

Wonen Bergen 2020 +



Inhoud

| | |
|--|--------|
| Inhoud | - 1 - |
| Inleiding | - 2 - |
| Bouwstenen | - 3 - |
| Samen met partners in het wonen | - 3 - |
| Leefbaarheid..... | - 3 - |
| Zeven kernen met een eigen identiteit | - 4 - |
| Inspelen op toekomstige woningbehoefte | - 4 - |
| We zijn er OOK voor kwetsbare groepen..... | - 4 - |
| Goedkoper en meer levensloopgeschikt | - 5 - |
| Doelen stellen | - 6 - |
| Inspelen op woonwensen | - 6 - |
| Woonwensen op basis van leefstijlonderzoek Limburg (2015)..... | - 6 - |
| Woningbehoefte 2015-2025..... | - 7 - |
| Een noodzakelijke woonvisie afgestemd op de behoefte | - 7 - |
| Blijvend betaalbare woningen | - 7 - |
| Mooi wonen voor gezinnen | - 8 - |
| Variatie in bebouwing | - 8 - |
| Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft | - 9 - |
| Passend toewijzen..... | - 9 - |
| Voldoende woningen | - 10 - |
| Focus op aanpassen bestaande voorraad of passende nieuwbouw | - 10 - |
| Beeldbepalend wonen in Bergen | - 10 - |
| Plancapaciteit | - 11 - |
| Een duurzame woningvoorraad | - 12 - |
| Bestaande woningvoorraad | - 12 - |
| Duurzaamheid, niet door subsidie maar door een financieringsplan | - 12 - |
| Actiepunten | - 13 - |
| Conclusie | - 14 - |

Inleiding

De woningmarkt is de afgelopen jaren grondig veranderd. Nog niet zo lang geleden verkeerde Nederland in een economische crisis met een enorme impact op de woningmarkt. Nieuwbouwprojecten kwamen moeilijk van de grond, huizen kwamen 'onder water' te staan en de hypotheekmogelijkheden werden sterk ingeperkt. De markt is ondertussen weer hersteld. Er leven weer volop verschillende woonwensen bij de burgers en de vraag naar woningen is sterk gestegen; maar er zijn natuurlijk ook belemmeringen bij deze wensen. Enkele voorbeelden zijn: beperktere hypotheekmogelijkheden, trage en dure nieuwbouw maar ook een gebrekkige rol van gemeenten op bestemmingsplanniveau en de beschikbaarheid van bouwgronden. Ook andere omstandigheden, zoals een bevolkingsafname in de gemeente Bergen die is omgeslagen naar een lichte groei, spelen een rol in het aantal woningen dat nu al nodig is. Kortom er dient een scala aan maatregelen te komen om deze uitdaging op middellange, maar zeker ook op korte termijn het hoofd te kunnen bieden.

Daarnaast is in 2015 de nieuwe Woningwet ingevoerd. Deze wet is van grote invloed op de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurders. Het wonen in Bergen in 2020 en daarna is daardoor extra belangrijk geworden. Het dient als basis voor de later te maken prestatieafspraken tussen de partijen.

Ook is het langer thuis blijven wonen met zorgbehoefte verder doorgevoerd. Mensen met een lichte zorgvraag moeten langer zelfstandig wonen (en steeds meer zorgbehoevenden willen dat ook). Deze trends hebben consequenties voor de woningvraag, onze woningvoorraad en de woonomgeving. Het is zaak voor de gemeente Bergen om met beleid hierop in te spelen.

We hebben onze visie op het wonen ingedeeld in drie hoofdstukken: Bouwstenen, Doelen en Actiepunten.

Uitgangspunt voor de VVD is dat iedereen het recht heeft te wonen op de wijze hoe en waar hij wil, dat beperkingen van overheidswege minimaal moeten zijn en dat de actuele vraag en aanbod goed op elkaar afgestemd moet zijn. Het huidige (provinciaal) beleid doet aan alle drie de uitgangspunten geen recht. **Het roer moet snel om!** Daarom stellen we u hierbij de VVD-visie voor: '**Wonen Bergen 2020+**'.

Bouwstenen

Naast het ophalen van wensen en ideeën uit de samenleving, hebben we voor het opstellen van onze visie gebruikt gemaakt van diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. De actuele (provinciale) bevolkingsprognose is tevens belangrijk, waarbij we niet meer krimpen maar juist iets groeien. Tot slot moeten we cijfers over de huidige woningvoorraad en exacte behoefte nog verder in beeld laten brengen door de gemeente. Bij de diverse onderwerpen hebben we de ons bekende onderzoeksgegevens vermeld.

