

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	8 maart 2018
Commissievergadering d.d.	:	21 februari 2018
Commissie	:	Commissie Samenleving
Portefeuillehouder	:	wethouder T. van Rijnberk
Programmaonderdeel	:	803. Wonen en bouwen 803001. Wonen en bouwen
Registratienummer	:	2018000523
Productiedatum	:	11 januari 2018

---

### **Onderwerp**

Dit voorstel gaat over de Woonvisie 2018 - 2022 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma.

### **Voorgesteld besluit:**

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 januari 2018

### **besluit:**

De raad besluit:

1. de Woonvisie Bloemendaal 2012 – 2016 in te trekken;
2. de Woonvisie Bloemendaal 2018 – 2022 vast te stellen;
3. het Uitvoeringsprogramma Wonen 2018 - 2022 vast te stellen;
4. de volgende differentiatie na te streven in het gemeentelijke woningbouwprogramma:
  - a. 33 % sociale huurwoningen
  - b. 33 % middeldure woningen (huur of koop)
  - c. 67 % appartementen (huur of koop)
5. dat bovenstaande differentiatie verplicht is voor elk bouwplan met tenminste 30 woningen;
6. ernaar te streven om jaarlijks 85 nieuwe woningen op te leveren;
7. de maximale omvang van bouwplannen waarbij het verplichte aandeel sociale huurwoningen mag worden afgekocht, te verlagen van 18 naar 15 woningen.

De raad voornoemd, d.d.

de voorzitter,

de griffier,

---

## **Voorgesteld besluit**

De raad besluit:

1. de Woonvisie Bloemendaal 2012 – 2016 in te trekken;
2. de Woonvisie Bloemendaal 2018 – 2022 vast te stellen;
3. het Uitvoeringsprogramma Wonen 2018 - 2022 vast te stellen;
4. de volgende differentiatie na te streven in het gemeentelijke woningbouwprogramma:
  - a. 33 % sociale huurwoningen
  - b. 33 % middeldure woningen (huur of koop)
  - c. 67 % appartementen (huur of koop)
5. dat bovenstaande differentiatie verplicht is voor elk bouwplan met tenminste 30 woningen;
6. ernaar te streven om jaarlijks 85 nieuwe woningen op te leveren;
7. de maximale omvang van bouwplannen waarbij het verplichte aandeel sociale huurwoningen mag worden afgekocht, te verlagen van 18 naar 15 woningen.

## **Aanleiding en beoogd effect**

Op 5 juli 2017 heeft uw raad de Evaluatie Woonvisie Bloemendaal 2012 – 2016 vastgesteld. Uw raad heeft het college daarbij opdracht gegeven om de Woonvisie Bloemendaal te actualiseren en een uitvoeringsprogramma Wonen op te stellen.

Het college heeft de afgelopen maanden in samenspraak met onze partners een nieuwe Woonvisie opgesteld voor de periode 2018 – 2022. In de nieuwe Woonvisie worden beleid en uitvoering gescheiden. De ambities en doelen zijn in de Woonvisie zelf opgenomen. De maatregelen en instrumenten om die ambities en doelen uit te voeren zijn in het Uitvoeringsprogramma opgenomen.

## **Politieke keuzeruimte**

In de nieuwe Woonvisie staan de volgende ambities en doelen centraal:

*Ambitie 1: streven naar prettig wonen in leefbare dorpskernen (mensen)*

- Binnen de beperkte ruimte die er is, moeten alle bevolkingsgroepen prettig kunnen wonen.
- Het toevoegen van woningen moet bijdragen aan de leefbaarheid van de dorpskernen.
- De gemeente stimuleert de zelfredzaamheid van de inwoners.
- Doorstroming uit de sociale huursector en uit eengezinswoningen wordt bevorderd.

*Ambitie 2: streven naar een duurzame woningvoorraad (woningen)*

- De woningvoorraad in de gemeente is gevarieerd (voor elk wat wils) en sluit aan bij de huidige en toekomstige vraag.
- In de gemeente zijn alle woningtypen- en segmenten aanwezig. Per kern kunnen bepaalde typen en segmenten onder- of oververtegenwoordigd zijn.
- Nieuwbouw moet aansluiten bij de behoefte in de dorpskern.

