermd wonen, jeugdzorg en detentie).

Rondom het opstellen van een woonzorgvisie is op dit moment nog veel onduidelijk, omdat de Wvrv nog niet is aangenomen. Ter voorbereiding is in het eerste kwartaal van 2025 een lokale factsheet vastgesteld over de aandachtsgroepen in het woonzorgbeleid. Deze factsheet zal als input dienen voor de nog op te stellen woonzorgvisie die ook regionaal moet worden afgestemd.

7. Duurzaamheid

De Nederlandse overheid wil klimaatverandering tegengaan en stelt het doel dat Nederland in 2030 de CO₂-uitstoot met ten minste 55% reduceert en in 2050 met 100% ten opzichte van 1990. Om deze doelstelling te realiseren heeft het kabinet de Klimaatwet in mei 2019 vastgesteld. In het Programma Klimaat heeft de gemeente Bergen een ambitie vastgelegd. Deze ambitie sluit inhoudelijk goed aan bij de landelijke ambities, alleen het tempo van realisatie moet omhoog. Dit geldt voor veel gemeenten. Het Programma Klimaat is gericht op vijf onderling verbonden thema's waarvan de pijlers energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie het meest relevant zijn voor de woonvisie.

■ ENERGIETRANSITIE

De gemeente Bergen heeft een warmtetransitievisie opgesteld: Visie Aardgasvrije Wijken (2020). Deze visie wordt in 2024-2025 geactualiseerd en nader uitgewerkt in gebiedsgerichte uitvoeringsplannen en een uitvoeringsagenda. De gemeente Bergen zoekt hierin afstemming met Kennemer Wonen. In de gemeente Bergen maakt Kennemer Wonen tot en met 2027 380 woningen warmtetransitiegereed.

Kennemer Wonen geeft invulling aan de Nationale Prestatieafspraken waarin is afgesproken dat corporaties uiterlijk in 2028 alle woningen met een slecht energielabel (E, F of G) hebben verduurzaamd. Met uitzondering van voor sloop in aanmerking komende woningen.

Verder faciliteert en stimuleert de gemeente haar inwoners om meer gebruik te maken van duurzame energie, bijvoorbeeld door een gemeentelijke subsidieregeling voor duurzame maatregelen, door samenwerking met het onafhankelijke energieloket Duurzaam Bouwloket, en door bewustwordings- en informatieavonden en inkoopacties van zonnepanelen en isolatiemaatregelen via lokale installateurs te ondersteunen. Ook zijn er lokale energiecoaches opgeleid en worden inwoners via een 'wijkaanpak' extra geholpen met verduurzamen van hun huis.

De gemeente Bergen stimuleert initiatiefnemers voor nieuwbouw om duurzamer te bouwen dan het Bouwbesluit. Voorbeelden zijn dan om nog beter te isoleren dan de eis BENG 1 (terugbrengen van de energiebehoefte van gebouwen) en nog meer energie op te wekken dan de eis BENG 3 (benutten van hernieuwbare energie), zodat woningen energieneutraal of nul op de meter worden.

■ KLIMAATADAPTIEF EN NATUURINCLUSIEF

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, heviger regenbuien en kans op drogere zomers met meer momenten van hitte. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving, bijvoorbeeld door een grotere kans op wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress. De gemeente Bergen brengt komende tijd de knelpunten, prioriteiten en risicoplekken rondom hittestress en waterberging in kaart en stelt een uitvoeringsagenda op.

De gemeente Bergen neemt maatregelen op openbaar terrein maar kan het effect van klimaatverandering niet alléén opvangen. Ongeveer 33% van de buitenruimte is openbaar terrein en de andere 67% is particulier terrein. De subsidieregeling Klimaatadaptieve maatregelen Bergen 2024 is vastgesteld met als doel inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties in de gemeente te stimuleren om zelf klimaatadaptieve maatregelen te treffen, zoals het afkoppelen van hemelwater van het gemeentelijke riool, vergroenen/ontstenen, het aanleggen van een groen, blauw of groen/blauw dak, en het realiseren en in werking hebben van een voorziening voor nuttig gebruik van hemelwater.

Klimaatverandering heeft negatieve effecten op de biodiversiteit. Daarom is er beleid opgesteld voor klimaatadaptatie

en natuurinclusief bouwen. Er moet gebouwd worden volgens vastgestelde eisen over wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Er moet natuurinclusief gebouwd worden volgens een vastgesteld puntensysteem natuurinclusief bouwen.

■ CIRCULAIRE ECONOMIE

Met het vaststellen van het beleid circulaire economie heeft de gemeente Bergen de circulaire doelstellingen van het Rijk omarmd; een volledige circulaire economie in 2050. In 2030 moeten we halverwege deze doelstelling zijn. Hierover zijn ook landelijk bindende afspraken gemaakt in het Grondstoffenakkoord en de Transitieagenda Circulaire Bouweconomie. Voor de uitvoering hiervan is het Nationaal Plan Circulaire Economie opgesteld. Daarin wordt aangegeven dat een circulaire economie een belangrijk bedrag levert aan vier maatschappelijke opgaven:

- Het tegengaan van klimaatverandering.
- Een schoner milieu en een schonere leefomgeving.
- Herstel van biodiversiteit.
- Een grotere leveringszekerheid van grondstoffen.

Deze vier maatschappelijke opgaven dragen allemaal bij aan een prettige woonsituatie voor de inwoners van Bergen. De gemeente werkt ernaar toe dat zowel bedrijven als bewoners en de gemeente zelf de principes van circulaire economie toepassen. Dat betekent dat hergebruik, repareren en delen de norm is, herbruikbare energie zoveel mogelijk wordt toegepast, afval zoveel mogelijk wordt voorkomen en dat alleen reststoffen geproduceerd worden die opnieuw te gebruiken zijn. Voor woningbouw betekent het in zijn algemeenheid dat renovatie vóórgaat ten opzichte van (circulaire) sloop/nieuwbouw.

De bouw (en infrastructuur) is een van de vier hoofdthema's uit het beleid circulaire economie. Voor de woningbouw wordt door de gemeente een aantal instrumenten ingezet:

Milieuprestatie Gebouwen

De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) wordt sinds 2018 gebruikt en is de maatstaf voor circulair bouwen. De MPG is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. Een MPG-berekening becijfert de milieu-impact van alle materialen en installaties die in een gebouw worden toegepast gedurende alle levensfasen. De milieu-impact wordt uitgedrukt in een waarde per vierkante meter per jaar. Hoe lager de MPG, hoe kleiner de milieu-impact. De wettelijke MPG-norm voor woningen ligt op dit moment op 0,8 en gaat in 2025 naar verwachting van 0,8 naar 0,5.

Convenant Toekomstbestendige Woningbouw

Op 22 mei 2024 heeft de gemeente Bergen samen met Kennemer Wonen het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw ondertekend. Met dit convenant toont de gemeente Bergen aan deels bovenwettelijke ambities te hebben op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad. Voor de circulaire economie betekent dit het toepassen van een strengere MPG-norm, meer gebruik van secundaire en biobased materialen (bijvoorbeeld houtbouw) en het toepassen van één of meer elementen uit 'Het Nieuwe Normaal' (www.hetnieuwenormaal.nl). Per project kan een ambitieniveau, brons, zilver of goud bepaald worden. Na ondertekening start een onderzoekstraject hoe deze intenties zoveel mogelijk omgezet kunnen worden in werkelijke uitvoering, bijvoorbeeld via beleid en regelgeving.

Het convenant sluit ook aan bij de geformuleerde ambities van het Programma Klimaat en de vijf onderling verbonden thema's; klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen, circulaire economie, energietransitie en mobiliteit.

Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen Noord-Holland Noord

Naast dat er woningen gebouwd worden, worden er ook woningen gesloopt. Circa 97% van het bouw- en sloopafval wordt hergebruikt, alleen veruit het grootste deel wordt ingezet voor laagwaardig toepassingen in onder andere de infrasector. De potentie van het hergebruiken van grondstoffen in deze sector wordt nu dus onvoldoende benut.

Voornamelijk omdat er nog gesloopt wordt zonder rekening te houden met de mogelijkheden voor hergebruik van materialen en de toepassing hiervan in (nieuw-)bouwprojecten.

Begin 2024 heeft de gemeente Bergen samen met 36 andere partijen in Noord-Holland Noord de Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen ondertekend. In de deal zijn afspraken gemaakt over het circulair slopen van gebouwen. Circulair slopen is het zodanig slopen, ontmantelen, demonteren en remonteren, dat de grondstoffen die vrijkomen in andere bouwprojecten weer worden gebruikt. Alle partijen hebben toegezegd om in 2024 in ten minste 50% van alle gebouwen die gesloopt worden de zogenaamde circulaire oogstvoorschriften toe te passen en binnen 2 jaar volledig circulair te slopen. De deal bevat daarnaast ook afspraken over het stimuleren van ketensamenwerking tussen partijen en het ontwikkelen en delen van kennis.

De circulaire economie valt en staat bij gedragsverandering en samenwerking. De gemeente zoekt daarom enerzijds actief de samenwerking op met woningbouwverenigingen, ontwikkelaars, ingenieursbureaus, bouw- en sloopbedrijven om gezamenlijk op te trekken en van elkaar te leren. Anderzijds zal de gemeente bij verkoop van grond, eisen gaan stellen aan toekomstige ontwikkelingen door bijvoorbeeld principes van het convenant op te nemen in de uitvraag naar de markt.

