

Startnotitie Woonvisie Bergen 2020 – 2025

Aanleiding

De huidige woonvisie 'Wonen in de gemeente Bergen NH 2015 - 2020' is vastgesteld in 2015 en heeft een doorlooptijd tot 2020. In de tussentijd is er van alles veranderd. In maatschappelijk opzicht, maar ook in bestuurlijk opzicht. Zo is in 2019 een formatieakkoord gesloten met ambities op het gebied van wonen. De belangrijkste ambities hieruit zijn voortvarend doorbouwen, het verbreden van de mogelijkheden om te wonen, het handhaven van oneigenlijk gebruik van woningen en het betaalbaar en bereikbaar maken en houden van de woningen. Sommige ambities zijn inmiddels gerealiseerd, andere nog niet. Om deze ambities waar te kunnen maken moeten beleidskaders worden gesteld. Ook kunnen aanpassingen in ambitie benodigd zijn, passend bij de huidige maatschappelijke ontwikkelingen. De huidige woonvisie is daarom aan vervanging toe.

De woonvisie is het fundament voor volkshuisvesting van de gemeente, waarin het beleid ligt verankerd. Zonder woonvisie kunnen de wettelijk verplichte prestatieafspraken bijvoorbeeld niet gemaakt worden. De woonvisie zal uiteindelijk door de raad worden vastgesteld. Met deze startnotitie wordt beoogd de raad aan de voorkant van het proces te betrekken. In de startnotitie worden de stappen uitgelegd die gezet gaan worden om tot de nieuwe woonvisie te komen.

Veranderend beleid- en regelgeving binnen de gemeente

Binnen de gemeente zijn er de afgelopen 5 jaar ook verschuivingen geweest in het beleid en de regelgeving die invulling geven aan een nieuwe visie. Zo is de doelgroepenverordening gemeente Bergen vastgesteld. Hiermee wordt de bouw voor sociale- en midden huur/koop bevorderd en duurzaam voor deze inkomensgroepen beschikbaar gesteld. Om de starter op de woningmarkt te helpen, is nieuw leven geblazen in de verordening starterslening. Deze maatregelen maken onderdeel uit van het Actieplan Betaalbaar en Bereikbaar Bergen. In dit plan zijn verdere maatregelen genoemd die genomen kunnen worden om de woningmarkt structureel te verbeteren.

Verder heeft de gemeente de gewijzigde huisvestingsverordening 2019 vastgesteld, waardoor de recreatieve verhuur van (tweede) woningen wordt ingeperkt om de woningschaarste te verminderen en de leefbaarheid te bevorderen.

Ook heeft de gemeente invulling gegeven aan het kwantitatieve woningbouwprogramma door vaststelling van de notitie Bergense Behoeftes. Het meest recente woningmarktonderzoek uitgevoerd door STEC ligt aan de basis hiervan.

Plan van aanpak

Stap 1: Analyse huidige woningmarkt en uitwerken hoofdthema's met de raad (Q1 en Q2 2021)

Op basis van de meest recente woningmarktrapportages wordt gekeken wat de stand van zaken is op de huidige woningmarkt. De rapportages geven inzicht in de knelpunten. Ze geven indicaties voor welke doelgroepen er gebouwd moet worden en wat er gebouwd moet worden. Ook wordt gekeken waar eventueel aanvullend onderzoek nodig is.

De raad willen we meenemen in de meest recente ontwikkelingen op de woningmarkt door het organiseren van twee bijeenkomsten. Tijdens de eerste bijeenkomst willen we enkele experts een toelichting laten geven op de woningmarkt in Bergen. Hiervoor hebben Kennemer Wonen bereid

gevonden een presentatie te geven over de huurwoningmarkt en de Leygraaf makelaars om iets toe te lichten over de koopwoningmarkt. De bijeenkomst vindt plaats eind maart in de vorm van een technische sessie met de raad. Na de presentaties willen we de raad gelegenheid geven te benoemen welke onderwerpen belangrijk zijn voor de nieuwe woonvisie.

Tijdens de tweede bijeenkomst willen we op basis van de input gegeven tijdens de technische avond nadere ontwikkelrichtingen bepalen voor de komende jaren. De bijeenkomst vindt plaats in april in de vorm van een raadsinformatieavond.

Stap 2: Inventariseren beleid en wet- en regelgeving

(Q2 2021)

Zoals benoemd heeft het beleid en de wet- en regelgeving binnen de gemeente de afgelopen 5 jaar niet stilgestaan. Bovendien zijn op allerlei schaalniveaus veranderingen opgetreden. Zo hebben we inmiddels een nationale woonagenda, een provinciale omgevingsverordening, een regionaal actieprogramma (RAP), regionale woningbouwafspraken en wordt er gewerkt aan een regionaal woonakkoord. Om deze veranderingen kunnen we niet heen. Ze zijn van invloed op onze visievorming en zijn medebepalend voor het kader waarbinnen de woonvisie opgesteld wordt. Het kader van beleid en regelgeving wordt daarom geïnventariseerd.

Stap 3: Betrekken samenwerkingspartners en opstellen concept woonvisie

(Begin Q3 2021)

Voordat we een concept woonvisie ter beoordeling leggen bij de raad, willen we interne collega's en de belangrijkste samenwerkingspartners gelegenheid geven input te geven, zodat er een woonvisie is die ook buiten de gemeente gedragen kan worden. Hiervoor gaan we met deze samenwerkingspartners in gesprek. De samenwerkingspartners van de gemeente die we betrekken zijn onder meer:

- Dorpsverenigingen
- De Woningmakers
- Woningcorporaties (Kennemer Wonen)
- Huurdersorganisaties
- Makelaars

Stap 4: Vaststelling woonvisie

(Begin Q4 2021)

De voorgaande stappen moeten samen leiden tot het ontstaan van een concept woonvisie halverwege Q3. Dit concept bieden we vervolgens ter vaststelling aan via commissie en raad. Het college streeft ernaar de startnotitie ter vaststelling aan te bieden aan de raad op 21 oktober van dit jaar.