Samen met partners in het wonen

In het licht van de ontwikkelingen van de laatste jaren is het ondenkbaar om als gemeente zonder verdere samenwerking een nieuw woonbeleid te formeren. In het proces om tot een nieuwe visie te komen moeten woonpartners dan ook nadrukkelijk betrokken worden. De verhuurderorganisatie Destion heeft een goed beeld van de opgaven in de corporatiesector. De gemeente dient een visie-café te organiseren waarbij corporaties, huurdersorganisaties, dorpsraden, zorg- en welzijnsinstellingen, banken en makelaars vertegenwoordigd zijn. De visie 'Wonen Bergen 2020+' kan daarna verder worden uitgewerkt in een werkgroep, die een realistische stap voorwaarts kan maken over waar en wanneer nieuwbouw zal plaatsvinden. Daarmee kan de gemeenteraad én de bevolking beter geïnformeerd worden.

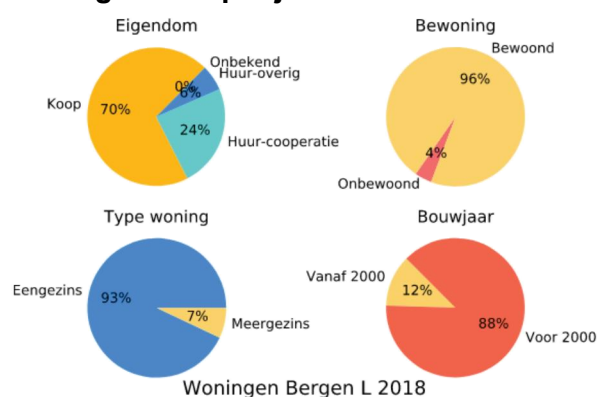
Leefbaarheid

We streven daarom de komende jaren naar een nieuw evenwicht, waarbij er woningen toegevoegd moeten worden of aangepast, aan de hand van de wensen die er zijn. Bij realisatie lopen we soms aan tegen belemmeringen vanuit de markt of (Rijks)beleid. De gemeente moet daarom geregeld op zoek –samen met de woonpartners – naar creatieve oplossingen om het wonen in Bergen nog aantrekkelijker te maken. Met andere woorden: De VVD wil creatief op weg naar een nieuw evenwicht in onze woningmarkt en toekomstbestendig beleid.

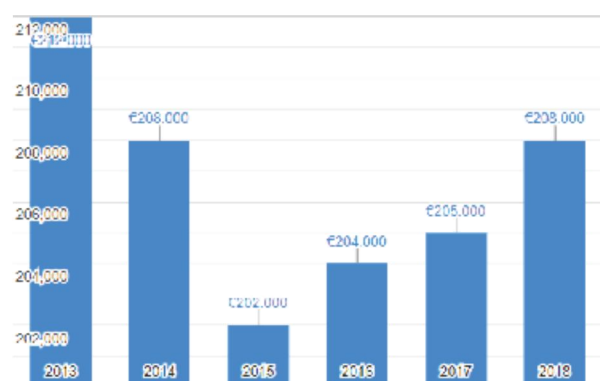
Over Bergen

Bergen is een gemeente in de TOP van Limburg. Bergen heeft een totale oppervlakte van 10.850 hectare, waarvan 10.325 land en 525 water (100 hectare is 1 km²). De gemiddelde dichtheid van adressen is 313 adressen per km². Er zijn 5.582 huishoudens in Bergen en de gemeente telt 7 kernen. De naam Bergen wordt 2 keer gebruikt: voor de gemeente en voor de kern Bergen

Kenmerken van de 5.683 woningen in Bergen Lb. woningwaarde per jaar



Gemiddelde WOZ



Percentages woning eigendom-, bewoning-, type- en bouwperiode

Bron: www.allecijfers.nl, 01-08-2019.

Zeven kernen met een eigen identiteit

Onze gemeente bestaat uit zeven kernen, waarbij Nieuw-Bergen gezien kan worden als de hoofdkern met de meeste inwoners en het grootste aantal voorzieningen. Afferden, Aijen, Bergen, Siebengewald, Well en Wellerlooi zijn qua inwonertal wat kleiner en beschikken niet allemaal over basisvoorzieningen. Het is er echter wel goed wonen. Uiteindelijk vinden we in alle kernen landelijk wonen. In combinatie met veel water en groen en in combinatie met een centrale ligging tussen Nijmegen en Venlo, is Bergen een zeer aantrekkelijke gemeente om te wonen. Zeker in de kleinere kernen is de sociale cohesie en de participatie in het maatschappelijk leven groot. Dit is onder andere te zien aan het verenigingsleven, maar ook aan initiatieven op het vlak van wonen met zorg die door bewoners zijn genomen. Wat dat betreft ligt er een stevige basis; nog meer nieuwe initiatieven juichen wij toe.

