

Woonvisie Bloemendaal 2018-2022



Woonvisie Bloemendaal 2018 – 2022

Colofon

Procedureoverzicht

<i>Fase</i>	<i>Product</i>	<i>Vastgesteld door</i>	<i>Datum</i>
Evaluatie woonbeleid	Evaluatie Woonvisie 2012 - 2016	Gemeenteraad	6 juli 2017
Actualisatie woonbeleid	Concept Woonvisie Bloemendaal 2018 - 2022	Behandeld in commissie Samenleving, niet vastgesteld	21 februari 2018
	Concept Uitvoeringsprogramma Wonen 2018 - 2022	Behandeld in commissie Samenleving, niet vastgesteld	21 februari 2018
	Woonvisie Bloemendaal 2018 - 2022	College van B & W	6 maart 2018
	Uitvoeringsprogramma Wonen 2018 - 2022	College van B & W	6 maart 2018

Registratienummers

Woonvisie: 2018000996

Bijlagenboek: 2018000997

Uitvoeringsprogramma: 2018000998

Projectleider

Jeroen Rozema, gemeente Bloemendaal

Auteur

Wim Vos, Wim Vos Advies

INHOUD

VOORWOORD	1
SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Samenvatting van de evaluatie	5
1.3 Wonen in Bloemendaal	6
1.4 Uitvoeringsprogramma	6
1.5 Totstandkoming	7
1.6 Leeswijzer	7
2. DE VIJF DORPSKERNEN	9
2.1 Waarom differentiëren naar dorpskernen?	9
2.2 Aansluiten bij de woonbehoefte	9
2.3 Beschrijving van de kernen	9
2.4 De dorpskernen en de zone-indeling van de Structuurvisie	10
3. BELEIDSKADERS	15
3.1 Wettelijke kaders	15
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
4. ANALYSE VAN DE WONINGMARKT	21
4.1 Demografie	21
4.2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	21
4.3 Wonen en Zorg	21
4.4 Duurzaamheid	22
4.5 Maatschappelijke ontwikkelingen	22
4.6 Woonomgeving	22
5. AMBITIES EN BELEIDSDOELEN	23
5.1 Ambitie	23
5.2 Doelstellingen	23

5.3	Uitgangspunten nieuwbouw	26
5.4	Duurzaamheid	27
6.	SAMENWERKING	29
6.1	Lokale stakeholders	29
6.2	Regiogemeenten	29

Voorwoord

Zes jaar geleden stelde de gemeente Bloemendaal de *Woonvisie 2012-2016* vast. De koopwoningmarkt verkeerde op dat moment in een crisis. Hypotheken stonden onder water, woningen stonden jarenlang te koop en nieuwbouwprojecten werden uitgesteld of afgeblazen. Daarnaast was de wet- en regelgeving rond de sociale huurmarkt sterk in beweging. Middeninkomens dreigden in Bloemendaal tussen wal en schip te raken.

De crisis is inmiddels voorbij. Er wordt weer volop gebouwd en verhuisd. De prijzen zijn echter ook fors gestegen en het aanbod is gedaald. Voor de middeninkomens is het nog lastiger geworden om een woning te kopen. Door de nieuwe Woningwet is het speelveld van de corporaties ingeperkt. Zij moeten zich richten op hun kerntaak en kunnen de middeninkomens niet meer bedienen.

Bloemendaal is en blijft een populaire woongemeente. Maar door demografische ontwikkelingen zal de vraag vanuit de eigen bevolking in toenemende mate komen van kleine huishoudens, zoals ouderen en alleenstaanden. De bestaande voorraad bestaat vooral uit eengezinswoningen. De vraag naar dit type woningen zal onverminderd hoog blijven. Bloemendaal is immers een aantrekkelijke woongemeente voor jonge huishoudens die de stad verlaten. Maar als Bloemendaal ook de eigen bewoners wil kunnen bedienen, zal in de bouwprogramma's meer nadruk moeten liggen op de bouw van appartementen.

De gemeente vindt het belangrijk dat alle bevolkingsgroepen (gezinnen en alleenstaanden, ouderen en jongeren, lage en hoge inkomens) in Bloemendaal prettig kunnen wonen. Per dorpskern kunnen er verschillen zijn, maar in de gemeente moeten alle woningtypen en prijssegmenten in voldoende mate aanwezig zijn. Dorpskernen moeten leefbaar en vitaal zijn met voldoende voorzieningen. Nieuwbouw moet aansluiten bij de lokale behoefte.

In Bloemendaal zijn voldoende eengezinswoningen in het dure segment aanwezig. De vraag naar nieuwbouw in dit segment wordt bovendien wel opgepakt door de markt. De woonvisie richt zich daarom vooral op die segmenten die in Bloemendaal niet automatisch door de markt worden bediend: de sociale huursector en het middensegment.

