

## Hoofdstuk 5 Wonen, een fijn en betaalbaar thuis voor iedereen

In de gemeente Bergen willen we meer dan woningen realiseren; we bouwen aan dorpen waar mensen zich écht thuis voelen. Dit betekent dat we niet alleen kijken naar het aantal woningen, maar ook naar leefbaarheid, sociale samenhang, voorzieningen en duurzaamheid. Actieve regie van de gemeente zorgt ervoor dat woningbouw, grondbeleid en samenwerking met corporaties, ontwikkelaars en regionale partners op elkaar zijn afgestemd. Daarbij houden we rekening met kwetsbare gebieden, zoals Natura2000-gebieden en de Maas, en zorgen we voor oplossingen binnen de stikstofproblematiek.

***"In Bergen bouwen we niet alleen huizen, we bouwen gemeenschappen waarin mensen zich thuis voelen en kunnen groeien."***

We zetten in op een integrale benadering: woningen moeten passen bij de behoeften van starters, gezinnen, senioren, arbeidsmigranten en kwetsbare groepen. Tegelijkertijd stimuleren we lokale kansen, verantwoorde woonvormen, circulair en duurzaam bouwen en een goede balans tussen recreatie, natuur en wonen. Monitoring, participatie en duidelijke afspraken met marktpartijen en corporaties zorgen ervoor dat plannen daadwerkelijk uitgevoerd worden, met behoud van leefbaarheid en sociale samenhang in de dorpen.

Door deze combinatie van visie, betrokkenheid en daadkracht willen we Bergen ontwikkelen tot een gemeente waar wonen, zorg, recreatie en natuur hand in hand gaan, waar iedereen een eerlijke kans krijgt op een passend thuis, en waar gemeenschappen kunnen floreren voor huidige en toekomstige generaties.



### Bouwen aan dorpen voor iedereen

De PK wil bouwen voor de lokale behoefte: starters, gezinnen en senioren, zonder het karakter van onze dorpen of ons landschap aan te tasten. We kiezen voor kleinschalige, duurzame projecten met oog voor de gemeenschap, zodat nieuwbouw bijdraagt aan leefbaarheid en verbondenheid.

#### Betaalbare en gemengde wijken

Bij projecten van meer dan tien woningen realiseren we twee derde betaalbaar, zoals afgesproken in de Woondeal: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. We houden vast aan minimaal 15% sociale huur en 15% sociale koop. Zo ontstaan gemengde wijken waar jong en oud, huurders en kopers samenleven en elkaar ontmoeten.

#### Levensloopbestendig bouwen om doorstroming te stimuleren

De grootste behoefte ligt bij levensloopbestendige woningen, goed voor ongeveer 75% van de nieuwbouw. Dit biedt ouderen de mogelijkheid om door te stromen, terwijl gezinnen en jongeren meer kansen krijgen op een woning. Een verhuiscoach helpt om verhuisbelemmeringen weg te nemen. In elk dorp moet bescheiden inbreiding mogelijk blijven, met nadruk op nulredenwoningen die bijdragen aan de leefbaarheid.

#### Actieve grondpolitiek en voortgang boven perfectie

De PK kiest voor actieve grondpolitiek en zet in op voortgang boven perfectie: liever nú starten met haalbare plannen dan wachten op het ideale plaatje. We volgen daarbij landelijke ontwikkelingen rond

de planbatenheffing, zodat waarde stijging van grond die ontstaat door gemeentelijke besluiten deels terugvloeit naar de gemeenschap. Zo zorgen we ervoor dat bouwen niet alleen woningen oplevert, maar ook de hele gemeente versterkt.

#### Daarom zet PK Bergen (L.) zich in voor:

- Betaalbare woningen bij projecten van meer dan tien woningen, conform de Woondeal, met minimaal 15% sociale huur en 15% sociale koop.
- Gemengde wijken met een gezonde mix van huur en koop, jong en oud, die sociale samenhang bevorderen.
- Levensloopbestendige woningen (75% van de nieuwbouw) om doorstroming mogelijk te maken en ouderen passend te huisvesten.
- Doorstroming stimuleren via een verhuiscoach of doorstroommakelaar, ook in de particuliere sector.
- Kleinschalige nieuwbouw in elk dorp, bij voorkeur via inbreiding en met nadruk op nultredenwoningen.
- Actieve grondpolitiek om de regie te behouden en betaalbaarheid te waarborgen.
- Het onderzoeken hoe waarde stijging van grond deels kan terugvloeien naar de gemeenschap, in lijn met landelijke ontwikkelingen rond de planbatenheffing.