Inspelen op toekomstige woningbehoefte

Onze inwoners zijn op dit moment over het algemeen redelijk tevreden over het wonen in de gemeente Bergen. Het is zaak om dat zo te houden en knelpunten op de woningmarkt aan te pakken. Als gemeente moeten we samen met onze partners in het wonen daarvoor tijdig inspelen op de toekomstige woningbehoefte. De verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt. Dat betekent dat er ruimte is om woningen aan onze voorraad toe te voegen.

Laten we een doelstelling vastleggen voor bijvoorbeeld 10 jaar, hoeveel inwoners er zouden moeten zijn om Bergen leefbaar te houden. Vervolgens maken we een plan hoe dat gerealiseerd kan worden. Dit plan kent actiepunten welke elk jaar gehaald moeten worden. Voor deze activiteit zal menskracht vrijgemaakt moeten worden om de doelstelling te realiseren.

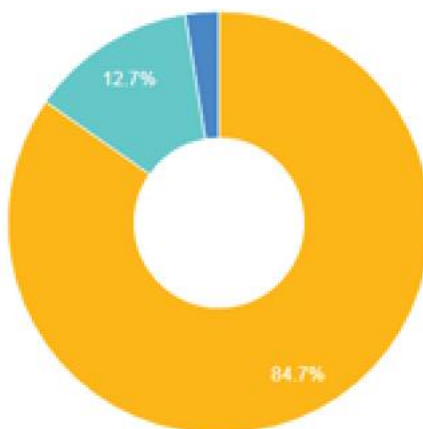
De doelstelling kent uiteraard een nauw verband met de visie 'Wonen Bergen 2020+'.

We zijn er OOK voor kwetsbare groepen.

Het aantal kwetsbare groepen op de woningmarkt is de afgelopen jaren toegenomen, denk aan mensen met een zorgvraag, lage inkomens en statushouders. Op dit moment is de verwachting dat de komende vijf jaar een aantal extra woningen voor statushouders en overige doelgroepen gerealiseerd moeten worden.

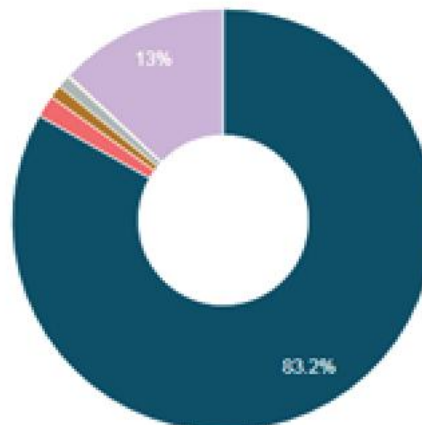
Belangrijk is dat er een flexibel woonconcept wordt gecreëerd dat ook voor andere doelgroepen ingezet kan worden, mocht de woningbehoefte vanuit statushouders op termijn afnemen. Destion neemt hier een belangrijke taak op zich.

Autochtoon of migratie 2018



- Autochtoon
- Migratie westers
- Migratie niet-westers

Migratie achtergrond 2018



- Westers
- Suriname
- Marokko
- Turkije
- Antillen
- Overig

Bron: www.allecijfers.nl, 01-08-2019

Arbeidsmigranten hebben we hard nodig in onze gemeente. Huisvesting dienen we dus te bieden. Er zal een relatie moeten zijn tussen de locatie waar gewerkt wordt en de huisvesting die geboden wordt. De Gemeente Horst a/d Maas heeft hiervoor een beleid wat gericht is op de relatie tussen huisvesten en benutten van de geboden arbeid. Een ondernemer die arbeidsplaatsen beschikbaar heeft, krijgt ook de mogelijkheid om huisvesting aan te bieden.

Deze ondersteuners van de economie van de gemeente Bergen zullen verdeeld over de gemeente -in van te voren bepaalde aantallen- in passende huisvesting geplaatst kunnen worden. De vrijkomende agrarische bebouwing kan hiervoor mogelijk benut worden. Een sterk en controleerbaar beleid wordt de basis, om deze arbeidsmigranten te huisvesten.

Er is dus een nadrukkelijk verschil tussen bijvoorbeeld statushouders en arbeidsmigranten huisvesten. Dit zal in het huisvestingbeleid meegenomen moeten worden.

Tevens zal er vooral gekeken moeten worden naar het uitsluiten van overlast.

Dus een plaats bieden voor een beperkt aantal statushouders, maar vooral ook een beleid maken voor (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten die Bergen helpen met uitvoering van werk. Afspraken en beleid dienen gehandhaafd te worden.