De maatregelen en instrumenten om de doelen uit de woonvisie te realiseren staan in een afzonderlijk uitvoeringsprogramma, dat jaarlijks wordt geactualiseerd. Wet- en regelgeving is in beweging, waardoor instrumenten achterhaald kunnen worden. Ook kan blijken dat een maatregel niet het gewenste resultaat heeft. Door de maatregelen en instrumenten in het uitvoeringsprogramma op te nemen, kan de gemeente snel inspelen op veranderende omstandigheden zonder dat de woonvisie zelf hoeft te worden aangepast.

Deze woonvisie draagt bij aan een gevarieerde woningvoorraad waarmee alle groepen kunnen worden bediend. Het college zal daarom met veel enthousiasme aan de slag gaan om de beleidsvoornemens uit deze woonvisie samen met onze partners uit te voeren.

Ton van Rijnberk
Wethouder Wonen

Samenvatting

In de schema's hieronder is de inhoud van deze woonvisie samengevat. Op basis van een analyse zijn twee ambities geformuleerd die zijn uitgewerkt naar doelstellingen en thema's. Ook is de gewenste differentiatie van het jaarlijkse bouwprogramma vermeld.

A. Analyse

Demografie

- Tot 2040 groeit het aantal inwoners.
- Daarbinnen stijgt het aandeel ouderen sterk.
- De huishoudens worden gemiddeld steeds kleiner.
- De groei van het aantal huishoudens betreft alleenstaanden.
- Vanwege deze ontwikkelingen is er een toenemende mismatch tussen de woningvoorraad (vooral voor gezinnen) en de behoefte (vooral van kleine huishoudens).

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- De druk op de sociale sector is toegenomen.
- Een deel van de sociale huurwoningen wordt bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen ('goedkope scheefheid').
- Voor een toenemend deel van de huishoudens met een laag inkomen is een sociale huurwoning te duur ('dure scheefheid').
- Middeninkomens (1 tot 1,5 x modaal) vallen tussen wal en schip: ze komen niet in aanmerking voor sociale huur, maar er is te weinig aanbod in het middeldure segment.
- Stijgende huur- en kooprijzen in de vrije sector: ook inkomens tussen 1,5 en 2 x modaal kunnen hierdoor steeds moeilijker aan een woning komen.

Wonen en Zorg

- Aantal ouderen met zorgbehoefte stijgt.
- Ouderen en andere zorgbehoevenden wonen langer zelfstandig thuis.

Duurzaamheid

- Noodzaak energiebesparing en -transitie vanwege eindigheid van natuurlijke grondstoffen.
- Betaalbaarheid noopt tot energiebesparing.

Maatschappelijke ontwikkelingen

- Van inwoners wordt steeds meer zelfredzaamheid verwacht. Een groeiend aantal heeft daarbij ondersteuning nodig.
- Het zorgaanbod verschuift van professionele naar informele ondersteuning (mantelzorg).
- Flexibilisering op de arbeidsmarkt (tijdelijke contracten en ZZP'ers).
- Toenemende aandacht voor duurzaamheid.
- Toenemende vraag naar tijdelijke woonvormen.
- Toenemend NIMBY-effect: weerstand tegen verdichting van de woonomgeving.

Woonomgeving

- Identiteit dorpskernen behouden en versterken ondanks grote woningvraag.
- Woningbouwopgave moet in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.
- Structuurvisie is erop gericht om ontwikkelingen op te vangen in de dorpenzone. In de landgoederenzone mag geen verdichting plaatsvinden.
- Met uitzondering van Park Vogelenzang heeft Bloemendaal geen grote bouwlocaties. Er zijn wel veel kleine (potentiële) bouwlocaties.

B. Ambitie, doelstellingen en thema's (Woonvisie)

1. Streven naar prettig wonen in leefbare dorpskernen (mensen)

Doelstelling

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

Thema's

Bevolkingsgroepen die de markt onvoldoende bedient

- Huishoudens met een laag inkomen
- Huishoudens met een midden inkomen
- Jonge huishoudens
- Alleenstaanden
- Ouderen met zorg
- Bijzondere doelgroepen

Zelfredzaamheid

Leefbaarheid

2. Streven naar een duurzame woningvoorraad (woningen)

Doelstelling

- 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/segmenten onder- of oververtegenwoordigd zijn.
- Nieuwbouw moet aansluiten bij de behoefte in de dorpskern.

Thema's

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- Segmenten waar een mismatch (tekort) is tussen de voorraad en de (toekomstige) vraag:
- Sociale sector
 - Middelduur segment
 - Appartementen

Duurzaamheid

- Bestaande woningvoorraad
- Nieuwbouw
- Energiebesparing
- Functieverandering

Kwalitatief bouwprogramma 2018 - 2022

Differentiatie naar prijssegment

- 1/3^e sociale huur
- 1/3^e middelduur segment
- 1/3^e vrij te bepalen

Differentiatie naar typologie

- 2/3^e appartementen
- 1/3^e vrij te bepalen

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht waarom de gemeente Bloemendaal een nieuwe woonvisie heeft opgesteld en wordt het wonen in deze mooie gemeente beschreven.