Met deze aanpak bouwen we aan dorpen die leefbaar, verbonden en toekomstbestendig zijn, waar jong en oud samen een plek vinden die past bij hun leven. Zo maken we de gemeente Bergen sterker, stap voor stap.



### Investeren in de toekomst van jongeren

De PK vindt dat jongeren de kans moeten krijgen om zich in onze gemeente te vestigen en hun eerste woning te kopen. Door stijgende prijzen wordt dit steeds moeilijker, daarom zetten wij in op slimme en haalbare oplossingen die starters helpen een woning te bemachtigen en tegelijk de leefbaarheid van onze dorpen behouden.

#### Aankooprijds of grondkosten financieren

Een belangrijke stap is samenwerking met lokale stichtingen of investeerders die een deel van de aankooprijds of grondkosten kunnen financieren. Dit maakt woningen eerder toegankelijk voor starters, zorgt voor een betere verdeling van kansen tussen jong en oud en versterkt de betrokkenheid van de gemeenschap. Voorbeelden hiervan zijn startersfondsen, deel- of investeringsconstructies en samenwerking met woningcorporaties, zoals de stichting JongWonen. De PK wil samen met lokale partners onderzoeken hoe dergelijke initiatieven in de gemeente Bergen kunnen worden gestimuleerd en gefaciliteerd.

#### Starterslening

De PK is een groot voorstander van de starterslening. Ook nu de provincie Limburg haar bijdrage verlaagt van 75% naar 50%, blijft het essentieel dat jonge huizenkopers een eerlijke kans krijgen. De gemeente moet maximale ondersteuning bieden door starters actief te begeleiden bij het aanvragen van een lening en praktische obstakels weg te nemen. Zo blijft de droom van een eigen woning haalbaar, ook in een veranderende woningmarkt.

### **Pacht in plaats van verkoop van grond**

Daarnaast wil de PK dat de gemeente vaker kiest voor pacht in plaats van verkoop van grond. Door grond in gemeentelijk eigendom te houden, blijven kavels betaalbaar voor starters. Dit biedt de gemeente ook meer regie over de woningmarkt en de mogelijkheid om nieuwe wooninitiatieven te ondersteunen die passen bij de lokale gemeenschap.

### **Nieuwe woonvormen**

Tot slot maakt de PK ruimte voor innovatieve woonvormen zoals collectieve woonprojecten en flexibele bouwconcepten. Deze nieuwe vormen van wonen vergroten de betaalbaarheid, versterken de sociale samenhang en geven jongeren meer mogelijkheden om zich duurzaam te vestigen in onze gemeente.

### **Daarom zet PK Bergen (L.) zich in voor:**

- Het waarborgen van een totale bijdrage van 50% vanuit de gemeente aan de starterslening, ter compensatie van de verlaging van de provinciale bijdrage van 75% naar 50%.
- Actieve ondersteuning van starters bij het aanvragen van een starterslening en het creëren van zo gunstig mogelijke lokale voorwaarden;
- Het stimuleren van innovatieve vormen van ondersteuning zodat jongeren eerder en betaalbaar een eigen woning kunnen kopen door samenwerking met lokale initiatieven en investeerders om innovatieve woon- en financieringsvormen voor jongeren mogelijk te maken;
- Betaalbare bouwkavels voor jongeren door vaker te kiezen voor pacht in plaats van verkoop van grond.
- Ruimte voor nieuwe woonvormen, zoals Tiny Houses, collectieve woonprojecten en innovatieve bouwconcepten.

Met deze aanpak zorgen we ervoor dat jongeren in Bergen een eigen plek kunnen vinden, betaalbaar en toekomstbestendig. Zo bouwen we samen aan een gemeente waarin iedereen zich thuis kan voelen en kan groeien.