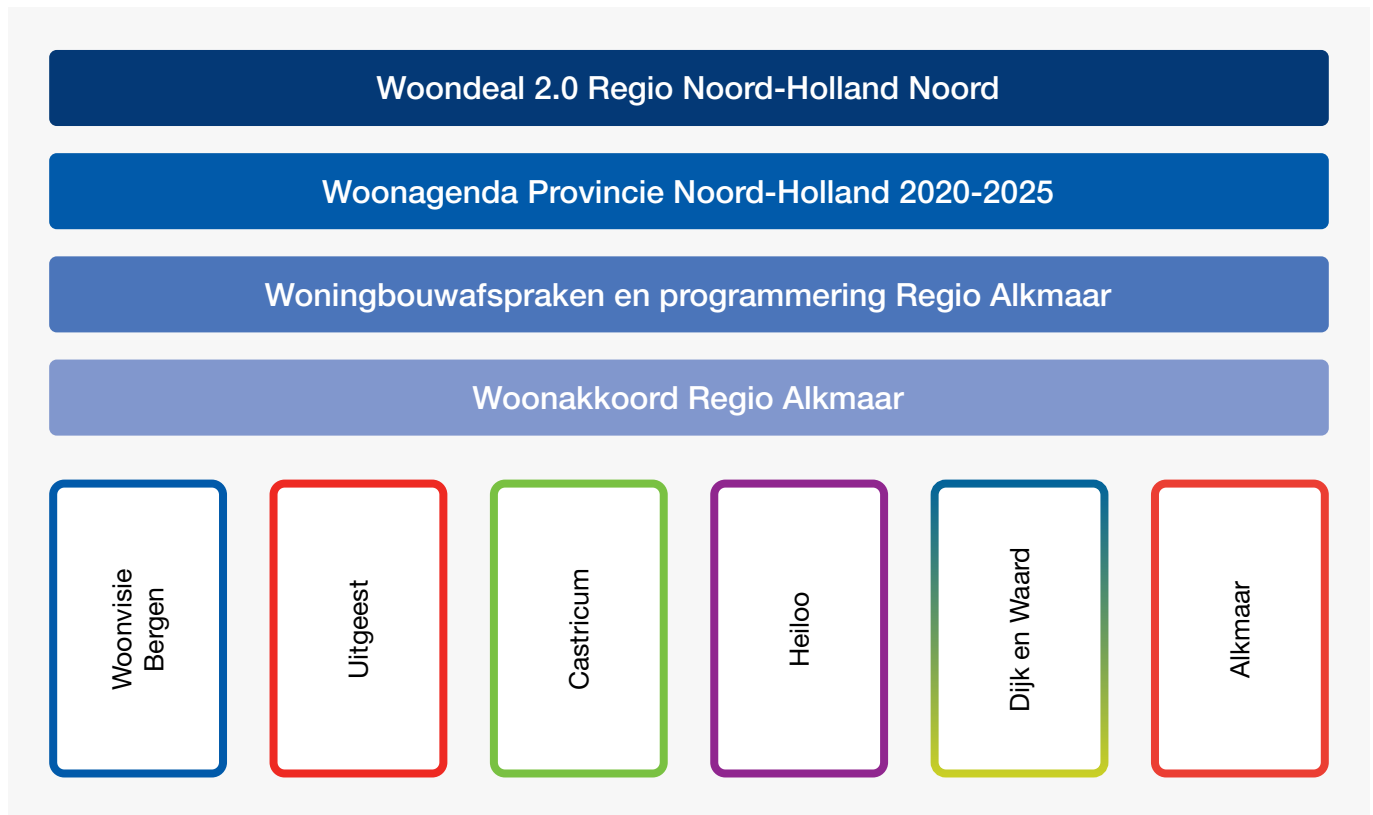
In het eerste kwartaal van 2025 komt er een 'Handleiding Circulair Bouwen' beschikbaar op basis van 'Het Nieuwe Normaal' (HNN) waarin wordt uitgelegd wat de gemeente Bergen verstaat onder circulaire bouw, wat de ambities zijn en hoe de gemeente dit wil gaan uitvoeren. HNN is de nieuwe, gedragen standaard voor circulair bouwen met haalbare én ambitieuze prestaties voor gebouwen, infrastructuur en gebiedsontwikkeling.

8. Bronnen

- Allecijfers.nl
- Analyse woonzorgopgave, VONK! / Companen (2024)
- CBS.nl
- Herziene Splitsingsbeleid Gemeente Bergen, gemeente Bergen
- Leefbaarometer gemeente Bergen, Ministerie van BZK (2022)
- Leygraaf Makelaars
- Onderzoek leefbaarheid Egmond-Binnen, Egmond aan den Hoef en Groet, Dietz Strategie & Communicatie / gemeente Bergen (16 februari 2024)
- Notitie Bergense Behoeft, gemeente Bergen (26 januari 2021)
- Schaarste Onderzoek Bergen (NH), Stec Groep (28 februari 2024)
- Waarstaatjegemeente.nl
- Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar (7 februari 2019)
- Woningbouwmonitor Regio Alkmaar
- Woningmarktonderzoek Kennemer Wonen en de gemeente Bergen, Companen (30 augustus 2021)
- Woonagenda Provincie Noord-Holland
- Woonakkoord Regio Alkmaar, Regio Alkmaar en Provincie Noord-Holland (2021)
- Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord (15 maart 2023)
- Rapport waar willen we wonen, bureau Louter (2022)
- Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord (2017)

Bijlage 1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

Deze bijlage geeft een beknopte toelichting op de diverse geldende bovengemeentelijke beleidsstukken en afspraken op het gebied van wonen.



■ WOONDEAL 2.0 REGIO NOORD-HOLLAND NOORD

Het college van de gemeente Bergen heeft op 15 maart 2023 de Woondeal 2.0 NHN ondertekend. Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel om in samenwerking met marktpartijen en corporaties voldoende (betaalbare) woningbouw te realiseren in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincies en de gemeenten hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven en de randvoorwaarden die moeten worden ingevuld om deze afspraken tot realisatie te kunnen brengen.

In de Woondeal 2.0 NHN ligt de focus op de woningbouwopgave, maar is waar nodig met het oog op de woningbouwdoelen de verbinding gelegd met de bredere opgaven zoals mobiliteit. Het gaat niet alleen om het bouwen van woningen, maar om via woningbouw de samenleving te versterken, rekening houdend met opgaven zoals klimaat, klimaatadaptatie en circulariteit, werkgelegenheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit, en voorzieningen.

In deze woondeal focussen partijen zich op versnelling van de woningbouw en op de betaalbaarheid van woningen. Doelstelling vanuit het Rijk is het streven van het aandeel 30% sociale huur in de totale voorraad en op 65% betaalbaar (inclusief sociale huur) in het nieuwbouwprogramma.

Onder het betaalbare segment vallen:

- de sociale huurwoningen € 900,07 per maand (prijspeil 2025);
- middenhuur tot maximaal circa € 1.157,95 (prijspeil 2025);
- koopwoningen met een aankoopprijs van maximaal € 405.000,- v.o.n. (prijspeil 2025).

De woningbouwprogrammering van de nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt zo ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad. Dit betekent dat 2/3 van de nieuwbouwprogrammering in het betaalbare segment moet vallen en minimaal 30% sociale huurwoningen moet zijn.

■ WOONAGENDA PROVINCIE NOORD-HOLLAND 2020-2025

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet. De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen.

Ruimtelijke uitgangspunten

1. Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave.
2. We geven ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.
3. We versterken de rol van de kernen en steden in het regionale netwerk, leidend tot keuzes voor woningbouw- en economische ontwikkeling en het voorzieningenniveau in de regio.
4. We geven invulling aan onze ambities door aan de hand van deze Woonagenda ruimte te bieden voor maatwerk en te sturen op regionale samenwerking.

Speerpunten

1. Een woning voor iedereen:
 - Adaptief en vraaggestuurd programmeren.
 - Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
 - Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.
2. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Richtinggevende principes

1. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
3. De woningbouwprogrammering is regionaal en adaptief. De programmering houdt rekening met fasering en haalbaarheid, zodat de in het woonakkoord af te spreken regionale productiedoelstellingen kunnen worden gehaald.
4. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
5. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.
6. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.
7. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap.
8. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, de natuur en de biodiversiteit, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. In de woonakkoorden maken we afspraken om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, actieve mobiliteit (gericht op fietsen en lopen) stimulerend, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen en dit vroegtijdig bij de locatiekeuze en planontwikkeling mee te nemen.

■ **WONINGBOUWAFSPRAKEN EN PROGRAMMERING REGIO ALKMAAR**

Met de notitie Woningbouwafspraken en programmering zijn de ambities en opgaven, programmering- en woningbouwafspraken uit RAP (Regionaal Actie Programma) uit 2017 nader uitgewerkt. De regionale woningbouwafspraken zijn na intensief overleg tussen de regiogemeenten, de provincie en de Woningmakers onder begeleiding van adviesbureau Companen tot stand gekomen. Met deze nieuwe woningbouwafspraken gaat Regio Alkmaar zich meer richten op realisatiecapaciteit. Hierbij wordt steeds gebruik gemaakt van de meest recente marktinformatie en huishoudensprognoses.

Regio Alkmaar ziet een vijftal opgaven:

1. Het bouwtempo moet stevig omhoog om de huidige druk op de markt het hoofd te bieden.
2. Flexibiliteit creëren in planvoorraad door adaptief te programmeren.
3. Inzet op de diversiteit in woonmilieus, waarbij drie subregio's op basis van de verscheidenheid aan woonmilieus wordt gehanteerd: Alkmaar, Heerhugowaard/Langedijk en de BUCH gemeenten.
4. Voorkomen van verdringing.
5. Inspelen op de langetermijnbehoefte.

Regio Alkmaar heeft in oktober 2019 de Regionale Woningprogrammering opgesteld. Deze programmering wordt twee keer per jaar geactualiseerd.

De regionale woningbouwafspraken hebben, door voortschrijdend inzicht, geleid tot een aanpassing van de afspraken uit het Regionaal Actie Programma's (RAP) Regio Alkmaar. Het RAP:

- zet in op een versnelling in realisatie van woningbouw;
- zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
- kiest voor versterking van woningmarktsegmenten waar we tekort van hebben;
- zet in op een gezamenlijke aanpak voor de regionale behoefte: lokaal wat kan, regionaal wat moet;
- toetst de planvoorraad continu aan de marktvraag en realiteit;
- kiest voor plannen die een ruimtelijke versterking van onze regio betekenen;
- werkt vanuit de bedoeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- streeft naar een duurzame woningvoorraad;
- zit dicht op de markt en monitoren de ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad.

■ **WOONAKKOORD REGIO ALKMAAR**

Regio Alkmaar heeft samen met provincie Noord-Holland het Woonakkoord 2021-2025 opgesteld. Hierin is aangegeven welke woonopgaven er liggen, wat de gewenste richting is en welke afspraken daarbij passen. Het woonakkoord bevat een gezamenlijke visie van de regiogemeenten, provincie en de Woningmakers (een samenwerkingsverband van ontwikkelaars, woningcorporaties, bouwers en makelaars) op brede woningbouwopgaven.

Het woonakkoord is een nieuw beleidsinstrument van de provincie Noord-Holland met als hoofddoel om voldoende woningen te realiseren. De provincie Noord-Holland vraagt in haar Woonagenda 2020-2025 aan regio's om, samen met de provincie, Woonakkoorden op te stellen, met daarin afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied. De provincie wil ook het verduurzamen van de woningvoorraad stimuleren en inspelen op het veranderde klimaat.

Samengevat is de inhoud van het akkoord als volgt:

- Tot 2030 voegen we jaarlijks minimaal 2.000 woningen toe.
- Tot 2040 voegen we ca. 25.000-33.000 woningen toe.
- Aan alle segmenten is behoefte.

- Versnelling van woningbouwrealisatie is essentieel.
- We gaan op zoek naar nieuwe locaties om versneld tot ontwikkeling te brengen.
- We willen zo veel mogelijk woningbouw binnenstedelijk en nabij OV-knooppunten realiseren ten aanzien van de mobiliteits- en duurzaamheidsopgaven.
- We houden de vinger aan de pols om te zien of we voldoende woningen van het juiste type bijbouwen om aan de (toekomstige) vraag te voldoen.
- De doorlooptijd van plan tot bouw is zeven tot vijftien jaar. In die tijd kan er (economisch) veel veranderen. We volgen de marktontwikkelingen, zodat we waar nodig kunnen bijsturen.

Regio Alkmaar ziet het woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het woonakkoord is de opvolger van het instrument Regionale Actie Programma's (RAP) en is tegelijkertijd in veel opzichten een voortzetting van bestaand beleid of eerdere regionale samenwerkingsafspraken.