Goedkoper en meer levensloopgeschikt

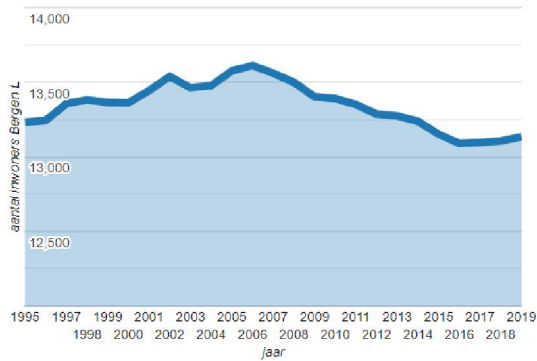
Veel inwoners vinden het dus prettig wonen in onze gemeente. Toch zijn er enkele doelgroepen waarvoor de woningbehoefte niet ingevuld kan worden met onze huidige woningvoorraad. Zo zien we dat er voor starters die in onze gemeente willen blijven wonen te weinig aanbod in de goedkope (koop- en huur)voorraad aanwezig is. Tot slot zien we dat de groep 70-plussers de komende jaren verder toeneemt. Zij blijven ook steeds vaker en langer zelfstandig wonen. Het is zaak om voor deze groep de voorraad levensloopgeschikte woningen te vergroten. In eerste instantie via het aanpassen van de bestaande voorraad, maar ook via nieuwbouw. Met name door het aanpassen van bestaande woningen maken we onze voorraad ook aantrekkelijker. De VVD Bergen wil sterker inzetten op het duurzaam aantrekkelijk maken van deze categorie woningen. Dat kan door het levensloopgeschikt maken van woningen, maar ook door het vergroten van de energiezuinigheid. Omdat onze nieuwbouw- en financiële mogelijkheden niet oneindig zijn moet de gemeente daarbij op zoek naar creatieve oplossingen, samen met woonpartners.

Doelen stellen

Inspelen op woonwensen

Woonwensen per doelgroep

Aantal inwoners per jaar (kleine daling)

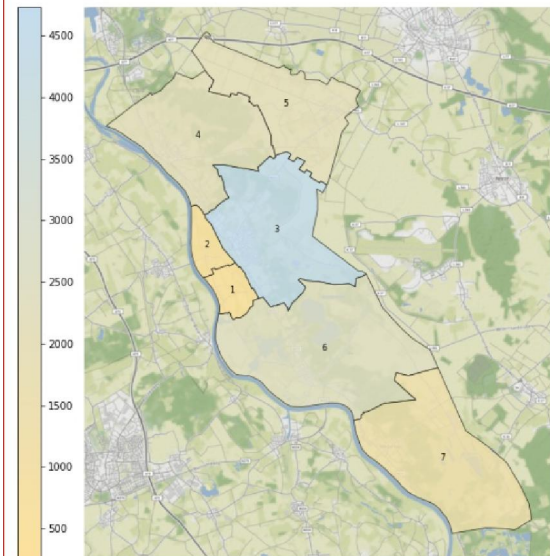


Aantal inwoners Bergen L, jaren 1995 tot en met 2019.

Het aantal inwoners in Bergen L is met 97 inwoners afgenomen afgerond is dat 0%: van 13.231 in 1995 tot 13.134 in 2019. Het aantal inwoners is het aantal personen zoals op 1 januari in het bevolkingsregister vastgelegd.

Bron: www.allecijfers.nl, 01-08-2019

Aantal inwoners op de kaart van Bergen L



Kaart van de gemeente Bergen L met het aantal inwoners per wijk in 2018. AlleCijfers.nl

Kaart van de gemeente Bergen L met het aantal inwoners per wijk in 2018. De cijfers op de kaart geven de volgende wijken weer: 1: Aijen, 2: Oud Bergen, 3: Nieuw Bergen, 4: Afferden, 5: Siebengewald, 6: Well, 7: Wellerlooi.

Woonwensen op basis van leefstijlonderzoek Limburg (2015)

Naar woningtype zien we parallele uitkomsten

| Woningtype | Beesel | Bergen | Gennep | Horst aan de Maas | Mook en Middelaar | Peel en Maas | Venlo | Venray | Noord-Limburg |
|-------------------------|--------|--------|--------|-------------------|-------------------|--------------|--------|--------|---------------|
| Tussen- /hoekwoning | 27% | 13% | 23% | 16% | 26% | 9% | 23% | 21% | 20% |
| Tweekapper/vrij | -2% | 13% | 0% | 8% | 2% | 13% | -14% | 2% | -1% |
| Appartement met lift | -8% | -11% | -10% | -9% | -11% | -6% | -10% | -11% | -10% |
| Appartement zonder lift | 3% | 3% | 3% | 2% | 0% | 3% | 11% | 4% | 6% |
| Seniorenwoning | -15% | -16% | -16% | -16% | -15% | -16% | -9% | -16% | -13% |
| Overig | -5% | -1% | 1% | 0% | -2% | -2% | -1% | -1% | -1% |
| Totaal aantal woningen | 5.963 | 5.701 | 7.366 | 17.117 | 3.473 | 17.803 | 46.943 | 18.312 | 122.678 |