## **Leven, wonen en verbinden met de natuur**

Bij de PK draait wonen om méér dan stenen: het gaat om ontmoeten, bewegen en zorg dichtbij. Elke ingreep in dorpen, wijken en straten beïnvloedt hoe mensen samenleven, zich verplaatsen en zich veilig voelen. Daarom kijken wij bij elk plan integraal naar ontwerp, verkeer, groen, sociale samenhang en zorgbehoefte.

### **Ontmoeten en bewegen**

Onze straten, pleinen en buurten moeten uitnodigen tot contact, beweging en ontspanning. Ze zijn toegankelijk voor iedereen, voorzien van veilige stoepen, logische routes, voldoende zitplekken en groen om te ontspannen. Zo ontstaan plekken waar mensen zich niet alleen huisvesten, maar zich écht thuis voelen.

### **Inwoners actief betrekken**

Bij de PK betrekken we inwoners en dorpsraden vanaf het begin bij nieuwe plannen. Zo versterken we niet alleen woningen, maar ook de gemeenschap: sterke dorpen waarin mensen oog hebben voor elkaar en voor de leefomgeving van de gemeente Bergen.

### Duurzaam en toekomstbestendig wonen

Wij zetten ons in voor woningen die klaar zijn voor de toekomst: klimaatneutraal, aardgasvrij en goed geïsoleerd. Omwonenden en woningzoekenden krijgen een stem bij bouw- of verbouwprojecten, zodat plannen aansluiten bij de wensen van de gemeenschap. Circulair en slim bouwen maakt wonen milieuvriendelijker, goedkoper en sneller, terwijl woningen ook bestand zijn tegen hitte, droogte en hevige regenbuien.

### Natuur en leefomgeving

Ook de natuur krijgt een plek in en rond onze dorpen. Gevels en daken bieden nestplaatsen voor vogels zoals de huismus, en bij verbouwingen creëren we ruimte voor planten en andere dieren via geveltuinen of groene binnenhofjes. Zo ontstaan leefomgevingen waarin mens, dorp en natuur samen kunnen floreren.

### Daarom zet PK Bergen (L.) zich in voor:

- Integrale aanpak van dorpen en buurten, waarbij ruimtelijke, sociale en zorgaspecten samen worden bekeken.
- Toegankelijke en leefbare openbare ruimte, met aandacht voor ontmoeting, groen, beweging en veiligheid, en met vroegtijdige betrokkenheid van inwoners en dorpsraden.
- Klimaatneutraal en duurzaam wonen: stimuleren van aardgasvrije, goed geïsoleerde en circulair gebouwde woningen.
- Betrokkenheid van inwoners door omwonenden en woningzoekenden actief te laten meedenken bij bestemmingsplanwijzigingen en vergunningverlening.
- Klimaat adaptieve woningen: zorgen dat plannen rekening houden met hitte, droogte, zware regenbuien en voldoende groen.
- Natuurvriendelijk bouwen door gebouwen en verbouwingen zo vorm te geven dat vogels, planten en biodiversiteit ruimte krijgen.

Met deze aanpak bouwen we niet alleen huizen, maar creëren we dorpen waar mensen, natuur en gemeenschap hand in hand gaan. Zo voelt iedereen zich thuis en blijft Bergen een fijne plek om te wonen en te leven.



### Wonen met kansen: flexibel, slim en dichtbij

In de bestaande woningvoorraad liggen veel kansen om extra woonruimte te creëren, vooral bij agrarische bebouwing. Het is belangrijk om inzicht te hebben in leegstand en deelname aan stoppersregelingen, zodat ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen en nieuwe woningen op een slimme manier kunnen worden gerealiseerd.

### Slim gebruik van bestaande gebouwen

De PK zet zich in voor het inventariseren en benutten van leegstaande agrarische bebouwing. Door deelname aan stoppersregelingen kunnen waardevolle woningbouwkanalen worden benut, zonder het karakter van onze dorpen aan te tasten. Ook grote woningen kunnen via pilotprojecten zoals “Huren met vrienden” of hospitaerverhuur beter worden gebruikt, zodat woningen optimaal benut worden.