Bijlage 2 Kenmerken en demografische ontwikkelingen

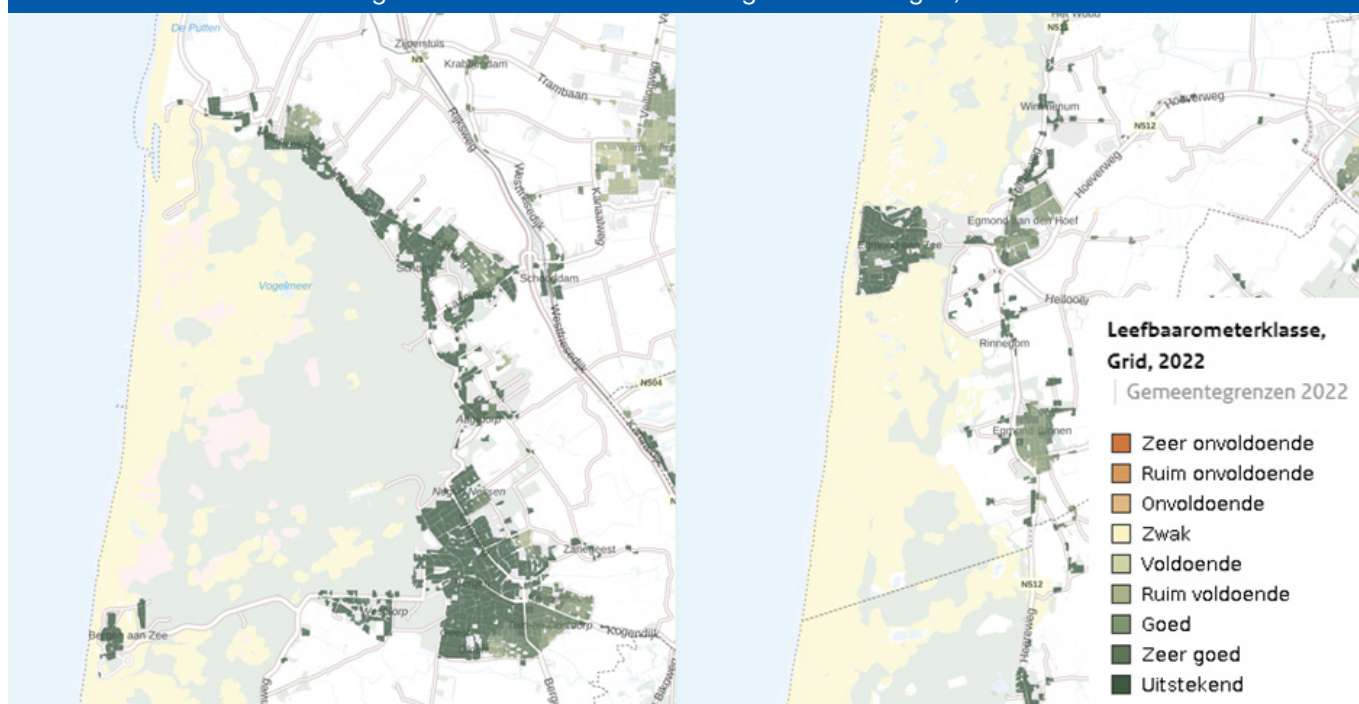
■ LIGGING EN IDENTITEIT

De gemeente Bergen is gelegen in regio Alkmaar en bestaat uit de kernen Bergen, Schoorl en de Egmond. De gemeente Bergen is in de loop van de 20e eeuw sterk gegroeid. In 1950 telde de gemeente nog 1.909 woningen. In 2024 is dit aantal gegroeid naar 15.492.

De gemeente is een aantrekkelijke bestemming voor toeristen vanwege de kust en badplaatsen. Bergen is een aantrekkelijke gemeente om te wonen. In 2022 stond de gemeente Bergen in het rapport Waar willen We Wonen op de 23ste plaats in de ranglijst van woonaantrekkelijkheid van gemeenten (Bureau Louter, 2022).

De Leefbaarometer, van het ministerie van BZK, geeft informatie over de leefbaarheid in alle buurten en wijken, waarbij leefbaarheid is gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld. Om leefbaarheid in beeld te brengen wordt gebruik gemaakt van 100 indicatoren. Deze indicatoren zijn in de Leefbaarometer opgenomen omdat uit uitvoerig statistisch onderzoek gebleken is dat met deze indicatoren het oordeel over leefbaarheid het beste ingeschat kan worden. Dat wil dus zeggen dat de Leefbaarometer op basis van 100, voornamelijk objectieve indicatoren (kenmerken van de woonomgeving) een inschatting geeft van de leefbaarheidssituatie en -ontwikkeling. In de meest recente barometer uit 2022 varieert de leefbaarheid in de gemeente Bergen van buurt tot buurt tussen 'Goed' tot 'Uitstekend'. De gemeente Bergen als geheel scoort "Uitstekend" (zie figuur 1).

Figuur 1 - Leefbaarometer van de gemeente Bergen, 2022



Bron: Ministerie van BZK 2022

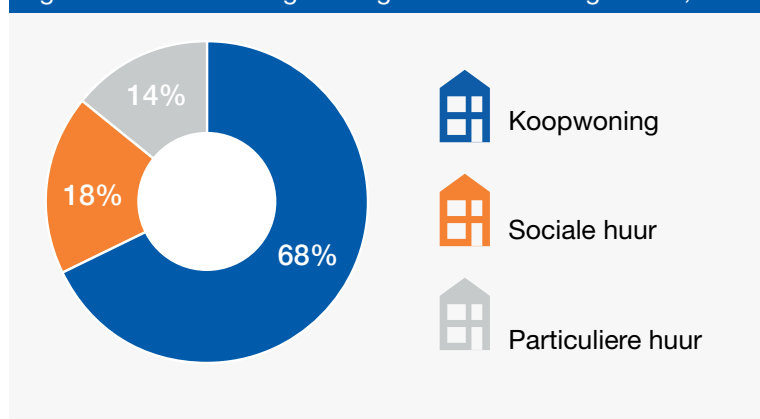
■ VITALE KERNEN

In 2023 en 2024 heeft de gemeente Bergen in samenwerking met de provincie Noord-Holland de leefbaarheid onderzocht van Egmond-Binnen, Egmond aan den Hoef en Groet. Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de dorpen als leefbaar en het voorzieningenniveau passend bij de schaal van dorpen wordt gezien. Het voorzieningenniveau is vergelijkbaar met andere dorpen van gelijke omvang. Benadrukt wordt dat het voor de sociale samenhang belangrijk is dat jongeren de dorpen blijven bewonen, ook om het aantal vrijwilligers en mantelzorgers op peil te houden. De lokale woningmarkt moet hiervoor de ruimte bieden.

Samenstelling woningvoorraad Bergen

Gemeente Bergen telt in 2023 in totaal 15.473 woningen (zie figuur 2). Ongeveer 68% van de woningvoorraad is een koopwoning, 18% sociale huurwoning (waarvan ongeveer 90% in het bezit van Kennemer Wonen) en zo'n 14% particuliere huurwoning.

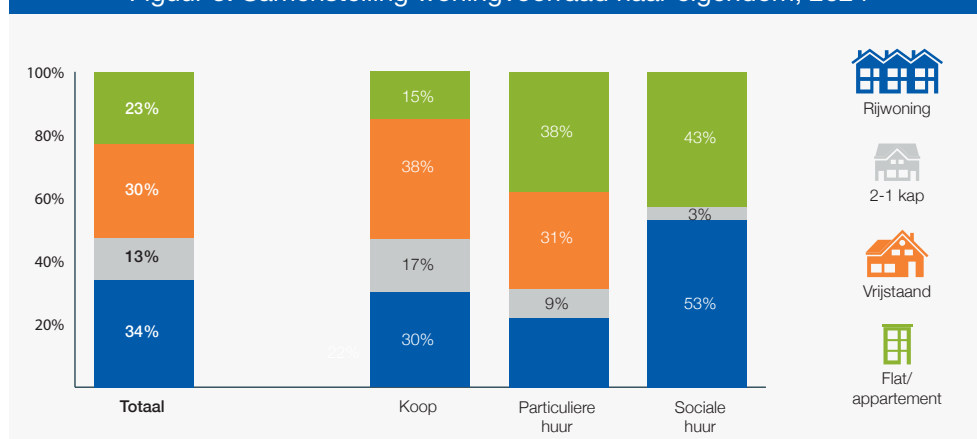
Figuur 2: Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2024



Bron: CBS 2024

De totale woningvoorraad van de gemeente bestaat voor een groot deel uit rij-/hoekwoningen (34%) en vrijstaande woningen (30%). Circa 23% van de woningvoorraad is een appartement. Dit zijn voornamelijk huurappartementen. Als gekeken wordt naar de woningvoorraad naar type en eigendom (figuur 3) blijkt dat de sociale huurvoorraad voor het grootste deel uit rijwoningen bestaat (53%). In de particuliere huurvoorraad bestaat het grootste deel van de woningen uit appartementen (38%) en vrijstaande woningen (31%). De koopvoorraad bestaat vooral uit vrijstaande woningen (38%) en rijwoningen (30%).

Figuur 3: Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2024



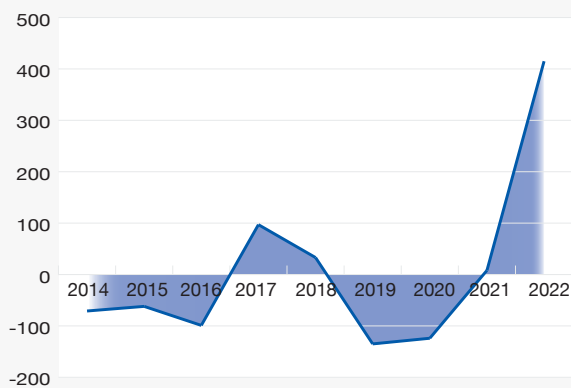
Bron: Companen 2021

■ DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

In de gemeente Bergen wonen in 2024 zo'n 29.933 inwoners. De grootste kernen zijn Bergen Binnen (12.110 inwoners), Schoorl en Groet (6.280 inwoners) en Egmond aan Zee (4.635 inwoners).

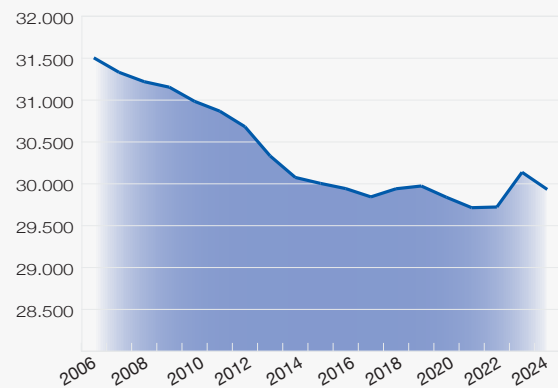
In figuur 4 is te zien dat de gemeente Bergen langere tijd te maken heeft gehad met een negatieve bevolkingsontwikkeling. Dat komt met name door het steeds negatiever wordende geboortesaldo. Jaarlijks overlijden meer mensen dan dat er geboren worden. Dit hangt samen met de toenemende vergrijzing in de gemeente. Er is een positieve instroom van migranten uit zowel binnen- als buitenland, zie figuur 5. Deze migratie biedt tegenwicht voor de natuurlijke krimp.