Bron: [woningbehoefte Noord Limburg 2015-2025](#)

Er is sprake van een (theoretisch) overschot aan tussen- en hoekwoningen, bij uitstek een product van de laagbouwwijk. Tevens zien we een overschot aan appartementen zonder lift. Hier tegenover staan forse tekorten aan appartementen met lift en seniorenwoningen. Hier toont zich een spanning tussen een ouder wordende populatie en een woningvoorraad die daar nog niet goed op is afgestemd.

Bovenstaande tabel is gebaseerd op een onderzoek uit 2015. De behoefte aan huurwoningen is 4 jaar later sterk gewijzigd. De woonwensen voor de appartementen met lift zijn sterk gestegen. Dit geldt ook in algemene zin voor senioren woningen.

Ook is de behoefte aan huurwoningen voor meerdere doelgroepen gestegen. Ondanks dat dit mogelijk de aandacht heeft gehad van Destion en/of gemeente, is er een noodzaak dit nadrukkelijk op te pakken.

Woningbehoefte 2015-2025

| Woningbehoefte basis Prognoseff | BEESEL | BERGEN | GENNEP | HORST AAN DE MAAS | MOOK EN MIDDELAAR | PEEL EN MAAS | VENLO | VENRAY | TOTAAL |
|---------------------------------|--------|--------|--------|-------------------|-------------------|--------------|-------|--------|--------|
| Totaal | 163 | 184 | 317 | 1063 | 137 | 1205 | 1261 | 1280 | 5610 |
| HUUR - Eengezins | | | | | | | | | |
| HUUR - Meergezins | | | | | | | | | |
| KOOP - Eengezins | | | | | | | | | |
| KOOP - Meergezins | | | | | | | | | |
| Binnenstad | | | | | | | | | |
| Levendige stadswijk | | | | | | | | | |
| Rustige stadswijk | | | | | | | | | |
| Luxe stadswijk | | | | | | | | | |
| Woonwijk gemengd | | | | | | | | | |
| Woonwijk laagbouw | | | | | | | | | |
| Luxe woonwijk | | | | | | | | | |
| Dorps | | | | | | | | | |
| Landelijk | | | | | | | | | |

Bron: woningbehoefte Noord Limburg 2015-2025

De woningbehoefte komt uit een verwachting die naar aanleiding van doorlopend onderzoek in Limburg is uitgesproken. Deze woonbehoefte is op de samenstelling van de Limburgse bevolking en het gedrag van mensen gebaseerd. De indeling is in verschillende type woningen en woonwijken. Dit leidt tot een 'ideale' voorraad in 2025. Wanneer we die vergelijken met de huidige voorraad, dan zien we verschillen die door ingrepen/toevoegingen aan de voorraad (kunnen) worden verminderd. Soms zijn de verschillen negatief, dat wil zeggen dat we dan van het betreffende segment of woonmilieu (eigenlijk) te veel hebben. Dat betekent niet dat er dan woningen leeg staan, want van andere woonmilieus is er een tekort. Er is dan sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod.

In de figuur is weergegeven welke segmenten in omvang kunnen stijgen (blauw) of dalen (rood). Het totaal is weergegeven in groen. We constateren dat in 2015 de behoefte aan huurwoningen sterker toeneemt dan de behoefte aan koopwoningen.

Een noodzakelijke woonvisie afgestemd op de behoefte

Het legt de basis voor de afstemming van de nieuwbouwproductie en eventueel overig beleid met de buurgemeenten en de onderbouwing in het kader van de wettelijke Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Doel van deze Ladder is een goede indeling van de ruimte om zo deze ruimte zo goed mogelijk te kunnen gebruiken. Het verdient immers de voorkeur om bij danwel in de bestaande dorpsbebouwing nieuwbouw te realiseren. Doel is tevens om de woningmarkt weer in balans te brengen; dus een betere afstemming tussen vraag en aanbod.

Blijvend betaalbare woningen

Voor starters, jonge gezinnen en eenpersoonshuishoudens, wil de VVD het aantal kleine, goedkope koopwoningen vergroten. Belangrijk is dat deze nieuwe woningen duurzaam voor het goedkope segment behouden blijven. Dat betekent dat ontwikkelaars met de kavelgrootte en ontwerp van de woning rekening moeten houden dat deze woningen op de lange termijn alsnog uitgebreid worden en daarmee verhuizen niet nodig is. Als VVD willen we daarop toezien door daar mogelijk regels over op te nemen in het bestemmingsplan. Een deel van de starters wil graag zelfstandig of in een collectief zelf een woning bouwen. Om dit CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) te bevorderen wil de VVD dat de gemeente, in samenwerking met lokale ondernemers, kijkt naar de mogelijkheden.

