

VERSLAG VERSNELLINGSTAFEL GEMEENTE BERGEN



Datum : maandag 8 juli 2024
Tijd : 13.00 uur – 15.00 uur
Locatie : Raadzaal in De Beeck, Molenweidje 2 in Bergen

Krista Walter, bestuurder Kennemer Wonen & lid Kopgroep Woon Gangmakers, en Yvonne Roos-Bakker, wethouder Wonen gemeente Bergen, heten de deelnemers welkom.

Monitoring

André Fictoor, senior beleidsmedewerker Beleid en Vastgoed de BUCH, geeft een toelichting op de monitor plancapaciteit van de provincie Noord-Holland en de monitor waar regio Alkmaar sinds ruim een half jaar mee werkt.

- Alle woningbouwplannen vanaf twaalf woningen worden ingevoerd;
- Elke maand wordt in het eigen systeem automatisch de plancapaciteit van de provincie ge-uploaded (plan­capaciteit is (vooralsnog) niet toereikend genoeg);
- Het eigen monitorsysteem licht prij­scapaciteit, eensgezins- of meergezinswoningen, sociale huur of particuliere koop of huur toe;
- Alle info kan worden samengevoegd, zodat in­zichtelijk is wat in de gehele regio wordt opgeleverd.

Voor de gemeente Bergen zijn in totaal 22 projecten (ruim 1000 woningen) opgenomen, waarvan 54% sociaal en 72% betaalbaar is.

Hiermee voldoet de gemeente Bergen aan de programmering van de Woondeal.

Het aantal opleveringen voor dit jaar is laag, in 2025 worden meer opleveringen verwacht, in 2026 wordt een piek verwacht van 375 woningen.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke plannen en projecten.

De projectleiders vullen de actuele stand van zaken van de projecten in.

Streven is dat in de tweede helft van dit jaar het monitorsysteem openbaar zal zijn.

Vragen

- Hoe actueel is de informatie? Kunnen projectontwikkelaars helpen bij het actueel houden? Hoe nauwer de samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar hoe beter de status van het project is.
- Waar komt de informatie over de verwachte opleveringen vandaan? Dit wordt bepaald in overleg met gemeente en ontwikkelaar. Hoe beter de samenwerking, hoe beter kan worden gestuurd.
- Kan de data, voordat deze openbaar wordt, worden gedeeld met de marktpartijen, zodat de marktpartijen feedback kunnen geven. Hoe actueler de informatie is, hoe meer gebruik ervan zal worden gemaakt. De ervaring is wel hoe meer data hoe lastiger het is deze data bij te houden.
- Kan een e-mail aan de deelnemers worden gestuurd, wanneer het systeem openbaar is.

Update onderzoek Vitale Kernen en mogelijkheden voor Egmond-Binnen, Egmond aan den Hoef en Groet naar aanleiding van besluitvorming in de gemeenteraad

Wethouder Roos-Bakker licht kort het proces toe.

Provincie en gemeente hebben onderzoek gedaan naar de leefbaarheid in de dorpen Egmond-Binnen, Egmond aan den Hoef en Groet.

Op dit moment is de leefbaarheid in de drie kernen goed. Maar er dient gekeken te worden naar een periode van tien jaar. De woningmarkt zit op slot, functies als scholen en verenigingen et cetera staan onder druk. Woningbouw is een oplossing voor het behouden van deze functies.

Er worden drie startnotities opgesteld en acht gebiedsontwikkelaars aangesteld.

Eerst wordt gekeken naar welke mogelijkheden er zijn, daarna wordt naar beleid gekeken.

Update Centrumplan Bergen

Wethouder Roos-Bakker licht kort de stand van zaken toe.

Harmonielocatie

Gekeken wordt hoe e.e.a. technisch kan worden ingepast. De koopovereenkomst moet worden gesloten. In september/oktober start het participatieproces.

Het Dorpsplein

Vandaag vindt de bijeenkomst van de Bewonersvereniging Bergen Centrum [BBC] plaats.

Het bestemmingsplan ligt ter inzage, de zienswijzen kunnen worden ingediend. Deze zienswijzen worden na de zomer beantwoord en aan de gemeenteraad aangeboden.

Update Centrum School

Wethouder Roos-Bakker licht kort de stand van zaken toe.

De raad heeft het beeldkwaliteitsplan voor het dorpshart van Schoorl vastgesteld. Het onderzoek naar de parkeergarage die onder de grond wordt gesitueerd loopt. Er worden 122 woningen gepland. De ontwikkelaars kunnen hun plannen indienen.

Verwacht wordt dat vanaf 2026 wordt opgeleverd. Maar is dit reëel?

Planning van gemeente en markt dient naast elkaar gelegd te worden en de informatie dient gedeeld te worden, zodat het beeld realistischer is. In de anterieure overeenkomst wordt al e.e.a. vastgelegd, maar dit is niet toereikend.

Wenselijk is een tool (voorbereiding, planprocedure, realisatie) voor het globale tijdsbeeld, zodat het inzichtelijk is of het (nog) strookt met de realiteit

Marges inplannen, want bepaalde zaken, zoals Raad van State procedures, vallen niet in te plannen.

Zijn er projecten die kunnen worden geprioriteerd, zodat continuïteit kan worden gewaarborgd.