Figuur 4: Ontwikkeling bevolkingssaldo gemeente Bergen

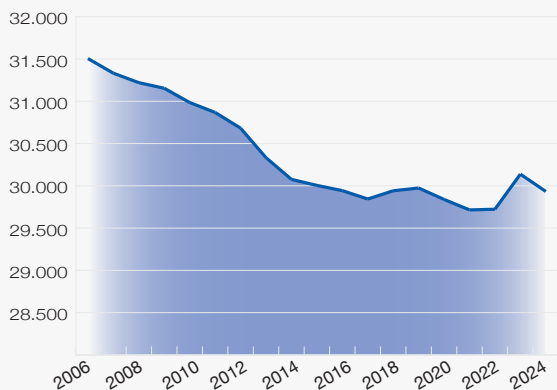


Bron: CBS 2023

Figuur 5: Ontwikkeling migratiesaldo gemeente Bergen



Figuur 6: Ontwikkeling aantal inwoners gemeente Bergen

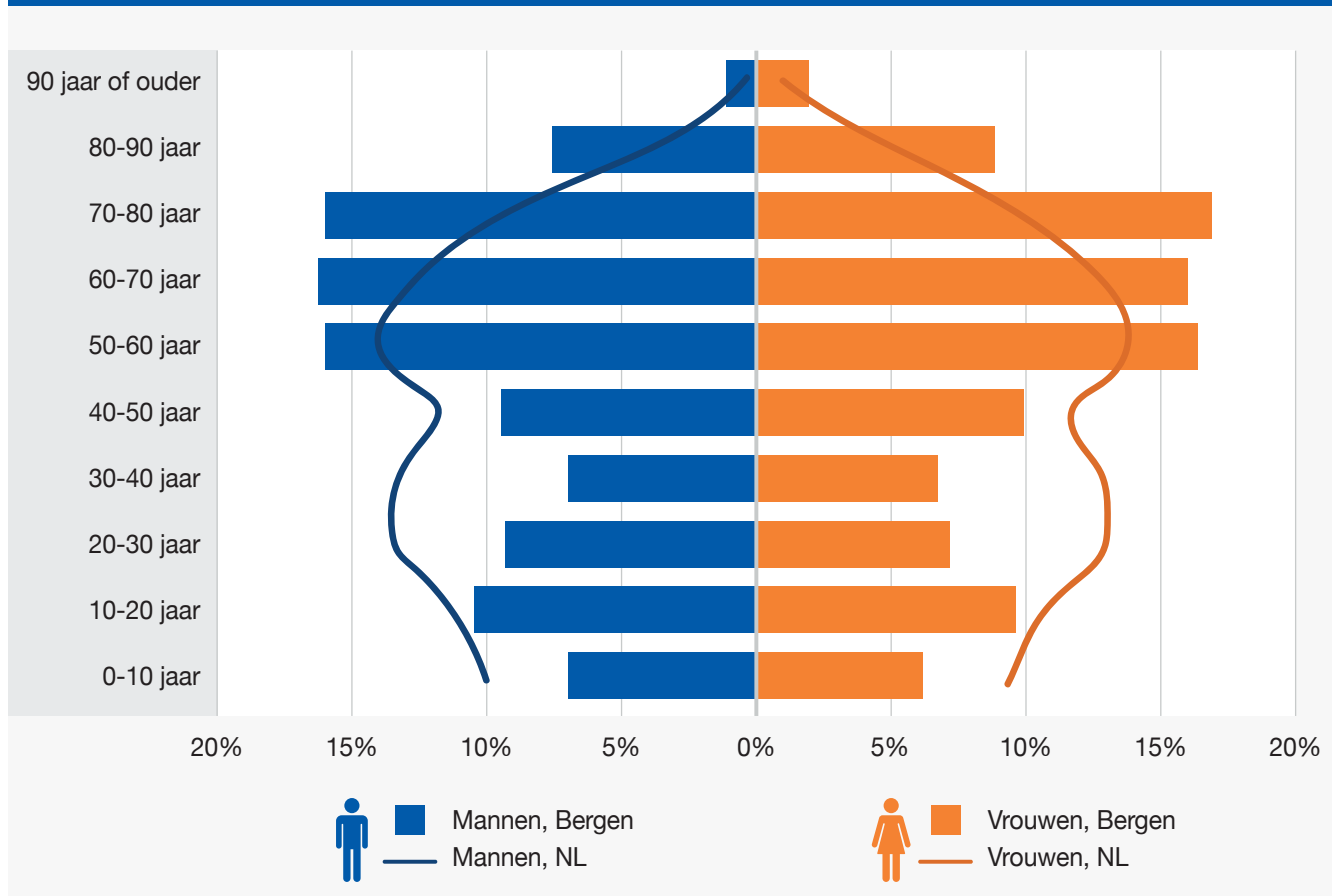


Bron: CBS 2023

Figuur 6 laat een duidelijke trend zien dat het aantal inwoners al jaren terug loopt. In 2023 is er sprake van een lichte toename van het aantal inwoners om vervolgens de neerwaartse trend weer voort te zetten.

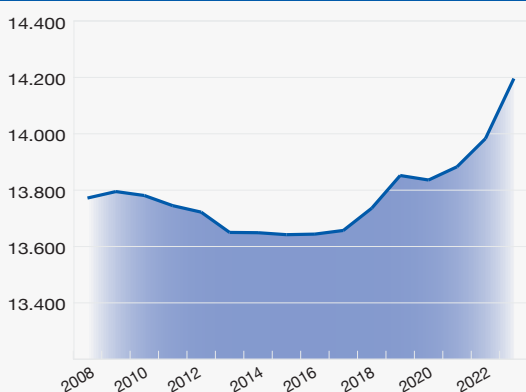
Figuur 7 geeft een duidelijk beeld van de leeftijdsopbouw. De gemeente Bergen kent relatief meer inwoners van 50 jaar en ouder dan het landelijke gemiddelde en is één van de meest vergrijsde gemeenten van Nederland. 1/3 van het aantal inwoners is 65 jaar of ouder. Ook het aandeel kinderen onder de tien jaar is fors lager dan het landelijke gemiddelde.

Figuur 7: Bevolkingsopbouw gemeente Bergen



Bron: CBS 2024

Figuur 8: Ontwikkeling aantal huishoudens gemeente Bergen



Het aantal huishoudens (figuur 8) neemt de laatste jaren toe. Dit komt doordat de gemiddelde huishoudensgrootte nog steeds afneemt. Er zijn dus steeds meer woningen nodig om hetzelfde aantal inwoners te huisvesten. Voor een belangrijk deel komt dit door de vergrijzing, maar ook doordat er steeds minder kinderen geboren worden.

Begin 2023 waren er 14.196 particuliere huishoudens in de gemeente Bergen, waarvan 38% eenpersoonshuishoudens, 33% samenwonend zonder kinderen en 29% samenwonend met kinderen en eenoudergezinnen. Gemiddeld wonen er nu 2,12 mensen in een huishouden. In 1963 was de gemiddelde huishoudensgrootte nog 3,52. Door deze zogenaamde 'huishoudensverdunning' is het aantal huishoudens veel sneller gegroeid dan de bevolking¹.

¹ Bron: CBS

■ ONTWIKKELING DOELGROEPEN

In tabel 1 is te zien dat, uitgesplitst naar vijf doelgroepen, met name het aantal alleenstaanden (A) en stellen (S) ouder dan 65 jaar toeneemt. In totaal verwachten we een toename van +17% tot 2033 en +25% tot 2043. Tegelijkertijd zien we dat de andere doelgroepen naar verwachting in aantal afnemen. Migratie kan een grote invloed hebben op deze doelgroepen. Of en in welke mate binnenlandse migratie richting de gemeente Bergen zal plaatsvinden is voor een groot deel afhankelijk van het beschikbare (nieuwbouw)aanbod. De huidige relatief dure woningvoorraad werkt een krimp van jongere doelgroepen, zoals starters, eerder in de hand. Wanneer deze doelgroepen namelijk geen mogelijkheid hebben om binnen de eigen gemeente een stap op de woningmarkt te maken, zullen zij er mogelijk voor kiezen te verhuizen naar een andere gemeente.

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling gemeente Bergen, 2023-2044					
Doelgroep	2023	2033	Ontwikkeling 2023-2033	2043	Ontwikkeling 2023-2043
A&S tot 35 jaar	740	555	-185 (-25%)	535	-205 (-28%)
Gezinnen	4.100	700	-400 (-10%)	3.820	(-280 (-7%))
A&S 35 t/m 65 jaar	3.095	2.705	-390 (-13%)	2.480	-615 (-20%)
A&S 65 jaar en ouder	6.225	7.285	+1.060 (+17%)	7755	+1.530 (+25%)
Overig	40	45	+5 (+13%)	45	+5 (+13%)
Eindtotaal	14.200	285	+85 (+1%)	14.635	+435 (+3%)

Bron: Stec Groep (2024), A&S = Alleenstaanden en Stellen

Tabel 2: Verwachte huishoudersontwikkeling per wijk, 2023-2043					
Kern	2023	2033	Ontwikkeling 2023-2033	2043	Ontwikkeling 2023-2043
Wijk 01 Bergen Binnen	5.870	5.830	-40	5.955	+85
Wijk 02 Bergen aan Zee	220	220	+5	220	+5
Wijk 03 Buitengebied Bergen	255	275	+20	295	+40
Wijk 04 Egmond aan Zee	1.285	2.200	-85	2.195	-90
Wijk 05 Egmond-Binnen	1.190	1.170	-25	1.210	+20
Wijk 06 Egmond aan den Hoef	1.510	1.650	+140	1.750	+240
Wijk 07 Schoorl	2.870	2.940	+70	3.005	+135

Bron: Stec Groep (2024), Afgerond op vijftallen

De gemeente Bergen heeft een grote aantrekkingskracht op gezinnen. Daarnaast trekt de gemeente Bergen relatief veel kleine huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Het valt op dat gezinnen zich sterk richten op de kernen Bergen Binnen, Egmond-Binnen en Schoorl (tabel 2). Uit de analyse van de verhuisbewegingen blijkt ook dat de verhuisrelaties met andere gemeenten sterk regionaal georiënteerd zijn. De gemeente heeft veruit de sterkste verhuisrelatie met Amsterdam, Alkmaar en Heiloo. Tussen de gemeente Bergen en Amsterdam vinden de meeste verhuisbewegingen plaats en de afgelopen jaren is de instroom vanuit Amsterdam ook sterk toegenomen. Aan Alkmaar en Heiloo verliest de gemeente Bergen per saldo inwoners (240 respectievelijk 300 inwoners in tien jaar).

■ ONTWIKKELING INKOMENSGROEPEN

De inkomens zijn verdeeld in de groepen ‘laag inkomen met recht op huurtoeslag’, ‘laag inkomen zonder recht op huurtoeslag’, ‘middeninkomens’ en ‘hoge inkomens’. In de gemeente Bergen zijn er vergeleken met de rest van Nederland relatief veel huishoudens met een hoog inkomen en relatief weinig huishoudens met recht op huurtoeslag. Tabel 3 toont de verwachte inkomensontwikkeling van huishoudens in de gemeente Bergen (prijspijl 2023). De verwachting is dat huishoudens met een laag inkomen (met en zonder recht op huurtoeslag) gaan toenemen en het aantal huishoudens met midden en hoge inkomens gaat afnemen.