Mooi wonen voor gezinnen

Tot slot is en blijft Bergen een echte woongemeente die aantrekkelijk is voor gezinnen. Dit sterke imago willen we als gemeente graag zo houden. Daarom zal er in de nieuwbouw ook ruimte blijven om ruime woningen in het hogere segment toe te voegen. Jongeren, die in het verleden vanwege het beperkte aanbod zijn vertrokken naar plaatsen als Venlo, Nijmegen, Eindhoven of Utrecht, kunnen zich weer vestigen in de gemeente Bergen. Voor hen wil de gemeente het aantal huizen in het segment tussen 2 en 3 ton vergroten. Dit is belangrijk om een goede balans in samenstelling van leeftijd in onze gemeente te waarborgen.

Variatie in bebouwing

We willen voorkomen dat er een hoop precies dezelfde huizen in één keer gebouwd worden. Kleinschaligheid is beter, waarbij bewoners zoveel mogelijk de kans krijgen een woning naar eigen ontwerp te realiseren.

Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft

Passend toewijzen

Sinds 2016 moeten corporaties 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens 'passend' huisvesten. Dat betekent dat zij een woning tot maximaal de aftoppingsgrens* krijgen toegewezen. Om daaraan te kunnen voldoen, maken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties samen jaarlijks afspraken om voldoende sociale huurwoningen in het goedkope segment voorradig te hebben. Een actuele Woonvisie biedt de gemeente dus de mogelijkheid om sturing te geven aan het acteren van de corporaties.

Zo groeit het aantal eenpersoonshuishoudens met circa 15 % nog steeds door in de periode 2020-2030 volgens het Centraal Bureau Statistiek eind 2018. Dat heeft enerzijds te maken met toenemende aantal echtscheidingen en anderzijds met de toename van het aantal alleenstaande ouderen. Deze doelgroep "overkomt" het alleen staan en heeft vaak ook een dringende woonwens naar een kleinere betaalbare (huur)woning uit financiële noodzaak.

* De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als je huurprijs hoger is dan deze grens wordt je huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd.

Voldoende woningen

Focus op aanpassen bestaande voorraad of passende nieuwbouw

Onze inwoners zullen steeds langer zelfstandig wonen. Deels doordat men dat zelf wil, deels omdat mensen met een lichte zorgvraag niet meer in aanmerking komen voor opname in een zorginstelling. Het is daarom belangrijk dat daarom het aantal levensloopgeschikte woningen wordt vergroot, in eerste instantie door bestaande woningen geschikt te maken, maar deels ook via nieuwbouw. De gemeente biedt al de mogelijkheid aan particulieren om mantelzorgwoningen te bouwen, zodat de zorgbehoevende direct naast zijn of haar verzorger kan wonen. Deze mogelijkheden zijn echter bij veel mensen onvoldoende bekend en kunnen wellicht nog flexibeler (qua bestemmingsplanmogelijkheden), zodat meer zorgbehoevenden en mantelzorgers sneller en makkelijker bij elkaar kunnen wonen. Daarnaast is er een zorgdoelgroep die niet meer in aanmerking komt voor opname in een zorginstelling, maar eigenlijk ook niet meer volledig zelfstandig kan wonen. Samen met zorgpartijen, corporaties en ontwikkelaars wil de VVD dat de gemeente gaat kijken hoe het aanbod aan kleinschalige, zelfstandige woonvormen met zorg op afroep voor deze doelgroep vergroot kan worden.

Grotere gebouwen, zoals boerderijen die overblijven en niet meer geschikt zijn voor de landbouwsector, moeten ingepast worden in de woonbehoefte. Meerdere wooneenheden in een boerderij biedt ook mogelijkheden. Alternatieve woonvormen kunnen ook worden toegepast op deze locaties.

Beeldbepalend wonen in Bergen

Ook is het van belang om zichtbaar te zijn. Een beeldbepalend hoogbouw project met uitstraling past in 'Wonen Bergen 2020+'. Dit bijvoorbeeld bij het binnenkomen in Nieuw Bergen of op een andere geschikte locatie.

Dit gebouw kan huisvesting bieden voor Bergenaren die hun woning met tuin te groot vinden en nog eens flink willen investeren in een levensbestendige woning (appartement).

Ook kunnen nieuwe Bergenaren hier gebruik van maken. Dus een doelgroep die er voor kiezen om het laatste kwart van hun leven in Bergen (met haar unieke natuur de Maasduinen) te komen wonen. Zij gaan hun gespaarde vermogen besteden om Bergen nog leefbaarder te maken. Tevens kunnen er specifieke woonwensen waargemaakt worden.