Om deze ambities en doelen te realiseren stelt het college een aantal concrete beleidskeuzes en maatregelen voor. De meeste van deze beleidskeuzes en maatregelen staan beschreven in het uitvoeringsprogramma. Dit zijn de belangrijkste beleidskeuzes.

*Focus op de bouw van sociale huur, middelduur en appartementen*

In nieuwbouwprojecten ligt de focus voortaan op die segmenten waar een mismatch tussen de voorraad en de (toekomstige) vraag is: de sociale huursector, het middeldure segment en appartementen. In de Woonvisie wordt daarom voorgesteld dat gemeente de volgende differentiatie nastreeft in het gemeentelijke woningbouwprogramma:

- 33 % sociale huurwoningen
- 33 % middeldure woningen (huur of koop)
- 67 % appartementen (huur of koop)

Bovenstaande streefpercentages gelden voor het gehele woningbouwprogramma, niet voor elk individuele bouwplan. Voor elk bouwplan wordt namelijk een op maat gesneden woningbouwprogramma vastgesteld dat het beste aansluit bij de actuele behoefte in de betreffende dorpskern.

#### *Verplichte differentiatie bij woningbouwplannen met minimaal 30 woningen*

Voor kleine woningplannen geldt de verplichting om 33 % sociale huurwoningen te bouwen. De initiatiefnemer is vrij om de segmentering van de overige 67 % van het programma te bepalen. Vanaf 30 woningen geldt er een verplichte differentiatie van 33 % sociale huurwoningen, 33 % middeldure woningen (huur of koop) en 67 % appartementen (huur of koop).

#### *Jaarlijks 85 nieuwe woningen opleveren*

De totale Bloemendaalse bouwopgave voor de periode 2011 – 2020 bedraagt 853 woningen. Dit is gemiddeld 85 woningen per jaar. Het college stelt in het Uitvoeringsprogramma voor om dit aantal als uitgangspunt te hanteren voor de omvang van het jaarlijkse bouwprogramma.

#### *Aanscherpen van de afkoopregeling voor sociale huurwoningen*

Op dit moment kunnen initiatiefnemers de verplichte bouw van 33% sociale huurwoningen afkopen bij plannen tot 18 woningen. Het college wil dat er minder snel wordt afgekocht. Daarom wordt in het Uitvoeringsprogramma voorgesteld om de mogelijkheid om af te kopen te verlagen tot 15 woningen. Daarnaast wordt voorgesteld dat een ontwikkelaar pas een beroep mag doen op de afkoopregeling, als hij kan aantonen dat er geen corporatie is die het verplichte aandeel sociale huurwoningen van de ontwikkelaar wil afnemen.

### **Gedachtegang**

#### **Argumenten**

##### *1. Deze woonvisie draagt bij aan het realiseren van de afspraken uit het RAP*

De volgende beleidskeuzes dragen bij aan de regionale afspraken uit het RAP:

- Het streven naar 33 % sociale huurwoningen in het gemeentelijke woningbouwprogramma en het aanscherpen van de afkoopregeling dragen bij aan inspanning 1: *de regionale voorraad sociale huurwoningen minimaal op peil houden.*
- Het streven naar 33 % middeldure woningen in het gemeentelijke woningbouwprogramma draagt bij aan inspanning 2: *meer aanbod in het middensegment*
- Het streven om jaarlijks 85 nieuwe woningen op te leveren draagt bij aan inspanning 10: *werken aan het toevoegen van plancapaciteit*

##### *2. Deze Woonvisie bevordert dat er wordt gebouwd in die segmenten die de markt niet bedient*

Bloemendaal is een populaire woningmarkt. Veel woningzoekenden zijn kapitaalkrachtig. De bouw van dure woningen levert het hoogste rendement op. Ontwikkelaars kiezen in Bloemendaal daarom niet snel voor de bouw van goedkope of middeldure woningen. Er is vanuit de eigen bevolking echter veel vraag naar goedkope en middeldure woningen. Deze vraag neemt door demografische (toename aantal alleenstaanden) en maatschappelijke ontwikkelingen (o.a. flexibilisering van de arbeidsmarkt) alleen maar toe. Door in de Woonvisie vast te leggen dat twee derde van het totale bouwprogramma uit sociale huurwoningen en middeldure woningen moet bestaan en hiervoor in het Uitvoeringsprogramma maatregelen en instrumenten op te nemen, zorgt de gemeente ervoor dat er tegemoet wordt gekomen aan de vraag naar woningen vanuit de eigen bevolking.