### **Innovatieve woonvormen**

De bestaande woonvoorraad biedt ruimte voor nieuwe en flexibele woonvormen die aansluiten bij de veranderende samenleving. Dit omvat combinaties van wonen en zorg, proefsamenwonen en betaalbare opties voor jongeren en starters. Zo ontstaan leefomgevingen die aansluiten bij de behoeften van verschillende generaties en situaties.

### **Mantelzorg en zorg dichtbij**

De PK wil duidelijkheid bieden over regelgeving rondom mantelzorg- en premantelzorgwoningen. Mantelzorgers moeten dichtbij degenen voor wie zij zorgen kunnen wonen, met heldere regels over vergunningsvrij bouwen en vergunningplicht. Zo ondersteunen we zorg dichtbij huis en versterken we de samenhang in onze dorpen.

### **Generatie- en gesplitste woningen**

Daarnaast zetten we in op meer generatie- en gesplitste woningen, met soepelere procedures en duidelijk splitsingsbeleid voor zowel woningen als kavels. Op deze manier benutten we de woningvoorraad optimaal en creëren we mogelijkheden voor verschillende huishoudens om betaalbaar en comfortabel te wonen.

### **Daarom zet PK Bergen (L.) zich in voor:**

- Inventarisatie en gebruik van leegstaande agrarische bebouwing, inclusief deelname aan stoppersregelingen, om woningbouwkanalen te benutten.
- Meer generatie- en gesplitste woningen, met soepelere procedures en duidelijk splitsingsbeleid voor zowel woningen als kavels.
- Pilotprojecten voor gedeeld wonen, zoals “Huren met vrienden”, om grote woningen beter te benutten.
- Bevorderen van hospitaoverhuur en proefsamenwonen, zodat betaalbare woonvormen voor jongeren en starters ontstaan.
- Combinatie van wonen en zorg, zodat mantelzorgers dichtbij degenen voor wie zij zorgen kunnen wonen.
- Duidelijk beleid voor mantelzorg- en premantelzorgwoningen, met heldere regels over vergunningsvrij bouwen en vergunningplicht.

Met deze aanpak maken we wonen in Bergen toekomstbestendig en flexibel, zodat jong en oud, starters en mantelzorgers, samen een plek vinden die bij hen past. Zo bouwen we aan dorpen waar iedereen zich thuis voelt.



## **Leefbaarheidsfonds voor een beter thuis**

De PK zet zich in voor een gemeente waar wonen prettig, duurzaam en leefbaar is. Veranderingen in het landschap, zoals het omzetten van agrarisch gebied naar woonbestemming, bieden nieuwe kansen, maar brengen ook uitdagingen met zich mee voor de sociale en fysieke leefomgeving.

### **Het instellen van een leefbaarheidsfonds**

Daarom wil de PK dat bij iedere bestemmingsplanwijziging een leefbaarheidsfonds wordt ingesteld. Het fonds wordt gevuld door bijdragen van ontwikkelaars en initiatiefnemers en maakt het mogelijk om de impact van nieuwe ontwikkelingen direct positief te benutten.

## Doel van het fonds

Het leefbaarheidsfonds wordt besteed aan groenvoorzieningen, veilige speelplekken, sociale ontmoetingsplekken en andere voorzieningen die het samenleven in de buurt versterken. Inwoners worden actief betrokken bij de besteding, zodat de maatregelen aansluiten bij hun wensen en de woonomgeving plezierig, veilig en sociaal verbindend wordt.

## Daarom zet PK Bergen (L.) zich in voor:

- Instellen van een leefbaarheidsfonds bij iedere bestemmingsplanwijziging, om de impact van nieuwe ontwikkelingen positief te maken.
- Financiering van het fonds door bijdragen van ontwikkelaars en initiatiefnemers.
- Investeren in groen en speelplekken, zodat buurten prettig en veilig zijn voor alle leeftijden.
- Creëren van sociale ontmoetingsplekken en voorzieningen die het samenleven in de wijk versterken.
- Transparante en betrokken besteding, waarbij inwoners actief kunnen meedenken over hoe het fonds wordt gebruikt.

Met dit leefbaarheidsfonds maken we wonen in de gemeente Bergen niet alleen mogelijk, maar ook plezierig, veilig en verbonden. Zo bouwen we samen aan dorpen en wijken waarin iedereen zich thuis voelt.