Onduidelijk is wat projecten en wat plannen zijn.

Een project is wanneer de gemeente een gezamenlijk belang met een ontwikkelaar heeft, een grondpositie heeft of een investering doet en als het een bestuurlijk/politiek heet hangijzer is.

Er wordt capaciteit ingezet op zowel projecten als plannen.

Niet is helemaal scherp welk product er gebouwd moet worden, welke woningen moeten erbij komen. De monitor maakt wel duidelijk wat voor soort woningen er gebouwd gaan worden in welke prijsklasse. Maar er moet verder vooruit worden gekeken. Sommige plannen liggen al tien jaar stil.

Wethouder Roos-Bakker heeft een lijstje gemaakt van bestemmingsplannen, er zijn 18 projecten die al vijf à tien jaar vanaf 2022 lopen.

Sporthal en woningen / Watertoren

Geen bijzonderheden op dit moment.

Standaard overeenkomsten

Walter Brander meldt dat er intern aan wordt gewerkt om IOK's en AOK's te standaardiseren binnen de BUCH.

Er dient meer duidelijkheid te komen wie waar over gaat. Wie gaat er over het beheer van de IOK's en AOK's. Dit is een sprong voorwaarts.

Subsidiekansen

Walter Brander meldt dat er weinig gebruik wordt gemaakt van subsidies/regelingen binnen de BUCH. Er blijven kansen liggen.

- Juist samen met ontwikkelaars zou er meer gebruik van moeten worden gemaakt.
- Mogelijk is om kleinere locaties te koppelen en dan gezamenlijk subsidie aan te vragen.
- Op cultureel vlak, bijvoorbeeld sportvoorzieningen, is veel mogelijk.

Er is een regionaal team in Alkmaar die ervaring heeft met het aanvragen van subsidies.

(Zie [Subsidieteam Regio Alkmaar STEAM ondersteunt bij het vinden van fondsen. | Regio Alkmaar](#))

Bouwen in BPL

Wethouder Roos-Bakker licht toe. De provincie Noord-Holland komt met het verruimen van de regels tegemoet aan buitenstedelijk bouwen. Het aantal woningen dat gebouwd mag worden wordt verhoogd van 11 naar 25. Voorwaarde is wel dat deze woningen gebouwd worden langs een kern of dorpslint en de bijzondere waarden van het gebied niet aantasten. Gemeente Bergen stelt zelf ook een plan van aanpak op.

Vragen

- Wordt er gekeken naar de rode contouren?
- Tussen 2025-2040 moet er worden versneld. Gezinskamenstelling verandert, er komen meer éénpersoonshuishoudens bij. In de gemeente Bergen zijn er geen woningen voor éénpersoonshuishoudens. Waar gaan we bouwen? We moeten anders gaan nadenken over hoe we gaan wonen.
- Is het een idee om de gedeputeerde Jelle Beemsterboer uit te nodigen?

Ervaringen uitwisselen

De versnellingstafel zou wat breder kunnen worden opgezet. Bijvoorbeeld ook de provincie, het Hoogheemraadschap en Liander uitnodigen.

Wat is de terugkoppeling naar de eerstkomende regionale versnellingstafel en de landelijke versnellingstafel

- Faciliteren van het capaciteitsvraagstuk
 - Bij de provincie zijn ze aan het nadenken over een projectbureau.
 - Maar waar haal je de mensen vandaan. Ambtenaren worden bij elkaar weggetrokken.
 - Wellicht dat meer door marktpartijen zelf kan worden gedaan.
 - Tijdens de versnellingstafel Heiloo is afgesproken dat Woon Gangmakers een werksessie organiseert om met elkaar te bespreken welke werkzaamheden door marktpartijen kunnen worden gedaan.
- Stikstof blijft een punt van aandacht.
- Veranderde regelgeving
 - Als je wilt versnellen, sneller uitspreken wat er concreet op een plek komt.
 - Door procedures aan elkaar te koppelen, kan er worden versneld.
 - Participatie kan een plan beter maken. De meeste bezwaarmakers willen hun zorg uiten, gehoord worden en steken er tijd in. Maar er ontstaat een nieuwe laag die gelijk wil halen omdat ze een eigen belang hebben.
 - Parkeerdruk, de regels van de afgelopen tien jaar zijn bepalend voor de komende tien jaar.
 - Ga je voldoen aan parkeren of wonen?
 - Regelgeving voor vakantiewoningen, die gebruikt worden als exploitatiemiddel, aanpassen.

**DEELNEMERS VERSNELLINGSTAFEL
GEMEENTE BERGEN**



Gem Bot	Bot Bouw
Walter Brander	de BUCH
Lukas Deurwaarder	HBS Ontwikkeling
André Fictoor	de BUCH
Camiel Honselaar	HSB Ontwikkeling
Bas Kalter	BPD
Jonas van der Linden	Henselmans Bouw & Ontwikkeling
Jacob Prins	T&G Ontwikkeling
Yvonne Roos-Bakker	Gemeente Bergen
Cor Tervoort	T&G Ontwikkeling
Ronald Tool	Ooms Bouw & Ontwikkeling
Christa van Vlodrop	Woon Gangmakers
Krista Walter	Kennemer Wonen / Woon Gangmakers
Alex Zörner	Vlieg Makelaars