##### *3. Het aanscherpen van de afkoopregeling bevordert de bouw van sociale huurwoningen*

De afkoopregeling in verordening sociale woningbouw is bedoeld als vangnet voor de ontwikkelaar in het geval dat geen enkele corporatie bereid is om het verplichte aandeel sociale huurwoningen af te nemen. Corporaties willen namelijk geen versnipperd bezit. Zonder afkoopregeling zou een ontwikkelende partij wel verplicht zijn om in kleine projecten sociale huurwoningen te bouwen, maar kan hij geen corporatie vinden die het verplichte aandeel sociale huurwoningen wil afnemen.

De praktijk is echter dat ontwikkelaars de afkoopregeling niet als vangnet zien, maar als een verworven recht. Ontwikkelaars die minder dan 18 woningen bouwen kiezen direct voor afkoop in plaats van eerst met een corporatie te praten over deelname in het project. Dit is een gemiste kans. Om te bevorderen dat er in kleine projecten sneller wordt gekozen voor de bouw van sociale huurwoningen, wordt de afkoopregeling aangescherpt.

De grens voor het afkopen is in 2013 op 18 woningen gelegd, omdat werd aangenomen dat het bij dit aantal woningen goed mogelijk is om de sociale huurwoningen en vrije sectorwoningen op gebouwniveau te scheiden, waardoor er geen sprake meer is van versnipperd. Het college is echter van mening dat het in een plan met 15 woningen ook goed mogelijk is om de sociale huurwoningen en koopwoningen op gebouwniveau te scheiden. Om die reden wordt voorgesteld om de grens voor afkopen bij te stellen naar 15 woningen.

#### *4. Duurzaamheid heeft een volwaardige plaats gekregen in het woonbeleid*

Uit de evaluatie kwam naar voren dat er in de huidige Woonvisie te weinig aandacht is voor het thema duurzaamheid. In de nieuwe Woonvisie heeft het thema duurzaamheid een volwaardige plaats gekregen. Er zijn beleidsdoelen opgenomen voor zowel de bestaande voorraad als nieuwbouw. En de beleidsdoelen gaan niet alleen over energiebesparing, maar ook over duurzame ruimtelijke ontwikkeling (bijvoorbeeld transformatie van bestaand vastgoed).

#### *5. Het beleid is gedifferentieerd naar de verschillende dorpskernen*

Uit de evaluatie kwam naar voren dat het beleid meer gedifferentieerd moet worden naar de dorpskernen. Deze aanbeveling is vertaald in het volgende uitgangspunt: *"in de gemeente moeten alle woningtypen en -segmenten aanwezig zijn. Maar per kern kunnen bepaalde typen en segmenten onder- of oververtegenwoordigd zijn."* De gedachte hierachter is dat alle groepen (lage en hoge inkomens; gezinnen en alleenstaanden) in de gemeente Bloemendaal een geschikte woning kunnen vinden. Elke dorpskern heeft echter zijn eigen karakter, waardoor het woningaanbod per dorpskern onderling kan verschillen.

#### *6. Het Uitvoeringsprogramma kan makkelijk worden herzien zonder de Woonvisie aan te passen.*

In de huidige Woonvisie staan zowel doelen als maatregelen en instrumenten om die doelen uit te voeren. Enkele uitgangspunten werden hierdoor na verloop van tijd achterhaald. Zo werd het uitgangspunt om de bouw en verkoop van woningen in MGE (Maatschappelijk Gebonden Eigendom) constructie te bevorderen niet gerealiseerd, omdat corporaties volgens de nieuwe woningwet (2015) geen koopwoningen meer mogen bouwen. Door de maatregelen en instrumenten op te nemen in een uitvoeringsprogramma, kan de gemeente snel inspelen op veranderende omstandigheden, zonder dat de Woonvisie zelf hoeft te worden aangepast.