Mogelijk kunnen er gezamenlijke diensten ontstaan ter verkrijging van meer woongenot. Er zal een marktpartij gevonden moeten die deze kar kan gaan trekken. De gemeente Bergen wordt hier mooier van, met meer inwoners en plaats voor Bergenaren die dit als een uitdaging zien.

Onderzocht moet worden welke 'bedrijfs-'gebouwen omgezet zouden kunnen worden in wooneenheden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de oude garage in de Pastoorstraat te Well.

Plancapaciteit

| PLANCAPACITEIT PER 1 JANUARI 2015 | BEESSEL | BERGEN | GENNEP | HORST AAN DE MAAS | MOOK EN MIDDELAAR | PEEL EN MAAS | VENLO | VENRAY | TOTAAL |
|-----------------------------------|---------|--------|--------|-------------------|-------------------|--------------|-------|--------|--------|
| Huurwoningen | 102 | 0 | 10 | 105 | 43 | 290 | 160 | 243 | 953 |
| Koopwoningen | 171 | 151 | 192 | 123 | 102 | 1466 | 1216 | 1512 | 4933 |
| Eigendom onbekend | 45 | 290 | 443 | 1006 | 362 | 0 | 1119 | 103 | 3368 |
| Eengezinswoning | 102 | 334 | 135 | 969 | 0 | 1456 | 1085 | 1163 | 5244 |
| Meergezinswoning | 191 | 9 | 3 | 81 | 0 | 299 | 444 | 626 | 1653 |
| Type onbekend | 25 | 95 | 507 | 184 | 507 | 0 | 966 | 69 | 2353 |
| Totaal | 318 | 441 | 645 | 1234 | 507 | 1756 | 2495 | 1858 | 9254 |

Bron: woningbehoefte Noord Limburg 2015-2025

Er is sprake van een plancapaciteit in de regio van 9.254 woningen. Dit is exclusief de nog verborgen plancapaciteit (bijvoorbeeld in centra van kernen met 'gemengde bestemmingen' waar ook woningen kunnen worden gerealiseerd, die qua locatie soms ook beter aansluiten op de woningvraag). Deze plancapaciteit leek in 2015 dus hoger te zijn dan de woningbehoefte. Inmiddels lijkt het zo te zijn dat deze cijfers achterhaald zijn, mede door de positieve economische ontwikkelingen.

Zoals bovenstaand overzicht van de door de provincie opgelegde plancapaciteit 2015-2025 laat zien, waren er geen plannen voor huurwoningen, terwijl er tegelijkertijd in 2015 wel grote behoefte aan was! Pas in 2019 worden er enkele huurwoningen door Destion gerealiseerd in Siebengewald.

Hieronder staat welke nieuwbouwwoningen op gemeentegrond in 2018/2019 mogelijk zijn in de gemeente Bergen.

Overzicht nog te verkopen bouwkvavels van het grondbedrijf Bergen

| Exploitatieplan | Totaal bouwkvavels | Verkocht | in 2018 | in 2019 | Opties | restant |
|------------------------------|--------------------|----------|---------|---------|--------|---------|
| Wellerlooi Droogstal | 41 | 22 | 5 | 3 | 3 | 18 |
| Siebengewald St. Jozefstraat | 40 | 20 | 2 | 5 | 3 | 14 |
| Afferden Alverman | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17 |
| Afferden Afferdse Heide | 47 | 31 | 11 | 1 | 12 | 14 |
| Well Kasteellaan | 6 | 3 | 3 | 3 | 0 | 0 |
| Aijen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bergen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nieuw Bergen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | 151 | 76 | 21 | 10 | 19 | 63 |

Bron: gemeente Bergen, juni 2019

Dat betekent dat er in Nieuw-Bergen, Bergen, Well en Aijen geen gronden meer zijn voor woningbouw vanuit de gemeente. Ook in de andere kernen neemt het sterk af. Alleen in Afferden is er meer door het eind 2018 gestarte plan Alverman. Wel zijn er enkele ontwikkelaars op eigen grond bezig met huizen in het duurste segment, zoals bijvoorbeeld in het plan Bergse Heide in Nieuw-Bergen of in de Nicolaasstraat in Well. Hiermee is onderbouwd dat de VVD wil dat er (tijdig) ingegrepen wordt om in de behoefte voor de korte én lange termijn te voorzien.

Een duurzame woningvoorraad

De aandacht voor het energiezuiniger maken van de woningvoorraad neemt de laatste jaren steeds meer toe. Bij de nieuwbouw worden duurzaamheidseisen aangescherpt die op den duur leiden tot het enkel nog toevoegen van energie onafhankelijke woningen. In de bestaande voorraad is de opgave wellicht groter. Hierbij valt nog een slag te maken.