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%)
Totaal		14.200 (100%)	14.285	+85 (+1%)

Bron: Stec Groep (2024), Afgerond op vijftallen

■ HUIDIGE BEWONING VAN DE WONINGVOORRAAD

Circa 50% van de huishoudens met een laag inkomen woont in een koopwoning, zie tabel 4. In heel Nederland ligt dit percentage beduidend lager (31%). Dit komt doordat in de gemeente Bergen de koopwoningvoorraad voor langere tijd al relatief groot is. Zowel een- als tweepersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd wonen vaker in een koopwoning dan vergelijkbare huishoudens (een- of tweepersoons) in de jongere leeftijdsklasse tussen de 25 jaar en de AOW-gerechtigde leeftijd. Ouderen met een laag inkomen hebben dus vaker geprofiteerd van de gestegen koopwoningprijzen dan andere, jongere huishoudenstypen met een vergelijkbaar inkomen. Opvallend is dat een zeer groot deel (73%) van de jongeren onder de 25 jaar in een particuliere huurwoning woont. Deze groep maakt vanwege de korte inschrijftijd weinig kans op een woning in de sociale sector en vanwege een relatief laag inkomen weinig kans op een koopwoning.

Tabel 4: Huidige woonsituatie van huishoudens met een laag inkomen (met en zonder passend toewijzen) per huishoudenstype in de gemeente Bergen			
Huishoudenstype	Koop (%)	Corporatiehuur (%)	Particuliere huur (%)
Jonger dan 25 jaar	13%	13%	73%
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	34%	48%	18%
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	51%	37%	12%
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	60%	33%	7%
Paar zonder kinderen AOW of ouder	69%	25%	6%
Paar met kind(eren)	59%	33%	8%
Eenoudergezin	41%	42%	17%
Totaal	50%	37%	13%

Bron: Stec Groep (2023)

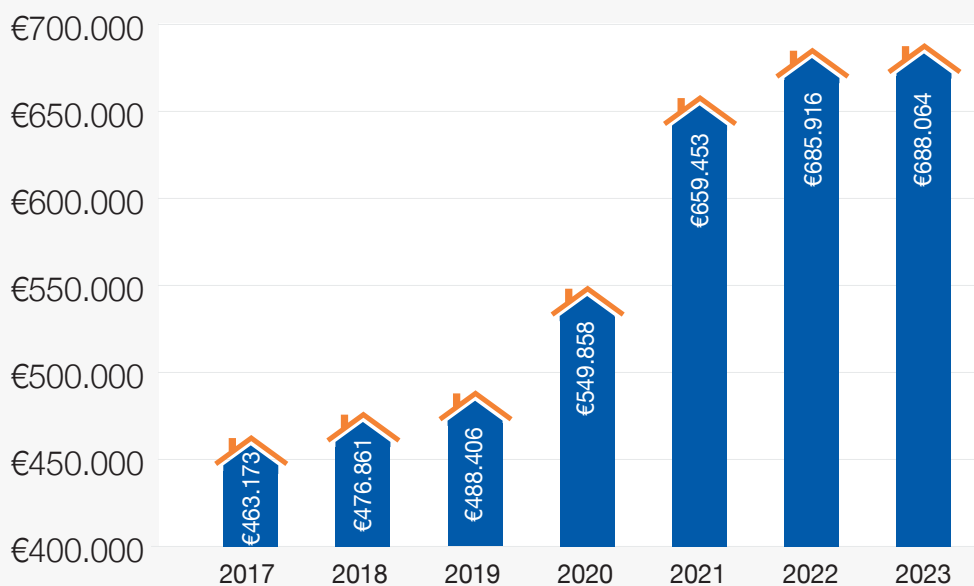
Bijlage 3 Ontwikkelingen woningmarkt

De woningmarkt is al een aantal jaren flink aan het veranderen. Er is een grote vraag naar woningen, koopprijzen lopen verder op en het woningaanbod daalt. Het zijn niet alleen starters die het moeilijk hebben door stijgende huizenprijzen en strengere leennormen, maar ook doorstromers zien minder mogelijkheden. Het is daarom belangrijk te zorgen voor een woningproductie die gelijke tred houdt met de demografische groei en dat we in woningtypen en prijssegmenten vraaggericht zijn voor alle inwoners uit Bergen.

■ ONTWIKKELINGEN KOOPWONINGMARKT

Volgens het CBS zijn de gemiddelde woningprijzen in Bergen nog steeds aan het stijgen. De gemiddelde WOZ-waarde was in 2017 nog €355.000. In 2023 is dat gestegen naar €548.000. De daadwerkelijke gemiddelde verkoopprijzen liggen een stuk hoger en stijgen net als de WOZ-waarde. Sinds 2017 is de koopmarkt in de gemeente Bergen flink aangetrokken. Dit zien we terug in de toename van het aantal transacties en de gemiddelde verkoopprijzen. De gemiddelde verkoopprijs van een woning was eind 2017 € 463.173 en in 2023 € 688.064.

Figuur 9: Gemiddelde verkoopprijzen bestaande woningen gemeente Bergen



Bron: CBS

Het Schaarsteonderzoek gemeente Bergen (Stec Groep, februari 2024) geeft een duidelijk beeld van de schaarste in de gemeente Bergen. Er is in de hele gemeente Bergen schaarste in het koopsegment tot € 450.000,-. In de wijken rond Bergen en in Schoorl is er ook schaarste tot € 600.000,-. Alleen in de Egmondse is er geen schaarste in het dure segment. Huishoudens met een laag- en middeninkomen hebben moeite een starterswoning te kopen of door te stromen.

Figuur 10: Schaarste-indicator naar woningwaarde

Kern	Tot €270.000	€270.000 tot €355.000	€355.000 tot €450.000	€450.000 tot €600.000
Wijk 01 Bergen Binnen				
Wijk 02 Bergen aan Zee				
Wijk 03 Buitengebied Bergen				
Wijk 04 Egmond aan Zee				
Wijk 05 Egmond-Binnen				
Wijk 06 Egmond aan den Hoef				
Wijk 07 Schoorl				

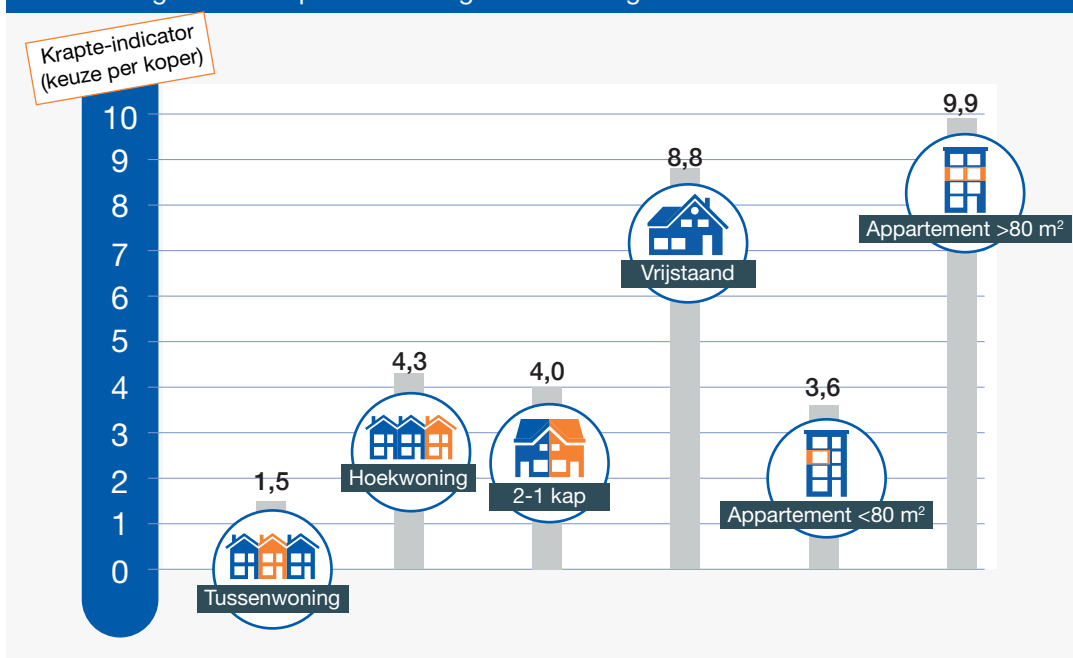
Bron: Schaarsteonderzoek gemeente Bergen (NH) (2023)

■ KRAPTE-INDICATOR

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuzemogelijkheden de consument heeft bij het zoeken naar een koopwoning (figuur 11). Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat. Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt.

Onderstaande figuur laat per woningtype de krapte-indicator van het tweede kwartaal van 2024 zien. Voor een gezonde woningmarkt is de krapte-indicator 6. Dat betekent dat er op het moment alleen genoeg grote appartementen en vrijstaande woningen in aanbod zijn. Het is relatief moeilijk een tussenwoning, hoekwoning, 2 onder-1-kap-woning of klein appartement te vinden. Het is in theorie relatief makkelijk om aan een vrijstaande woning of groot appartement te komen. In de praktijk is dit segment voor de meeste woningzoekenden in de gemeente Bergen niet betaalbaar.

Figuur 11: Krapte-indicator gemeente Bergen - tweede kwartaal 2024



Bron: Leygraaf Makelaars

■ ONTWIKKELINGEN HUURWONINGMARKT

De toenemende krapte op de sociale huurwoningmarkt wordt geduid door de zoektijd en het aantal reacties. In tabel 5 is te zien dat de afgelopen jaren (2019 - 2023) de gemiddelde zoektijd naar- en het aantal reacties op sociale huurwoningen is toegenomen. De kans van slagen op de sociale huurwoningmarkt verschilt op basis van factoren als type woning en leeftijd van de woningzoekende.

Tabel 5: Marktindicatoren 2019-2023 regio Noord-Kennemerland				
Jaar	 Gemiddeld aantal reacties per advertentie	 Positie op de lijst van degenen die accepteerden	 Gemiddelde inschrijftijd in jaren	 Gemiddelde zoektijd in jaren
2019	166	5,3	7,7	2,3
2020	203	5,0	8,4	2,4
2021	241	4,7	8,8	2,4
2022	229	5,1	8,8	2,7
2023	266	5,0	9,1	2,9

Bron: Rapportage woonruimteverdeling SVNK (2023)

Bijlage 4 Achtergrondinformatie wonen en zorg

■ HUIDIG BELEID HUISVESTING VAN KWETSBARE DOELGROEPEN

Sinds de decentralisatie van Jeugdzorg en de uitbreiding van de Wmo-taken vanaf 2015, is er door de gemeente Bergen en de regio Alkmaar in toenemende mate aandacht besteed op huisvesting binnen deze wetten. Het gaat hierbij om kwetsbare doelgroepen (worden in de Wmo genoemd of zijn hieraan gelieerd) en in toenemende mate uitstroom uit voorzieningen met verblijf. Na de stelselwijzigingen en decentralisaties in de zorg zien we een aantal ontwikkelingen:

- Demografisch: de dorpen vergrijzen en de levensverwachting stijgt.
- De samenleving verandert als gevolg van de schaarste op de woningmarkt en een steeds krapper wordende arbeidsmarkt.
- Ambulantisering en extramuralisering: inwoners van Bergen blijven langer zelfstandig thuis wonen en ontvangen zorg en ondersteuning in de eigen omgeving. De vraag naar 'Wonen met ondersteuning' is daardoor toegenomen.
- Daarnaast zijn er alternatieven nodig voor het intramuraal wonen (zorg met verblijf) o.a. vanwege het bevorderen van de doorstroom (naast beperking van de instroom) en de betaalbaarheid van voorzieningen.

