

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d. : 6 juli 2017  
Commissievergadering d.d. : 14 juni 2017  
Commissie : Commissie Samenleving  
Portefeuillehouder : wethouder T. van Rijnberk  
Programmaonderdeel : 803. Wonen en bouwen  
803001. Wonen en bouwen  
Registratienummer : 2017010126  
Productiedatum : 15 mei 2017

---

**Onderwerp**

Evaluatie Woonvisie Bloemendaal

**Voorgesteld besluit:**

De raad van de gemeente Bloemendaal;

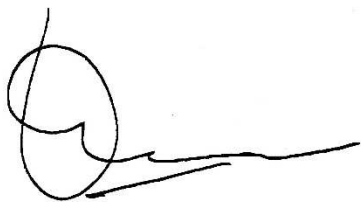
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 mei 2017

**besluit:**

Het voorstel wordt **unaniem** aangenomen.

1. dat het kerndoel van de Woonvisie om de doorstroming te vergroten deels is gerealiseerd;
2. dat het kerndoel van de Woonvisie om het scheefwonen te verminderen niet is gerealiseerd;
3. dat het kerndoel van de Woonvisie om de bouw en verkoop van woningen in MGE-constructie te bevorderen niet is gerealiseerd;
4. dat de maatregelen zoals genoemd in hoofdstuk 4.1 van de evaluatie zijn gerealiseerd;
5. dat de maatregelen zoals genoemd in hoofdstuk 4.2 van de evaluatie deels zijn gerealiseerd;
6. dat de maatregelen zoals genoemd in hoofdstuk 4.3 van de evaluatie niet zijn gerealiseerd;
7. dat de maatregelen zoals genoemd in hoofdstuk 4.4 van de evaluatie achterhaald zijn;
8. de evaluatie Woonvisie Bloemendaal 2012 – 2016 vast te stellen;
9. het college opdracht te geven om de Woonvisie Bloemendaal te actualiseren;
10. het college opdracht te geven om een uitvoeringsprogramma Wonen op te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van de raad der gemeente Bloemendaal,  
gehouden op 5 juli 2017



, voorzitter



, griffier

Besluit raad: aangenomen  
Stemmen voor: 16  
Stemmen tegen: 0  
Afwezig: 3 (LB Heukels, VVD Boeijink, GrL, Koningsveld)

## **Voorgesteld besluit**

De raad besluit:

1. dat het kerndoel van de Woonvisie om de doorstroming te vergroten deels is gerealiseerd;
2. dat het kerndoel van de Woonvisie om het scheefwonen te verminderen niet is gerealiseerd;
3. dat het kerndoel van de Woonvisie om de bouw en verkoop van woningen in MGE-constructie te bevorderen niet is gerealiseerd;
4. dat de maatregelen zoals genoemd in hoofdstuk 4.1 van de evaluatie zijn gerealiseerd;
5. dat de maatregelen zoals genoemd in hoofdstuk 4.2 van de evaluatie deels zijn gerealiseerd;
6. dat de maatregelen zoals genoemd in hoofdstuk 4.3 van de evaluatie niet zijn gerealiseerd;
7. dat de maatregelen zoals genoemd in hoofdstuk 4.4 van de evaluatie achterhaald zijn;
8. de evaluatie Woonvisie Bloemendaal 2012 – 2016 vast te stellen;
9. het college opdracht te geven om de Woonvisie Bloemendaal te actualiseren;
10. het college opdracht te geven om een uitvoeringsprogramma Wonen op te stellen.

## **Aanleiding en beoogd effect**

In 2012 heeft uw raad de Woonvisie Bloemendaal 2012 – 2016 vastgesteld. De beleidsperiode van de Woonvisie is inmiddels verstreken. Tevens heeft uw raad in 2016 ingestemd met het voorstel van het college om een integrale visie voor het beleidsveld Wonen op te stellen.

Het college wil daarom het woonbeleid actualiseren. De actualisatie start met de evaluatie van de huidige Woonvisie. Het doel van de evaluatie is om te bepalen in hoeverre de gestelde ambities en doelen nog actueel zijn en in hoeverre de daarbij behorende maatregelen zijn gerealiseerd.