Bestaande woningvoorraad

De gemeentelijke ambitie is om als Bergen in 2030 energieonafhankelijk te zijn. De VVD hoopt dat dit nog sneller kan! Met de ontwikkeling van het grootschalige Energielandgoed Wells Meer wordt in één keer 50% van de energiebehoefte van de gemeente Bergen (inwoners en bedrijven) verwezenlijkt. De rest moet dus komen uit energiebesparing en zelfopwekking van energie in en op de woningen (en bedrijven). De VVD wil dat de gemeente op het vlak van de bestaande huurvoorraad afspraken met de corporaties over verduurzamen van de huursector gaat maken. De gemeente kan minder doen in het deel van de markt waar mensen zelf bouwen. Het is vooral van belang om particuliere woningeigenaren te blijven informeren en te stimuleren om zelf hun woning te verduurzamen. Woningen dienen dus lagere energiekosten te krijgen door adequate technische mogelijkheden.

Duurzaamheid, niet door subsidie maar door een financieringsplan

De woning eigenaren en huurders die graag meedoen aan verduurzaming, door bijvoorbeeld zonnepanelen te plaatsen en onvoldoende middelen hebben om dit te realiseren, kunnen deelnemen aan een financieringsplan. De investering wordt dan bijvoorbeeld gedaan door een fonds van de gemeente. Op basis van de besparing op de energierekening wordt deze financiering terug betaald door de bewoner. Dit kan bij voorbeeld in 10 jaar. Na deze 10 jaar zijn de panelen betaald en is het volledig voordeel voor de bewoner.

De VVD is geen voorstander van subsidies, echter wel ondersteunt ze een plan zoals hierboven aangegeven. Ook met de hoeveelheid regenwater is meer duurzaamheid mogelijk. Zo is het afkoppelen van het riool én waterberging in de tuin of in de wijk een betere oplossing voor de rioolcapaciteit en het grondwaterpeil. NB. Ook minder tuintegels is een oplossing voor het grondwaterpeil. Daardoor is minder gemeenschapsgeld nodig voor rioolonderhoud. Voor het afkoppelen van het riool is er al een bestaande subsidieregeling, maar het dient vervolgens ook terug te komen in een lagere rioolbelasting in onze gemeente.

Actiepunten

Geen opgelegde bovengrens aan de te bouwen woningen

De woningmarkt, dus de woningzoekenden en huizenbouwers, bepalen het aantal te bouwen woningen en de gewenste types in de toekomst.

Tevens moet de salderingsregeling van de provincie (één nieuwbouw woning afstrepen tegen één te slopen woning) beslist van tafel!

Een actieve rol van de gemeente bij ontwikkeling van bouwgrond

Indien nodig en economisch voor haar niet nadelig, verwerft de gemeente op korte termijn grond hiervoor. Dit conform een op te stellen plan 2020-2025, afgestemd op de nieuwe woonwensen. Particulieren, bouwers en projectontwikkelaars blijven eveneens de mogelijkheid houden om bouwplannen op eigen grond te verwezenlijken. In de omgevingsplannen moeten meer mogelijkheden vooraf voor woningbouw worden opgenomen.

Voldoende en betaalbare woningen voor starters

Voldoende en betaalbare woningen voor senioren

Voldoende en betaalbare woningen voor eenpersoonshuishoudens

Goede huisvesting voor arbeidsmigranten

Zowel voor de groep als voor de omgeving. De VVD vindt dat de economisch noodzakelijke arbeidsmigranten ook hier woonrechten hebben en goed geholpen moeten worden.

De VVD geeft hierbij de volgende richting aan:

- werkgevers verzorgen in eerste instantie huisvesting voor hun eigen personeel;
- deze huisvesting moet kwalitatief en betaalbaar zijn;
- kleinschalig/verdeeld over de gemeente en passend bij de omgeving;
- de gemeente is hierbij behulpzaam, maar denkt ook aan het algemeen belang . (mogelijke overlast wil niemand, daarom dienen gemaakte afspraken goed vastgelegd èn gecontroleerd èn gehandhaafd te worden)

Promotie voor goed wonen voor jong en oud

De gemeente dient actief te promoten dat het goed wonen is voor jongeren en ouderen van buiten deze gemeente en dat huisvesting geregeld is of kan worden.

Conclusie

- *Voor elke woonwens “Wonen Bergen 2020+”*
- *VVD kiest met “Wonen Bergen 2020+” voor groei in plaats van krimp*
- *“Wonen Bergen 2020+” zorgt voor een leefbaar Bergen ook voor de toekomst*
- *De unieke gemeente Bergen is en blijft aantrekkelijk door “Wonen Bergen 2020+”*