Bloemendaal

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	1 juni 2023
Commissievergadering d.d.	:	24 mei 2023
Commissie	:	Samenleving
Portefeuillehouder	:	mevrouw A. Gamri (wethouder)
Zaaknummer	:	1164497
Productiedatum	:	12 februari 2023

Onderwerp
Dit onderwerp gaat over de woonvisie 2023-2026.

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 april 2023

b e s l u i t:

De raad besluit:

1. De Woonvisie Bloemendaal 2018 – 2022 in te trekken;
2. De Woonvisie Bloemendaal 2023 – 2026 vast te stellen met als belangrijkste punten;
   De woningbouwspelregels vast te stellen zoals omschreven in hoofdstuk 9;
   Akkoord te gaan met de uitgangspunten zoals omschreven in de samenvatting.

De raad voornoemd, d.d. 1/6/23

de voorzitter, de griffier,

2023000098

Besluit Raad: aangenomen
voor: 11 tegen: 6
afwezig: 2

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. De Woonvisie Bloemendaal 2018 – 2022 in te trekken;
2. De Woonvisie Bloemendaal 2023 – 2026 vast te stellen met als belangrijkste punten;

   De woningbouwspelregels vast te stellen zoals omschreven in hoofdstuk 9;

   Akkoord te gaan met de uitgangspunten zoals omschreven in de samenvatting.

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding
In de woningwet is omschreven dat een gemeente verplicht is om een actuele woonvisie te hebben. De huidige woonvisie loopt tot 2022 en is toe aan herziening. Ook is voor het maken van prestatieafspraken een actuele woonvisie noodzakelijk. Daarnaast zijn in het coalitieprogramma de ambities van het vorige college op het gebied van volkshuisvesting aangescherpt. Deze aangescherpte ambities moeten terugkomen in de woonvisie.

Beoogd effect
Het college heeft de afgelopen maanden in samenspraak met onze partners een nieuwe Woonvisie opgesteld voor de periode 2023 – 2026. In de nieuwe Woonvisie worden uitgangspunten en acties benoemd die moeten leiden tot meer gemeentelijke regie op volkshuisvesting en passende uitbreiding van de woningvoorraad. De geformuleerde ambitie sluit aan bij de regionale ambities.

Politieke keuzeruimte
De gemeenteraad is bevoegd om de woonvisie vast te stellen zoals omschreven in Artikel 42 van de Woningwet. De woonvisie is de basis voor de meerjarenprestatieafspraken. Als de gemeente geen woonvisie vaststelt is de provincie gemachtigd om de gemeente onder interbestuurlijk toezicht te plaatsen.

Gedachtegang

Argumenten
1. De woonvisie is kaderstellend voor corporaties en andere ontwikkelende partijen
De Woningwet schrijft voor dat woningcorporaties met hun activiteiten een bijdrage moeten leveren aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeenten waarin zij actief zijn. Actueel beleid is een randvoorwaarde om met corporaties afspraken te kunnen maken over hun bijdrage. De woonvisie dient daarnaast als kader voor nieuwe initiatieven en geeft richting aan ontwikkelende partijen om zo de gewenste woningbouwplannen te kunnen voorbereiden.

2. De Woonvisie 2023-2026 draagt bij aan de gemaakte afspraken met het ministerie van Binnenlandse zaken, Provincie en gemeenten
De volgende beleidskeuzes dragen bij aan de landelijke ambities:

- Het realiseren van tenminste 33% sociale huur in nieuwbouwprogrammering om de sociale woningvoorraad uit te breiden;
- Het streven van 40% middensegment om zorg te dragen voor de gewenste doorstroming;
- Het hanteren van de landelijke betaalbaarheidsgrenzen draagt bij aan de landelijke woningbouwambities, zoals opgenomen in de Nationale Woon- en Bouwagenda;
- Met de ambitie om ten minste 500 woningen te bouwen tot 2030 levert de gemeente Bloemendaal een gepaste bijdrage aan de oplossing van het nationale woningtekort.