## **Politieke keuzeruimte**

In de Woonvisie 2012-2016 staan de ambities en doelstellingen van het woonbeleid geformuleerd. Tevens zijn de maatregelen beschreven om de ambities en doelstellingen uit te voeren.

Het college stelt voor om beleid en uitvoering nu te scheiden. De ambities en doelen worden in de geactualiseerde Woonvisie opgenomen. De maatregelen om die ambities en doelen uit te voeren worden in het uitvoeringsprogramma opgenomen.

## **Gedachtegang**

De evaluatie maakt onderdeel uit van de actualiseren van het lokale woonbeleid. Een onderdeel van deze actualisatie is het in kaart brengen van de scope van het woonbeleid. Dit wordt beschreven in de bijgevoegde notitie '*context van het woonbeleid*'.

Het contextdocument beschrijft hoe het beleidsveld Wonen in elkaar steekt. Het gaat in op de relevante wet- en regelgeving, de beleidsinstrumenten en de partners die een rol spelen bij het tot stand komen en uitvoeren van het beleid. In het contextdocument leest u welke rol de Woonvisie en het uitvoeringsprogramma binnen het woonbeleid hebben.

In het uitvoeringsprogramma staan maatregelen beschreven om de doelen uit de Woonvisie en de afspraken uit het Regionaal Actieprogramma Wonen (hierna: RAP) uit te voeren. De kaders voor het lokale woonbeleid liggen namelijk deels al vast in het RAP. De gemeente heeft zich gecommitteerd aan de woningbouwafspraken uit het RAP. In het contextdocument leest u tevens welke rol het RAP binnen het woonbeleid heeft.

## **Overwegingen van het college**

### **Argumenten**

1. Het kerndoel om de doorstroming te vergroten is deels gerealiseerd  
*In de periode 2012 – 2016 zijn 270 woningen opgeleverd, waarvan 146 nulredenwoningen. Er zijn echter voornamelijk nulredenwoningen toegevoegd in de sociale huursector (96 woningen) en in het dure/exclusieve segment (42 woningen). De bouw van nulredenwoningen in het middeldure segment en in de villawijken is nauwelijks van de grond gekomen.*

2. Het kerndoel om het scheefwonen te verminderen is niet gerealiseerd  
*Het is niet gelukt om afspraken te maken met de corporaties over extra huurverhogingen voor huishoudens met een hoger inkomen. Het is echter ook niet gelukt om meer aanbod in het middeldure segment te creëren voor scheefwoners. Door de nieuwe Woningwet 2015 mogen corporaties in beginsel geen middeldure huur- en koopwoningen meer bouwen. Het overhevelen van bestaande sociale huurwoningen naar de middeldure huursector is een achterhaalde maatregel. De verhuur van vrije sectorwoningen behoort niet meer tot de kerntaken van corporaties.*

3. Het kerndoel om de bouw en verkoop van woningen in MGE (*Maatschappelijk Gebonden Eigendom*) constructie te bevorderen is niet gerealiseerd

*Door de nieuwe Woningwet 2015 mogen corporaties in beginsel geen koopwoningen meer bouwen. De verkoop van corporatiewoningen met korting (zoals in MGE) is door de verhuurdersheffing achterhaald. Corporaties gebruiken de verkoopopbrengst om de verhuurdersheffing te betalen. Hoe hoger de verkoopprijs, hoe minder sociale huurwoningen ze hoeven te verkopen om de verhuurdersheffing te betalen.*

## **Kanttekeningen**

### *1. Marktpartijen hebben praktisch geen middeldure woningen gebouwd*

Kerndoelen 2 en 3 richten zich beiden op het middeldure segment. Van het beleidsdoel om tot een toename van het middeldure segment te komen is niets terecht gekomen. Dit komt niet alleen omdat de corporaties door wijzigingen in de wet- en regelgeving de voorgenomen maatregelen niet konden uitvoeren. Marktpartijen hebben evenmin een bijdrage geleverd aan de bouw van middeldure woningen. Er zijn slechts 8 woningen in het middeldure segment gebouwd, waarvan 6 door een corporatie en 2 door een marktpartij.