### **Kanttekeningen**

#### *1. De Woonvisie houdt de bestaande verschillen tussen de dorpskernen in stand*

In de drie noordelijke kernen zijn de huizen gemiddeld genomen groter en duurder dan in de twee zuidelijke kernen. Het aandeel sociale huurwoningen is in de kernen Aerdenhout (5%) en Overveen (7%) lager dan in de kernen Bloemendaal (24%), Vogelenzang (29%) en Bennebroek (17%). Het uitgangspunt dat per kern bepaalde typen/segmenten onder- of oververtegenwoordigd mogen zijn houdt deze verschillen in stand. Marktpartijen zullen in duurdere woongebieden sneller geneigd zijn om ook duurdere huizen te bouwen. Het alternatief is dat de gemeente juist actief stuurt op het toevoegen van woningtypen en segmenten die ondervertegenwoordigd zijn in een kern. Bij het kopje alternatieven wordt uitgelegd waarom hier niet voor gekozen is.

2. *De bouw 85 woningen per jaar is onzeker omdat er vaak weerstand van omwonenden is*  
Het college streeft ernaar om jaarlijks 85 woningen toe te voegen aan de voorraad. In Bloemendaal zijn weinig grote bouwlocaties. Woningbouw moet daarom meestal plaatsvinden op kleinere inbreidings- en transformatielocaties in de bestaande dorpskernen. Bouwen op zulke locaties heeft vaak impact op het woongenot van de direct omwonenden. In veel plannen leidt dit tot weerstand van omwonenden. Als plannen onder druk van omwonenden worden aangepast, leidt dit vaak tot de bouw van minder woningen en/of het schrappen van de middeldure woningen.

Bij de evaluatie van het woonbeleid gaven veel partners aan dat de gemeenteraad zijn rug niet recht houdt bij de uitvoering van het woonbeleid. Zij verlangen dat de politiek geen concessies doet aan het aantal of het soort woningen om tegemoet te komen aan de bezwaren van omwonenden. De opgave is om rekening te houden met belangen van omwonenden zonder daarbij concessies te doen aan het woningbouwprogramma. Alleen dan kan in Bloemendaal het benodigde aantal woningen worden gebouwd om tegemoet te komen aan de huidige en toekomstige vraag.

### **Alternatieven**

#### *1. Verschillen tussen dorpskernen verkleinen via woningbouwprogramma's*

Het uitgangspunt dat per kern bepaalde typen/segmenten onder- of oververtegenwoordigd mogen zijn, houdt de verschillen tussen de kernen in stand. Het alternatief is dat de gemeente actief stuurt op het toevoegen van die woningtypen en segmenten die juist ondervertegenwoordigd zijn in een kern. Bijvoorbeeld de bouw van kleinere, goedkopere woningen in Aerdenhout en de bouw van grotere duurdere woningen in bijvoorbeeld Vogelenzang.

Het risico bestaat dan dat projecten niet van de grond komen. Bijvoorbeeld omdat er onvoldoende marktvrage is naar de woningen die dan ontwikkeld worden. De kernen hebben immers allemaal een eigen identiteit en bedienen mede daarom verschillende segmenten van de woningmarkt.

Het college wil alle doelgroepen (lage en hoge inkomens; gezinnen en alleenstaanden) in de gemeente kunnen bedienen, maar streeft er niet naar om in elke kern alle doelgroepen te bedienen. Er is geen noodzaak om actief te sturen op het wijzigen van de woningvoorraad of bevolkingssamenstelling in de kernen. Om die reden is er niet bij voorbaat voor gekozen om op het niveau van de dorpskernen woningen toe te voegen die ondervertegenwoordigd zijn. Dit neemt niet weg dat als er in een dorpskern marktvrage is naar woningtypen en segmenten die ondervertegenwoordigd zijn, er wel voor kan worden gekozen om deze woningen in een nieuwbouwplan te realiseren.

#### *Alternatief 2: goedkope en middeldure woningen in de regiogemeenten bouwen*

Op de meeste locaties in Bloemendaal is de grond duur. En Bloemendaal is populair onder kapitaalcrachtige woningzoekenden. De meeste ontwikkelaars kiezen daarom voor de bouw van woningen in het dure of exclusieve segment. Een alternatief is om marktpartijen zelf te laten bepalen welke woningen ze willen bouwen. De markt zal er dan zelf wel voor kiezen om goedkope en middeldure woningen te bouwen in die gemeenten waar de grond goedkoop is en er meer behoefte is vanuit minder kapitaalcrachtige woningzoekenden.