3. Deze woonvisie bevordert dat er wordt gebouwd in die segmenten die de markt niet of slechts beperkt bedient

Een gevarieerd woonmilieu bestaat uit woningen in diverse segmenten. Het sociale- en middeldure segment worden in Bloemendaal niet altijd bediend vanwege de hoge (grond)prijzen. Deze hoge grondprijzen ontstaan door de populaire bestaande woningvoorraad van Bloemendaal (door de aanwezige ruimtelijke kwaliteit). Zo zijn villa's aantrekkelijk voor kapitaalkrachtige woningzoekenden. De gemeente wil een gemengder woonmilieu en stelt het als voorwaarde dat bij ontwikkelingen altijd gestreefd wordt naar 40% van de woningen in het middel dure koop/huur segment. Ook is het realiseren van ten minste 33% van het woningbouwprogramma in de sociale sector een voorwaarde. Het overige deel van het woningbouwprogramma is te ontwikkelen naar inzicht van de initiatiefnemer. Met de spelregels wordt voldaan aan de grote behoefte naar sociale- en middeldure woningen in de gemeente Bloemendaal volgens de ABF woningmarktverkenning Bloemendaal 2022-2030.

4. Ontwikkelen waar de markt behoefte aan heeft

Naast het aanscherpen van bouwambities hebben de woningbouwcorporaties aangegeven dat zij graag in een vroeg stadium betrokken willen worden bij ontwikkelingen. Wanneer de corporaties al voordat er concrete plannen zijn aan tafel zitten, is het mogelijk om sociale huurwoningen te ontwikkelen waar behoefte aan is. Met de woningbouwspelregels is hier een aanzet voor gemaakt.

5. Duurzaamheidambities zijn verhoogd

Uit de evaluatie is naar voren gekomen dat de duurzaamheidsambities van Rijk en gemeente Bloemendaal hoog liggen. Voor zowel de bestaande als de nieuwe woningvoorraad zijn er maatregelen opgenomen. Een belangrijke wijziging is dat het naleven van de Nationale Prestatieafspraken veel zullen vragen van gemeente en corporaties. De afspraak is om in 2028 de energie labels E,F en G zijn uitgefaseerd. Ook zijn inwoners in toenemende mate bewuster omgegaan met energie. De verwachting is dat inwoners beter voorgelicht kunnen worden over duurzaamheidsmaatregelen door een energiecoach.

6. Dorpskernen

In de Bloemendaalse Structuurvisie worden duidelijke handvatten gegeven waar ontwikkeling mogelijk is. Elke kern heeft haar eigen kenmerken en kwaliteiten. In de Woonvisie is het volgende opgenomen: "*We streven naar een meer gelijke verdeling van sociale huurwoningen binnen de gemeente. Hierbij rekening houdend met de bouwmogelijkheden in relatie tot de aanwezige (beschermde) natuurgebieden.*" Dit betekent dat het woningaanbod in beginsel binnenstedelijk toeneemt en dorpskernen op termijn een meer op elkaar lijkend woningaanbod zullen hebben.

Kanttekeningen

1. De bouw van 500 woningen tot 2030 is onzeker

Het college streeft ernaar om tenminste 500 woningen te realiseren tot 2030, waarvan tenminste een derde sociale woningbouw. Deze moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad. In Bloemendaal zijn weinig grote bouwlocaties. Woningbouw moet daarom overwegend plaatsvinden in de bestaande dorpskernen. Bouwen in de kernen heeft gevolgen voor de direct omwonenden. Dit kan leiden tot aanpassing van het woningbouwprogramma. Daarnaast is de verwachting dat de haalbaarheid van plannen wordt vergroot door het laten vaststellen van ontwikkelvisies door de gemeenteraad en in navolging door gemeente en ontwikkelaars het geldende participatiebeleid te laten volgen.