Bovenstaande ontwikkelingen vragen om een integrale afstemming op gebied van het Sociaal Domein, de fysieke, woon- en economische opgave en de opgave op gebied van Openbare Orde en Veiligheid. Ook vragen deze ontwikkelingen de nodige inzet en betrokkenheid van corporaties, zorgaanbieders, ontwikkelaars en cliëntenorganisaties. Samen met corporaties en zorginstellingen zijn daarom initiatieven ontstaan die tegemoet komen aan deze ontwikkelingen. Te denken valt aan:

- De regio brede coalitie Vitaal Oud in Noord-Kennemerland (VONK) - met als deelnemende partijen gemeenten, zorgaanbieders, zorgverzekeraar VGZ, welzijnsorganisaties en wooncorporaties - wil de komende periode een gezamenlijke visie ontwikkelen op wonen en zorg voor ouderen.
- Het PACT Wonen en Zorg is in 2018 gesloten met een commitment op leefbaarheid in wijken en buurten.
- Het verhogen van de regionale beschikbaarheid van betaalbare zelfstandige woningen voor kwetsbare inwoners.
- De inzet van passende begeleiding en ondersteuning van kwetsbare inwoners om zelfstandig te wonen en de leefbaarheid in de buurt op niveau blijft.

In de volgende paragrafen worden de initiatieven nader beschreven.

Langer thuisbeleid en de regiobrede coalitie VONK

Ouderen en andere aandachtsgroepen moeten en willen zo lang mogelijk in een eigen woning blijven wonen, ook wanneer er sprake is van fysieke beperkingen. Dit heeft te maken met het beperkte aanbod en de voorwaarden van intramuraal wonen. Het aantal inwoners met een intensieve zorgvraag dat zelfstandig in de wijk woont neemt daardoor toe. Als gevolg is de vraag naar 'Wonen met ondersteuning' toegenomen. Daarnaast zijn er alternatieven nodig voor het intramuraal wonen (zorg met verblijf) o.a. vanwege het bevorderen van de doorstroom (naast beperking van de instroom) en de betaalbaarheid van voorzieningen.

Bouwen, aanpassen én nadenken over de toekomst Om langer zelfstandig wonen voor ouderen en andere aandachtsgroepen mogelijk te maken, is het belangrijk dat er voldoende geschikte, geclusterde en zorggeschikte woningen zijn. Deze woningen staan in de nabijheid van diverse voorzieningen (o.a. apotheek, supermarkt) en nabij de woning is er een ontmoetingsplek aanwezig. Daarnaast moet de openbare ruimte toegankelijk zijn en uitnodigen tot ontmoeten en bewegen. In de wijk moet ook (huisartsen)zorg en ondersteuning goed geregeld zijn. Daarbij dienen mantelzorgers goed te worden ondersteund zodat zij hun zorgtaken voor inwoners die langer zelfstandig thuis wonen, vol kunnen houden (onder andere respijtzorg/ logeervoorzieningen).

Woningaanpassingen

Woningaanpassingen, denkend aan drempelhulpen, beugels aan de muur of het realiseren van een douche in

plaats van een bad, bieden de mogelijkheid om langer zelfstandig in de huidige woning te blijven wonen. Deze aanpassingen zijn zelfstandig te realiseren, maar er bestaat ook de mogelijkheid om, onder voorwaarden en met een eigen bijdrage, een dergelijke aanpassing bij de gemeente aan te vragen. Dit kan via de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015).

Ook andere Wmo-voorzieningen die zorg- en ondersteuning bij het langer thuis wonen bieden, brengen kosten met zich mee. Voor de gemeenten lopen de kosten op door het langer thuisbeleid (naar verwachting neemt in 2028 het aantal gebruikers van een Wmo-voorziening met 11% toe, ten opzichte van het gebruik in 2023). Voor inwoners die gebruik maken van een voorziening of ondersteuning vanuit de Wmo, wordt een eigen bijdrage gerekend. Sinds 2019 wordt er een abonnementstarief gehanteerd, welke voor iedereen dezelfde maximale hoogte heeft. Er ligt in het huidige kabinet een wetsvoorstel om per 2026 een eigen bijdrage te heffen op basis van een vermogenstoets. De details hiervan zijn nog niet bekend en definitief.

Over verhuizen en het aanpassen van een woning denkt men veelal te laat na. Wij willen inwoners tijdig informeren en stimuleren om na te denken over hun toekomstige woonsituatie. De gemeente Bergen werkt daarom samen met SVNK, corporaties en zorgaanbieders in de campagne Passend Wonen. Daarnaast wijst het Sociaal Team inwoners op de oplossingen die zij zelf kunnen realiseren, zonder hierbij een beroep te doen op de gemeente. Ook spreken zij met inwoners over de nabije maar ook verdere toekomst. Door mogelijke problemen door te nemen, kan hier tijdig op geanticipeerd worden door de inwoner zelf.

Intensieve zorg

Ondanks het feit dat steeds meer mensen met een zorgbehoefte thuis blijven wonen, dreigt ook een tekort aan plekken voor intensieve zorg te ontstaan. Het toenemende personeelstekort in de zorg is een belangrijke factor om de ambulantisering van ouderenzorg te versnellen. Thuiszorg is namelijk efficiënter dan verpleeghuiszorg. Daarnaast zijn er steeds minder mensen die werken en premies betalen in verhouding tot het aantal ouderen. Hierdoor komt er minder geld beschikbaar voor zorg, terwijl er meer mensen zorg nodig hebben. Om de betaalde zorg minder te belasten, is het belangrijk dat de onbetaalde zorg voldoende wordt ondersteund. Door te investeren in de mantelzorgers en vrijwilligers, is een zorgvrager minder afhankelijk van betaalde zorg.

Mantelzorg

Mantelzorg is onbetaalde en vaak langdurige zorg voor zieke familieleden of vrienden. Mantelzorg is hulp die verder gaat dan de zogenoemde 'gebruikelijke hulp'. In de gemeente Berge verleende 17,1% van de volwassenen vanaf 18 jaar mantelzorg voor gemiddeld 8,8 uur per week.

Mantelzorgers verlenen mantelzorg veelal het liefst in de nabije omgeving van degene voor wie ze zorgen. Om mantelzorg te kunnen verlenen kan het daarom wenselijk zijn om bij elkaar (in de buurt) te wonen, maar toch een eigen woonruimte te hebben. Hier zijn verschillende mogelijkheden.

Mantelzorgurgentie

Om mantelzorg in de nabije omgeving van de zorgontvanger te kunnen verlenen, kan er op basis van de huisvestingsverordening, een urgentieverklaring woningzoekende worden verleend. In de gemeente Bergen is het aanvragen van een urgentieverklaring op deze grond mogelijk, maar tot april 2024 was er nog niet eerder urgentieverklaring op basis van deze grond verleend.

Mantelzorgwoning

In bepaalde gevallen is het mogelijk om zonder omgevingsvergunning bouwwerken te bouwen en te gebruiken voor het verlenen van mantelzorg. Zie hoofdstuk 5.

In de gemeente Bergen, met een relatief hoog aandeel grondgebonden woningen, is er veel ruimte om mantelzorgwoningen te realiseren en daarmee zelf- en samenredzaamheid van burgers te bevorderen. En hoewel vaak mantelzorgwoningen bij koopwoningen worden geplaatst, is er in principe geen beletsel om dit bijvoorbeeld

ook bij woningen van woningcorporaties te doen.

Begeleiding en ondersteuning van kwetsbare inwoners

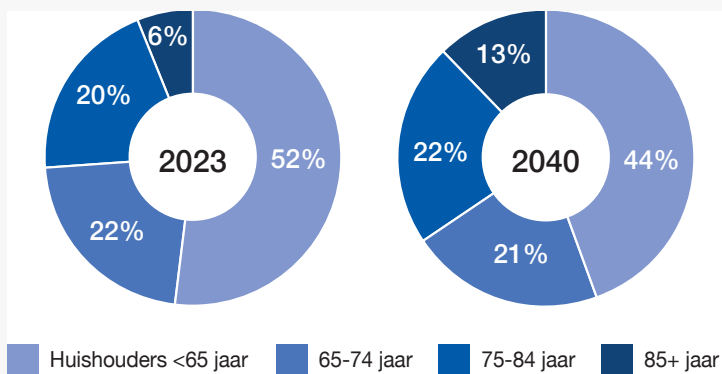
Naast de fysieke voorwaarden die nodig zijn voor mensen met een zorgvraag om zelfstandig te blijven wonen, is er ook begeleiding en ondersteuning nodig. Eerder zijn al de mantelzorgers genoemd, een groep betrokken mensen vanuit het netwerk van de zorgvrager.

Ondersteuning kan ook komen vanuit welzijns- en vrijwilligersorganisaties. Dit zijn partijen met een subsidierelatie met de gemeente en zijn veelal in de wijk aan het werk. Door hen te betrekken bij het vormen van laagdrempelige voorzieningen in de wijken, kan er doelgericht worden ondersteund. Zij bieden bijeenkomsten, koffiemomenten en ook een luisterend oor, waardoor het gevoel van eenzaamheid kan afnemen. Tevens hebben zij een signalerende functie, waardoor er eerder hulp kan worden geboden aan kwetsbare inwoners. Op deze manier kan er op wijkniveau geacteerd worden, als er woningen voor kwetsbare inwoners dicht bij elkaar staan.

Vergrijzing in de gemeente Bergen in cijfers

De totale bevolking in de gemeente Bergen groeit in de periode 2023 - 2040 met 510 inwoners, van 29.530 tot 30.040. Deze groei komt volledig voor rekening van de groep ouderen van 65+.

Figuur 12: Huishoudenssamenstelling gemeente Bergen naar leeftijdsgroepen



Bron: Huishoudensprognose 2021-2050 Provincie Noord-Holland

Deze groep groeit met 1.955 inwoners tussen 2023 en 2040. In dezelfde periode krimpt de groep inwoners van jonger dan 65 jaar met 1.445 inwoners. In aandeel op de totale bevolking neemt de 65+ groep toe. In 2040 zal meer dan de helft (56%) van de huishoudens in de gemeente Bergen een 65-plus huishouden zijn. Dat is nu 48%. De groep 85+ groeit het sterkst.