## Vakantieparken: recreatie en flexibel wonen

De PK zet zich in voor vakantieparken die de toeristische aantrekkingskracht van onze gemeente behouden én inspelen op nieuwe woonvormen. Bezoekers moeten kunnen blijven genieten van het prachtige Limburgse landschap, terwijl we zorgvuldig omgaan met de leefomgeving van bewoners en het unieke karakter van onze dorpen en natuurgebieden beschermen.

### Tijdelijke en flexibele woonruimte

Tegelijkertijd wil de PK de woningnood aanpakken door te onderzoeken waar vakantieparken op een verantwoorde manier tijdelijke of flexibele woonruimte kunnen bieden. Denk hierbij aan Tiny Houses, modulair gebouwde woningen of andere duurzame tijdelijke huisvestingsvormen. Vooral bij de herontwikkeling of sanering van verouderde parken liggen kansen om de kwaliteit te verbeteren, voorzieningen te vernieuwen en nieuwe, tijdelijke woonconcepten te realiseren – zonder dat dit ten koste gaat van toerisme of natuur. De PK vindt het belangrijk dat dit zorgvuldig gebeurt, met oog voor lokale behoeften, duurzaamheid en maatschappelijke meerwaarde.

### Duurzame balans tussen recreatie en leefomgeving

De PK streeft naar een duurzame balans: het behoud van toeristische functies en werkgelegenheid in de recreatiesector, bescherming van natuur en landschap, én het benutten van kansen voor tijdelijke en flexibele woonruimte waar dat mogelijk is.

Alle besluiten worden zorgvuldig afgewogen, zodat toeristische waarde, leefbaarheid en veiligheid gewaarborgd blijven. Zo combineren we recreatie, natuurbehoud en vernieuwende woonvormen op een slimme en toekomstbestendige manier.

## Daarom zet PK Bergen (L.) zich in voor:

- Het onderzoeken van mogelijkheden voor tijdelijke of flexibele bewoning op vakantieparken, met oog voor woningnood en lokale behoeften.

- Het behouden van toeristische functies en werkgelegenheid in de recreatiesector.
- Het beschermen van natuur, landschap en leefomgeving, zodat het unieke karakter van de gemeente Bergen behouden blijft.
- Het benutten van de sanering van verouderde vakantieparken als kans voor kwaliteitsverbetering, vernieuwde voorzieningen en duurzame woonconcepten.
- Het nemen van zorgvuldig afgewogen besluiten, waarbij toeristische waarde, leefbaarheid en veiligheid altijd vooropstaan.

Zo zorgt PK Bergen (L.) ervoor dat vakantieparken in onze gemeente niet alleen toeristische waarde behouden, maar ook kansen bieden voor tijdelijke, duurzame en flexibele woonruimte. Op die manier bouwen we aan een gemeente waarin recreatie, natuur en vernieuwend wonen hand in hand gaan.



## Huisvesting eerlijk en gebalanceerd

De gemeente Bergen werkt samen met de regio Noord-Limburg aan een Huisvestingsverordening om de woningmarkt beter te sturen. De PK zet hiermee in op een eerlijk en transparant systeem waarin de juiste woning bij de juiste persoon terecht komt. Sociale huurwoningen worden regionaal toegewezen volgens duidelijke regels, waardoor 'shopgedrag' wordt voorkomen en kwetsbare groepen een passend thuis krijgen.

### Huisvesting van kwetsbare groepen

De gemeente Bergen voert haar taakstellingen zorgvuldig uit. Statushouders krijgen passende woningen in overleg met woningcorporatie Destion, en de gemeente zorgt voor de huisvesting van 75 asielzoekers conform de Spreidingswet. Ook wordt actief meegewerkt aan de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne, altijd met aandacht voor veilige, passende woningen en integratie in de gemeenschap.

### Lokale samenhang en regie

Voor arbeidsmigranten blijft het huidige beleid van kracht, gericht op veilige en leefbare huisvesting. Tegelijkertijd stimuleert de PK lokale kansen: sociale huurwoningen worden waar nodig maximaal voor de helft toegewezen aan inwoners van de gemeente, zodat de sociale samenhang behouden blijft. Door deze combinatie van regie via de Huisvestingsverordening, taakstellingen en lokale sturing zorgt de gemeente Bergen voor een evenwichtige, eerlijke en duurzame woningmarkt.