2. De bouwambities hangen samen met de zogenoemde kritische succesfactoren zoals omschreven in de Woondeal MRA.

Om de genoemde (verhoogde) woningbouwproductie tijdig te kunnen realiseren, dient een aantal knelpunten te worden opgelost en/of de juiste randvoorwaarden te worden gecreëerd. Denk aan stikstofproblematiek, geluid, energie-infrastructuur, water en bodem, betaalbaarheid, mobiliteit, verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad, ondersteuning van locaties en uitvoeringscapaciteit. Deze randvoorwaarden kunnen invloed hebben op de woningbouwplannen. Het Rijk zou in meer en mindere mate oplossingen moeten bieden voor deze aandachtspunten.

Alternatieven

1. Niet vaststellen Woonvisie.
Door de Woonvisie 2023-2026 niet of nog later vast te stellen kan de gemeente (voorlopig) geen meerjarenprestatieafspraken maken met de woningbouwcorporaties en huurdersverenigingen. De gemeente is verplicht zowel een Woonvisie als meerjarenprestatieafspraken te hebben. Indien de gemeente deze niet heeft kan de gemeente onder interbestuurlijk toezicht gesteld worden door de provincie.

2. *Geen gepaste bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort.*
In het wetsvoorstel regie op volkshuisvesting wordt gestuurd op een evenredige verdeling van urgent woningzoekenden. Wanneer de gemeente in beperkte mate wil bijbouwen, in het bijzonder in het betaalbare segment, is het aannemelijk dat de wachttijden voor sociale huur woningen nog verder op lopen voor regulier woningzoekenden.

Overwegingen van het college

Middelen
Beschrijf hier welke middelen nodig zijn om het besluit uit te voeren.

Financiële middelen
Voor de uitvoering van dit besluit zijn geen extra financiële middelen nodig. Bij de hieruit voortvloeiende beleidsveranderingen zal een financiële uitwerking volgen.

Personele middelen
Binnen de bestaande formatie kan onder voorbehoud dit besluit worden uitgevoerd. Door de toename van regelgeving vanuit het rijk is het evenwel mogelijk dat alsnog de bestaande formatie onder druk komt te staan.

Organisatorische middelen
N.v.t.

Participatie
Tijdens het evalueren van het woonbeleid en het opstellen van de woonvisie is uitvoerig, op verschillende manieren, contact geweest met de partners en inwoners op gebied van volkshuisvesting. Daar gesproken is over diverse thema's die het wonen raken zoals: verkoop van gemeentelijk vastgoed, creatieve woonvormen en duidelijke keuzes van bouwlocaties en daarna versnellen. Ook zijn concept versies van de woonvisie besproken met partners.

Communicatie
Na vaststelling wordt de Woonvisie op de website van de gemeente geplaatst. Daarnaast wordt er een vertaalslag van de Woonvisie gemaakt voor inwoners, bijvoorbeeld door een publieksvriendelijke versie met infographics die we via verschillende gemeentelijke kanalen delen.

Samenwerking (Heemstede)
De Woonvisie heeft alleen toepassing op het Bloemendaalse grondgebied. Er is geen samenwerking geweest met de gemeente Heemstede, anders dan samenwerking in de regio op het volkshuisvestingsbeleid.

Vervolgproces/evaluatie

Vervolgproces
Als uw raad de Woonvisie vaststelt, publiceren we deze op 2 juni 2023 op de gemeentelijke website en op de website Officiële bekendmakingen. De Woonvisie treedt een dag later in werking.

De Woonvisie is een beleidsnota. 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
Aan het eind van de termijn van de woonvisie vindt een evaluatie plaats waarin wordt nagegaan in hoeverre de ambities zijn verwezenlijkt.

Bijlagen

1. Woonvisie 2023-2026;
2. Nationale Woon- en Bouwagenda;
3. Woondeal MRA;
4. ABF woningmarktverkenning Bloemendaal 2022-2030;
5. Brief provincie Interbestuurlijk toezicht.

Achterliggende documenten
Woonvisie 2018-2022

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.