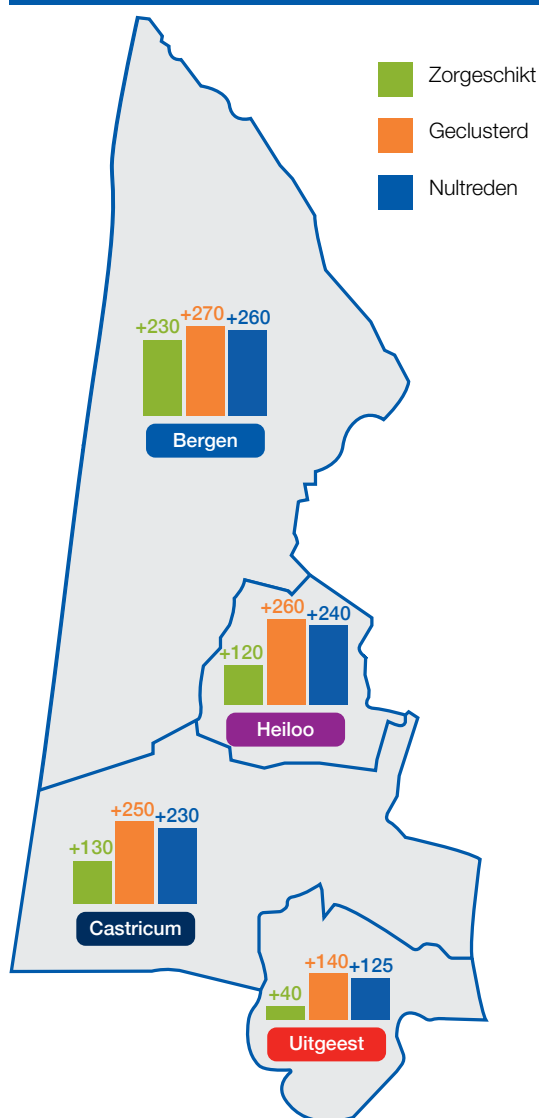
Dementie

Door de vergrijzing verdubbelt ook het aantal mensen met dementie. En ook deze groep zal meer dan voorheen thuis wonen met ondersteuning

Analyse Woonzorgopgave Vitaal Oud in Noord-Kennemerland

De BUCH-gemeenten zijn aangesloten bij de regio brede coalitie Vitaal Oud in Noord-Kennemerland (VONK). Aan deze coalitie deelnemende partijen zijn gemeenten, zorgaanbieders, zorgverzekeraar VGZ, welzijnsorganisaties en wooncorporaties en zij willen de komende periode een gezamenlijke visie ontwikkelen op wonen en zorg voor ouderen. Dit om te komen tot onderlinge afspraken over de inrichting van het woonzorglandschap in de regio.

Vanuit die coalitie is een analyse woonzorgopgave senioren opgesteld die inzicht biedt in de huidige en toekomstige vraag naar en het aanbod aan woonvormen voor senioren in de verschillende gemeenten van de regio Noord-Kennemerland, voor de periode 2023-2040. In deze paragraaf geven wij beknopt de uitkomsten van dit rapport weer voor zover dit betrekking heeft op het woonbeleid (woonvisie). Dit betreft dus voornamelijk de ontwikkeling van de vraag naar reguliere woningen en niet de daarbij behorende zorg of specifieke wooneenheden, zoals een verpleeghuis of woonzorgcentrum (Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg)).

Figuur 13: Woonzorgopgave senioren BUCH-ge-
meenten

Onder regulier wonen verstaan we het wonen in een 'gewone', niet specifiek voor senioren bedoelde woning. Onder geclusterd wonen voor senioren verstaan we levensloopgeschikte woningen in een woonvorm met 5 of meer wooneenheden waar overwegend ouderen wonen. De inrichting is gericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Bij voorkeur is er een ontmoetingsruimte aanwezig. Het gaat om zelfstandige woningen waar ook mensen zonder zorgindicatie mogen wonen. Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats.

Zowel nu als in de toekomst zal het grootste deel van de 65-plussers in een reguliere woning wonen. De toename in de vraag naar regulier wonen zal zich niet in zijn geheel vertalen in een nieuwbouwoopgave. Veel toekomstige ouderen wonen immers al in een woning en zullen in deze zelfde woning blijven wonen naarmate ze ouder worden. Doordat er steeds meer 'oudere ouderen' in de gemeente Bergen wonen, zal onder ouderen de behoefte aan geclusterd wonen in verhouding meer gaan toenemen met +27% dan de behoefte aan regulier wonen +16%. De vraag naar plekken in een woonzorgcentrum of zorggeschikte woningen stijgt met 53% in de periode tot 2040.

De verwachting is dat ouderen met een intensieve zorgvraag in de toekomst vaker dan nu in een reguliere woning zullen wonen, of in een geclusterde woonvorm die niet exclusief bedoeld is voor ouderen met een intensieve zorgvraag.

Vraag geclusterde woningen naar eigendom en prijssegment

De totale uitbreidingsopgave voor geclusterd wonen in de periode 2023 - 2040 in de gemeente Bergen is +270 woningen. In tabel 6 wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen er binnen welke prijsklasse en eigendomsvorm bij moeten komen.

Periode	Sociale huur	Middenhuur	Dure huur	Betaalbare koop	Overige koop	Totaal
2023-2030	+40	+50	+0	+20	+10	+120
2031-2040	+40	+60	+0	+30	+20	+150
Totaal	+80	+110	+0	+50	+30	+270

Bron: Analyse woonzorgopgave VONK (2024)

Tabel 7: Vraag-aanbodbalans geschikte woningen

	2022	2025	2030	2035	2040
Totale vraag geschikte woningen	1.475	1.540	1.775	2.110	2.275
Aanbod aan geschikte woningen	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Overschot / tekort	+25	-40	-275	-610	-775

Bron: Analyse woonzorgopgave VONK (2024)

Vraag en aanbod geschikte woningen

Mensen met een mobiliteitsbeperking (waaronder ouderen) hebben behoefte aan een 'toegankelijke' of 'geschikte' woning.

Het aanbod aan geschikte woningen is op dit moment voldoende. Als we uitgaan van het huidige aanbod (en dat er dus niets wordt toegevoegd) wordt verwacht dat er een tekort gaat ontstaan in 2025 en dat dit het tekort aan geschikte woningen zal oplopen tot 775 woningen (zie tabel 7).

Het Pact Wonen met Zorg

Soms verblijven mensen voor langere tijd in een instelling. Binnen de instelling worden deze mensen begeleid om (weer) zelfstandig te kunnen gaan wonen. Op 22 februari 2018 is daarom het Pact Wonen en Zorg ondertekend door lokale gemeenten, zorgaanbieders en corporaties. Dit Pact is gericht op het ondersteunen in de woonzorgvraag van de kwetsbare inwoners in de regio Alkmaar.

Het Pact en het Transferpunt

Mensen die uitstromen uit een instelling naar een zelfstandige woning hebben veelal behoefte aan begeleiding bij het (weer) zelfstandig wonen. Hiervoor bemiddelt het Transferpunt kandidaten met voorrang naar een sociale huurwoning in de regio Alkmaar, de zogenaamde verdienwoning.

In aanmerking komen mensen die uitstromen die met één of twee jaar woonbegeleiding en/of behandeling weer zelfstandig kunnen (gaan) wonen. Het betreft cliënten van 18 jaar en ouder die uitstromen uit:

- beschermd wonen;
- maatschappelijke opvang;
- een (residentiële) zorginstelling voor (jong)volwassenen;
- GGZ (inclusief behandelklinieken en forensische zorg);
- Housing First;
- personen die bij het Zorg & Veiligheidshuis onder de 1% doelgroep vallen;
- ex-gedetineerden die via Exodus een woontraject hebben doorlopen;
- de Wet langdurige zorg (Wlz).

Cliënten die uitstromen uit een intramurale instelling en geen woonbegeleiding nodig hebben, komen niet in aanmerking voor een verdienwoning via de het Transferpunt.

Beschikbare woningen voor het Pact

Voor het 'Pact wonen met ondersteuning' zijn begin 2023 nieuwe raamafspraken opgesteld voor twee jaar. Inzichtelijk is gemaakt dat voor de verschillende doelgroepen er minimaal 122 woningen per jaar nodig zijn. De vraag is echter hoger dan de corporaties kunnen leveren. Dit komt doordat het aantal mutaties bij corporaties over het geheel gezien afneemt. De afspraak is om 5% van het aantal mutaties beschikbaar te stellen voor de Pact-doelgroepen, wat neerkomt op ongeveer 85 woningen per jaar.

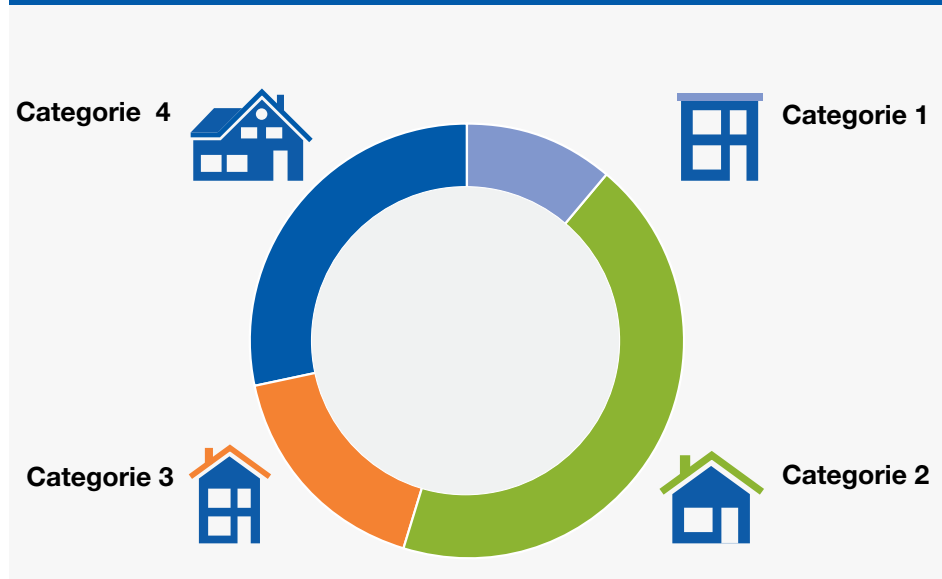
Bijlage 5 Woningbouwprogramma

De basis van de woningprogrammering is onze Woningbouwmonitor. Hierin wordt de programmering van woningbouwprojecten vanaf 12 woningen bijgehouden. Aan het eind van elke maand worden de gegevens ook geüpload naar de provinciale monitor Plancapaciteit (www.plancapaciteit.nl).

Per 15 november 2024 heeft de gemeente Bergen 1031 woningen in de programmering staan. Voor 881 woningen is de programmering bekend. Hiervan valt 72% in het betaalbare segment (tot en met categorie 3), 55% in het sociale segment en 49% is een sociale huurwoning.

Onderstaande grafieken en tabellen zijn afkomstig uit de woningbouwmonitor regio Alkmaar, peildatum oktober 2024. Deze monitor is nog in ontwikkeling en is vanaf eind januari 2025 openbaar toegankelijk via www.regioalkmaar.nl.