### Daarom zet PK Bergen (L.) zich in voor:

- Uitvoering van de Huisvestingsverordening, zodat woningen eerlijk en transparant worden toegewezen en de juiste woning bij de juiste persoon terecht komt.
- Taakstelling en huisvesting van kwetsbare groepen, waaronder statushouders (in samenwerking met Destion), asielzoekers (conform taakstelling Spreidingswet) en vluchtelingen uit Oekraïne, met aandacht voor passende en veilige woonruimte.
- Voorrang voor lokale woningzoekenden waar schaarste dit rechtvaardigt, om de sociale samenhang in de gemeenschap te versterken.
- Veilige en leefbare huisvesting voor arbeidsmigranten handhaven volgens het huidige beleid.

Met deze aanpak krijgt iedereen een eerlijke kans op een passende woning, blijven kwetsbare groepen beschermd en blijft de sociale samenhang in onze dorpen sterk.



## Van visie naar uitvoering, de regierol van de gemeente

Wonen ontstaat niet vanzelf. De gemeente Bergen staat voor de uitdaging om woningbouw en leefbaarheid te realiseren binnen een kwetsbare omgeving. Gelegen tussen de Maas en een Natura2000-gebied, brengen stikstofproblemen veel ontwikkelingen tijdelijk tot stilstand. Dit vraagt om actieve regie en zorgvuldig afgewogen keuzes: waar kunnen nieuwe woningen worden gerealiseerd, en waar moet vooral het landschap en de natuur beschermd blijven?

### **Integrale visie en leefbaarheid**

De PK pleit voor een integrale visie op gebiedsuitbreiding en-ontwikkeling, waarin niet alleen het aantal woningen centraal staat, maar ook leefbaarheid, voorzieningen, onderwijs, zorg en sociale samenhang. Elk plan wordt in samenhang bekeken: van ruimtelijke inrichting en verkeersveiligheid tot sociale en zorgaspecten. Zo zorgen we dat nieuwe projecten bijdragen aan sterke gemeenschappen en een duurzame woonomgeving.

### **Actieve regie en concrete uitvoering**

Actieve regie betekent dat de gemeente proactief optreedt bij woningbouw, grondbeleid en samenwerking met corporaties, ontwikkelaars en regionale partners. Monitoring en participatie zijn cruciaal: de gemeente houdt continu zicht op de woningmarkt, doorstroming en leefbaarheid, terwijl inwoners actief betrokken worden bij plannen. Heldere afspraken met corporaties en marktpartijen zorgen ervoor dat plannen daadwerkelijk worden uitgevoerd en leiden tot duurzame, leefbare woonomgevingen voor huidige en toekomstige generaties.

### **Daarom zet PK Bergen (L.) zich in voor:**

- Actieve regie van de gemeente op woningbouw, grondbeleid en samenwerking met corporaties, ontwikkelaars en regionale partners.
- Integrale visie op gebiedsontwikkeling, waarbij wonen, zorg, sociale voorzieningen, onderwijs en leefbaarheid samen worden meegenomen.
- Ruimtelijke keuzes binnen kwetsbare gebieden, met oog voor Natura2000, de Maas en stikstofproblematiek, zodat nieuwe ontwikkelingen verantwoord plaatsvinden.
- Monitoring en participatie van inwoners, zodat plannen aansluiten bij de behoeften van de gemeenschap en sociale samenhang versterken.
- Heldere afspraken met corporaties en marktpartijen, zodat plannen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en bijdraagt aan duurzame, leefbare woonomgevingen.

Met deze aanpak vertalen we visie naar concrete resultaten: voldoende woningen, sterke gemeenschappen en een leefbare, duurzame gemeente voor iedereen.

### **Slotwoord – Bouwen aan een toekomstbestendige woonomgeving**

**De PK zet zich in voor een gemeente waar wonen toegankelijk, betaalbaar en sociaal verantwoord is, en waar leefbaarheid centraal staat.**

**We creëren een duurzame en verbonden woonomgeving, waarin gemeenschappen sterk zijn, dorpen hun karakter behouden en iedereen zich echt thuis voelt.**