Deze benadering bevordert echter segregatie van inkomensgroepen. Bovendien komt Bloemendaal hiermee niet tegemoet aan de vraag naar goedkope en middeldure woningen vanuit de eigen bevolking. Dit betekent dat lagere en middeninkomens uit Bloemendaal moeten verhuizen naar een andere gemeente als ze een woning zoeken.

#### *Alternatief 3: woningbouwopgave in de regio realiseren*

In Bloemendaal zijn weinig grote bouwlocaties. Woningbouw op kleinere locaties in de dorpskernen leidt vaak tot weerstand bij direct omwonenden. Een alternatief is om onze woningbouwopgave van circa 85 woningen per jaar niet in Bloemendaal te realiseren, maar in de regiogemeenten. De wo-

ningmarkt is immers een regionaal functionerende markt. Regiogemeenten kunnen de vraag naar woningen in Bloemendaal daarom ook opvangen.

De regiogemeenten hebben echter ook weinig grote bouwlocaties en kunnen vaak alleen woningen bijbouwen door binnen het bestaand stedelijk gebied te verdichten. Ook in regiogemeenten roept dit vaak weerstand op bij omwonenden. De regiogemeenten hebben bovendien geen plancapaciteit over om ook de Bloemendaalse woningbouwopgave te realiseren. Het overhevelen van onze woningbouwopgave naar de regio is daarom geen realistisch alternatief.

## **Middelen**

### *Financiële middelen*

Voor de uitvoering van dit besluit zijn geen extra financiële middelen nodig.

### *Personele middelen*

Er is geen externe inhuur nodig om dit besluit uit te voeren.

### *Organisatorische middelen*

Er zijn geen organisatorische veranderingen nodig om dit besluit uit te voeren.

## **Participatie**

De Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma zijn opgesteld in samenspraak met de belangrijkste stakeholders van het woonbeleid. Deze hebben zitting genomen in de externe klankbordgroep.

Een aantal stakeholders heeft tevens deelgenomen aan de beeldvormende avonden over het woonbeleid op 18 oktober 2017 en 11 januari 2018.

## **Communicatie**

De concept Woonvisie en het concept Uitvoeringsprogramma zijn ter informatie naar de leden van de externe klankbordgroep gemaïld. Nadat uw raad de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma heeft vastgesteld, worden deze op de website van de gemeente Bloemendaal geplaatst.

## **Samenwerking (Heemstede)**

De Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma zijn alleen van toepassing op de gemeente Bloemendaal. Wij hebben niet samengewerkt met de gemeente Heemstede bij het opstellen van de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma.

## **Vervolgproces/evaluatie**

### *Vervolgproces*

Als uw raad de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma vaststelt, publiceren we deze op 14 maart 2018 op de gemeentewebsite. De Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma treden een dag later in werking.

De Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma zijn beleidsnota's. Een beleidsnota heeft de status van een algemeen verbindend voorschrift. Tegen een algemeen verbindend voorschrift kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht geen bezwaar en beroep worden ingesteld.

### *Evaluatie*

Het Uitvoeringsprogramma wordt jaarlijks geëvalueerd. Indien een maatregel of instrument achterhaald is of niet het gewenste resultaat oplevert, kan het Uitvoeringsprogramma op dit punt worden geactualiseerd. Bijvoorbeeld door de betreffende maatregel/ instrument te laten vervallen of te

herzien. Of door nieuwe maatregelen en instrumenten toe te voegen aan het Uitvoeringsprogramma.

### **Bijlagen**

1. Woonvisie Bloemendaal 2018 – 2022 (2018000996)
2. Bijlagenboek Woonvisie Bloemendaal (2018000997)
3. Uitvoeringsprogramma Wonen 2018 - 2022 (2018000998)

### **Achterliggende documenten**

De volgende documenten geven extra informatie over het onderwerp en het besluit:

1. Woonvisie Bloemendaal 2012 – 2016 (2011052636)

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.