Figuur 14: Totaal aantal woningen per categorie binnen de gemeente



Tabel 8: Procentuele verdeling per categorie binnen de gemeente

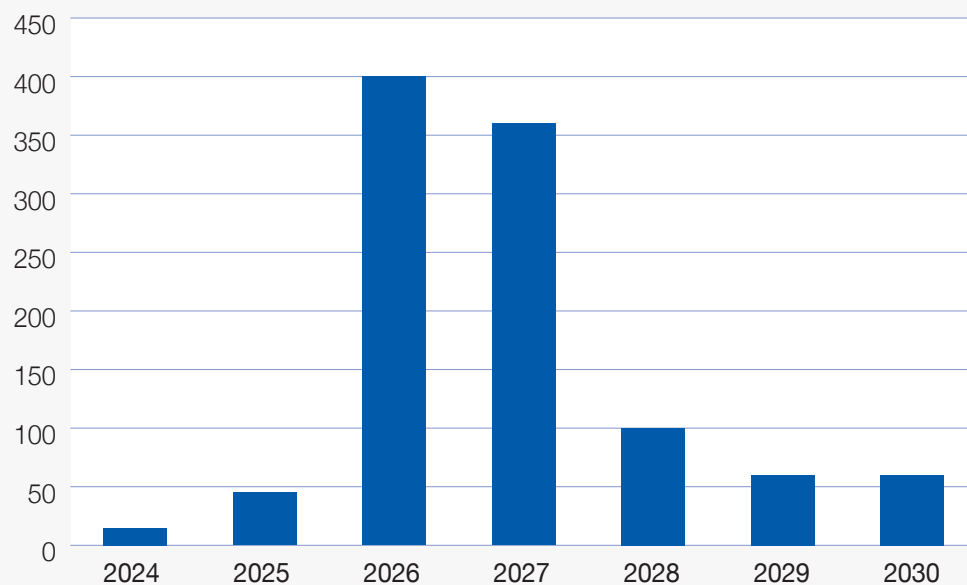
Totaal	1031 (100%)
Onbekend	150 (14,55%)
Categorie 1 koop	0 (0%)
Categorie 1 huur	99 (9,6%)
Categorie 2 koop	51 (4,95%)
Categorie 2 huur	333 (32,3%)
Categorie 3 koop	38 (3,69%)
Categorie 3 huur	111 (10,77%)
Categorie 4 koop	221 (21,44%)
Categorie 4 huur	28 (2,72%)

Tabel 9: Procentuele verdeling woningen binnen de gemeente

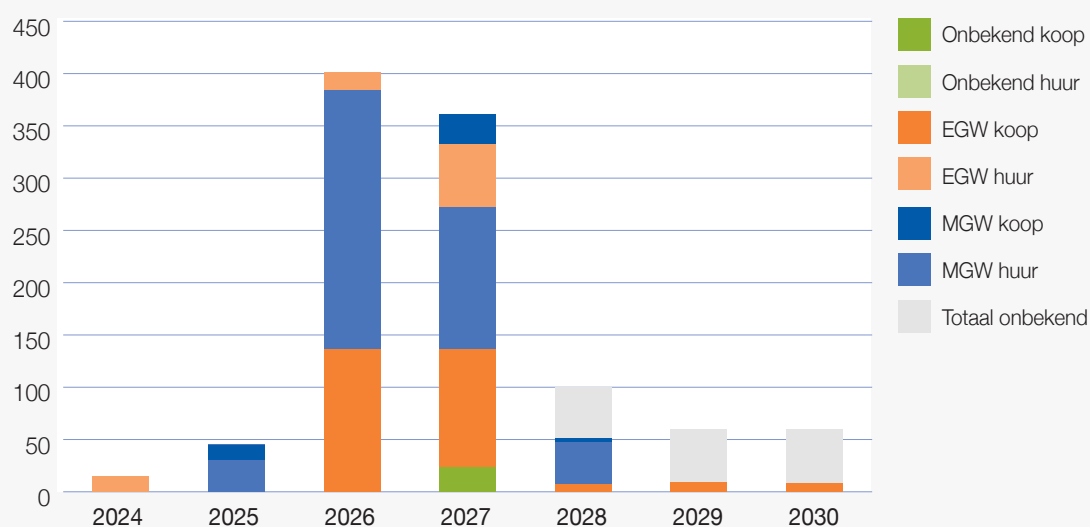
Totaal	1031 (100%)
EGW koop	269 (26,09%)
EGW huur	94 (9,12%)
MGW koop	41 (3,98%)
MGW huur	453 (43,94%)
Onbekend koop	0 (0%)
Onbekend huur	24 (2,33%)
Onbekend	150 (14,55%)

Bron: Woningbouwmonitor regio Alkmaar, peildatum oktober 2024

Tabel 10: Verwachte jaarlijkse realisatie van woningen binnen de gemeente Bergen



Tabel 11: Verdeling te realiseren woningen naar woningtype binnen de gemeente Bergen



Tabel 12: woningprogrammering gemeente Bergen maart 2025	
Project naam	Aantal woningen
BSV complex	152
Elkshove	11
Zuilenhof	26
St. Adelbertuskerk	55
Harmonielocatie	24
Jamarco	28
Dorpsplein	29
Dorpshart Schoorl	122
Watertoren	34
Sint Adelbert	150
Rabobanklocatie Schoorl	22
Project Deltersduin	162
Ecodorp	25
Petrusschool	20
Elzenhoeve	80
Rode hert	22
Visweg 17	17
Bedrijfsverplaatsing Min	17
Laanweg 55-57	12
Rijksweg 47a, Schoorl	16

Begrippenlijst

Woningcategorieën, prijspeil = 2025. Indexering aan de hand van de consumentenprijsindex.

	Koop	Huur
Categorie 1 (sociaal) 	Tot € 229.550,00	Tot € 682,96
Categorie 2 (sociaal) 	€ 229.550,- tot € 302.000,-	€ 682,96 tot € 900,07
Categorie 3 (middensegment) 	€ 302.000,- tot € 405.000,-	€ 900,07 tot € 1.157,95
Categorie 4 (duur) 	Vanaf € 405.000,-	Vanaf € 1.157,95

Sociale woningen: Woningen van categorie 1 of 2 (zie tabel hierboven)

Betaalbare woningen: Woningen van categorie 1, 2 of 3 (zie tabel hierboven)

Vrije segment woningen: Woningen van categorie 3 of 4 (zie tabel hierboven)

Arbeidsmigrant: Persoon die tijdelijk in Nederland woont om te werken.

Bijzondere woonvormen: Verzamelterm van woonvormen met bijzondere woonconcepten en doelgroepen. In hoofdstuk 5 van de woonvisie wordt op deze bijzondere woonvormen ingegaan.

Bungalow: vrijstaande woning zonder bovenverdieping. Een specifiek type is de patiobungalow. Patiobungalows zijn bungalows gebouwd rondom een binnenplaats, ook wel patio genoemd.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO): Onder CPO wordt een vorm van projectontwikkeling verstaan waarbij inwoners gezamenlijk, verenigd in een vereniging of stichting, opdrachtgever zijn voor hun eigen woningbouwproject.

Doorstroming: Het verhuizen van de ene woning naar een andere (beter passende) woning, waardoor de achtergelaten woning beschikbaar komt voor een woningzoekende.

Drempel bij woningbouw: Het aantal woningen binnen een te realiseren woningbouwplan vanaf waar beleid met betrekking tot de verhuur en verkoopprijzen van de woningen geldt.

Eengezinswoning: Woning bedoeld voor de bewoning van één huishouden, bijvoorbeeld vrijstaande woningen, rijtjeswoningen of een boerderij.

EU grens (of DAEB grens): De inkomensgrens, die toegelaten instellingen moeten hanteren bij de toewijzing van vrijkomende sociale huurwoningen aan de doelgroep.

Flexwoning: Woning die snel kan worden geproduceerd en geplaatst. Flewoningen worden vaak ingezet voor tijdelijke huisvesting (zie begrip tijdelijke woning).

Grondgebonden woning: Woning die rechtstreeks toegankelijk is vanaf de straat.

Kwalitatieve woonbehoefte: De woonbehoefte uitgedrukt in gewenste type en prijs van woningen.

Kwantitatieve woonbehoefte: De woningbehoefte uitgedrukt in gewenste aantallen woningen.

Laag inkomen: Inkomen tot de EU grens. 49.669 euro voor een eenpersoonshuishouden, 54.847 voor een meerpersoonshuishouden (Prijspeil 2025).

Latente verhuizer: Iemand die niet actief opzoek is naar een woning, maar wel openstaat voor een verhuizing als zich een interessante mogelijkheid voordoet.

Levensloopbestendige woning: Een woning met faciliteiten die het mogelijk maakt in meerdere levensfasen te wonen. Denk bijvoorbeeld aan een (trap)lift of een slaapkamer op de benedenverdieping.

Liberalisatiegrens: Huurprijsgrens met bijbehorende inkomens tussen gereguleerde woningen en woningen die in de vrije sector vallen. Per 1 januari 2025 vallen ook de middeldure huurwoningen en middeninkomens onder deze grens.

Mantelzorgwoning: Een mantelzorgwoning is een zelfstandige woning op het terrein van of aan een bestaande woning. Deze woning is bedoeld voor degene die wordt verzorgd of voor de mantelzorger. In een mantelzorgwoning dient mantelzorg ontvangen te worden op basis van een zorgindicatie. Een mantelzorgwoning heeft daarmee een tijdelijk karakter.

Meergeneratiewoning: Een meergeneratiewoning bestaat uit aparte wooneenheden onder één dak en op één adres. Vaak zijn er wel gemeenschappelijke ruimten als een keuken of woonkamer. Een meergeneratiewoning is niet gebonden aan een zorgindicatie.

Meergezinswoning: Elke woning die samen met andere woningen of bedrijfsruimte een heel pand vormt. Dit zijn bijvoorbeeld flats, beneden- en bovenwoningen en bedrijfswoningen.

Middeninkomen: Inkomen tot de liberalisatiegrens. Tussen 49.669 euro en 67.366 euro voor een eenpersoonshuishouden, tussen 54.847 euro en 89.821 voor een meerpersoonshuishouden (Prijspeil 2025).

Scheefwonen: Er is sprake van scheefwonen wanneer de huur van een woning niet past bij het inkomen van het huishouden. Vaak wordt gerefereerd aan huurders die in een sociale huurwoning wonen, terwijl ze hiervoor een te hoog inkomen hebben. Zij worden ook wel 'goedkope scheefwoners' genoemd.

Er is ook een groep huurders die in een vrije sector huurwoning woont en op basis van hun inkomen juist te veel huur betalen, zij worden 'dure scheefwoners' genoemd.

Speculatie: Met speculatie wordt bedoeld dat woningen gekocht worden met de bedoeling er geld aan te verdienen, door de woning te verhuren of duurder te verkopen.

Spoedzoeker: Een huishouden dat door bijzondere omstandigheden dringend opzoek is naar een woning, door bijvoorbeeld een scheiding of overlijden binnen het huishouden.

Statushouder: Ook wel vergunninghouder genoemd. Dit is een persoon die asiel heeft aangevraagd en een verblijfsvergunning heeft gekregen van de Nederlandse overheid.

Tijdelijke woning: Wooneenheid waarbij de duur van bewoning en locatie tijdelijk is.

Tweede woning: woonruimte die niet gebruikt wordt als hoofdverblijf door de eigenaar. De eigenaar heeft ergens anders het hoofdverblijf. Volgens de huidige omgevingsplannen van de gemeente mogen tweede woningen gebruikt worden door de eigenaar en diens huishouden.

Verdichting: Het toevoegen van woningen binnen het al bestaande (stedelijk) woongebied.

Woningbouwprogrammering: De voorraad geplande woningen. Het gaat om woningen die zich in de ontwikkelfase vinden en naar verwachting in de toekomst gerealiseerd gaan worden.

Woningdelen: Bij woningdelen wordt een woning gedeeld met twee of meerdere huishoudens. Er zijn privévertrekken en gedeelde ruimten/voorzieningen.

Woningsplitsing: Bij woningsplitsing wordt een bestaande woning opgesplitst in twee of meerdere zelfstandige woningen.