Ontwikkende partijen bouwen in Bloemendaal liever woningen in het dure of exclusieve segment. Die leveren meestal meer winst op. Soms zijn er wel woningen in het middeldure segment gepland. Maar omwonenden eisen vaak dat er minder wordt gebouwd. De middeldure woningen verdwijnen zodra er concessies aan het programma worden gedaan (het sociale aandeel is immers verplicht). Om met minder woningen toch een financieel haalbaar project te realiseren, moeten er duurdere woningen worden gebouwd.

Als uw raad wil dat er meer middeldure woningen worden gebouwd, dan moet het gemeentebestuur daarover afspraken met ontwikkelende partijen maken. En als het plan wordt aangepast om het draagvlak bij omwonenden te vergroten, moeten er geen concessies worden gedaan aan de ambities uit de Woonvisie.

### *2. Middeldure woningen zijn nodig om de ambities waar te maken*

De ambitie van de Woonvisie is het streven naar een gemêleerde bevolkingsopbouw. De kerndoelen zijn bedoeld om deze ambitie te verwezenlijken. In Bloemendaal komen middeninkomens moeilijk aan een woning. De bouw van middeldure woningen is nodig om tot een meer gemêleerde bevolkingsopbouw te komen. Nu er helemaal geen middeldure woningen zijn toegevoegd, wordt het streven naar een gemêleerde bevolkingsopbouw niet waargemaakt.

## **Middelen**

De actualisatie van het woonbeleid wordt uitgevoerd door een externe projectleider. De inzet van de externe projectleider wordt betaald vanuit het frictiebudget.

## **Participatie**

De projectleider heeft in het kader van deze evaluatie diverse partners geïnterviewd. Hij heeft onder andere gevraagd of de ambities actueel en realistisch zijn en in hoeverre de maatregelen zijn uitgevoerd. Ook heeft hij gevraagd naar de relatie met het gemeentebestuur.

De meeste partners vinden de ambities nog steeds actueel. Maar de geformuleerde doelen zijn erg algemeen en een deel daarvan – zoals de gewenste gemêleerde bevolkingsopbouw – wordt niet gerealiseerd. De partners vinden niet dat er een geheel nieuwe Woonvisie nodig is. Wel is een actualisatie nodig. Sleutelwoorden hierbij zijn: concretisering en differentiatie van het woonbeleid per kern.

De partners zijn kritisch over de samenwerking met de gemeente. Een aantal externe partijen vindt dat het gemeentebestuur hen niet het gevoel geeft dat ze partner zijn. Dat partnerschap is echter belangrijk omdat de gemeente de externe partijen nodig heeft om haar doelen te realiseren.

Veel partners vinden bovendien dat de gemeenteraad zijn rug niet recht houdt bij de uitvoering van het woonbeleid. Ze verlangen een meer planmatige aanpak, waarbij de raad vooraf een duidelijke visie met kaders vaststelt en het beleid vervolgens ook uitvoert, ook als er bezwaren zijn van omwonenden.

In de evaluatie vindt u de lijst met alle geïnterviewde partners.

## **Communicatie**

De evaluatie van de Woonvisie wordt naar alle geïnterviewde partners gestuurd. De evaluatie wordt tevens op de website van Bloemendaal geplaatst.

## **Samenwerking (Heemstede)**

De gemeente Heemstede is niet betrokken geweest bij de evaluatie van de Woonvisie.

### **Vervolgproces/evaluatie**

Als uw raad instemt met dit voorstel, zal het college starten met het actualiseren van de Woonvisie en het opstellen van het uitvoeringsprogramma wonen.

In de geactualiseerde Woonvisie worden de ambities en kerndoelen opnieuw geformuleerd. Conform de aanbevelingen in de evaluatie worden de ambities en kerndoelen concreter gemaakt en wordt gekeken of het woonbeleid gedifferentieerd kan worden naar woonkern.

De maatregelen om de ambities en kerndoelen te realiseren worden in het uitvoeringsprogramma opgenomen. Het voordeel van het splitsen van de ambities/ doelen en maatregelen, is dat het gemeentebestuur maatregelen makkelijker kan actualiseren als de omstandigheden wijzigen en/of indien blijkt dat de maatregelen onvoldoende bijdragen aan het bereiken van de ambities en doelen.

### **Bijlagen**

1. Evaluatie Woonvisie Bloemendaal 2012 – 2016 (2017010334)
2. Contextdocument woonbeleid (2017010308)

### **Achterliggende documenten**

Geen

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.

Advies Commissie