1.1 Aanleiding

De looptijd van de huidige woonvisie – *Woonvisie Bloemendaal 2012-2016* – is eind 2016 verstreken. Daarom is de woonvisie in de eerste helft van 2017 geëvalueerd. Naar aanleiding van de resultaten van de evaluatie heeft de gemeenteraad op 6 juli 2017 besloten de woonvisie te actualiseren.

Dit is een goed moment om het woonbeleid te actualiseren, want:

- de woningmarkt heeft zich na een lange periode van crisis – ook in Bloemendaal – weer hersteld. Dit betekent dat de woningmarkt heel anders is dan in 2012 toen de gemeenteraad de vorige *Woonvisie Bloemendaal 2012-2016* vaststelde.
- in juni 2016 hebben de acht gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond het *Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020* vastgesteld. Dit regionale beleidsplan is een belangrijk kaderdocument voor het woonbeleid van Bloemendaal.

1.2 Samenvatting van de evaluatie

In de eerste helft van 2017 is de *Woonvisie Bloemendaal 2012-2016* geëvalueerd. Deze paragraaf bevat de conclusies van de evaluatie en de aanbevelingen aan de gemeenteraad.

Conclusies

1. Van de drie kerndoelen die in de woonvisie zijn geformuleerd, zijn er twee niet gerealiseerd (2. het scheef wonen verminderen en 3. het bevorderen van de bouw en verkoop van woningen in MGE-constructie) en één gedeeltelijk (1. de doorstroming van senioren bevorderen). Van de 23 maatregelen die in de woonvisie zijn genoemd, zijn er 12 (52%) geheel of gedeeltelijk gerealiseerd. Dit lijkt als rapportcijfer een ‘bijna voldoende’, maar de maatregelen die zijn gerealiseerd, hebben op het niveau van de kerndoelen een tamelijk klein effect.
2. De gemeente geeft de meeste externe partijen niet het gevoel dat ze partner zijn. Dat partnerschap is echter belangrijk omdat de gemeente deze partijen nodig heeft om haar doelen te realiseren. Doordat de externe partijen niet of nauwelijks worden betrokken bij de uitvoering van de woonvisie, weten de meeste partijen niet in hoeverre de woonvisie is uitgevoerd.
3. Volgens de meeste externe partijen is de ambitie in de woonvisie nog steeds actueel, maar algemeen geformuleerd en op dit moment niet realistisch. De geformuleerde doelen zijn heel algemeen en een deel daarvan – zoals de gewenste gemêleerde bevolkingsopbouw – wordt niet gerealiseerd. Verder vinden de corporaties en marktpartijen dat de gemeente haar woonbeleid moet differentiëren naar dorpskern, nu de verschillen tussen de afzonderlijke kernen zo groot zijn.
4. Om vastgesteld woonbeleid daadwerkelijk uit te voeren is volgens de externe partijen een planmatige aanpak nodig en een ‘rechte rug’ van de gemeenteraad. Een planmatige aanpak houdt in dat het gemeentebestuur vooraf een duidelijke visie met kaders vaststelt en het beleid vervolgens ook uitvoert, ook als er bezwaren zijn van omwonenden.

5. Er is geen geheel nieuwe woonvisie nodig volgens de externe partijen. Wel is een actualisatie nodig. Sleutelwoorden hierbij zijn: concretisering, differentiatie naar kernen en meer aandacht voor duurzaamheid. Alle partijen zijn graag bereid hun bijdrage te leveren aan zo'n actualisatie.

Aanbevelingen

1. Actualiseer de woonvisie. Concretiseer hierbij de doelen, differentieer het beleid naar de verschillende dorpskernen en schenk op een volwaardige manier aandacht aan het thema duurzaamheid.
2. Stel een uitvoeringsprogramma op waarin wordt aangegeven hoe de gemeente de geactualiseerde woonvisie gaat realiseren. Door het SMART formuleren van doelstellingen en maatregelen wordt het gemakkelijker om de voortgang van de uitvoering te monitoren, waardoor de gemeenteraad zijn controlerende rol kan invullen.
3. Betrek de stakeholders actief bij het actualiseren van de woonvisie en het opstellen van het uitvoeringsprogramma.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 6 juli 2017 de evaluatie vastgesteld en het college opdracht gegeven de woonvisie te actualiseren en een uitvoeringsprogramma op te stellen. De raad heeft daarbij vastgesteld dat twee van de drie kerndoelen niet zijn gerealiseerd en heeft de aanbevelingen overgenomen.

1.3 Wonen in Bloemendaal

Bloemendaal is een gemeente aan de rand van Haarlem. De gemeente is van noord naar zuid langgerekt (zie figuur 1) en grenst in het noorden aan de gemeente Velsen en in het zuiden aan Zuid-Holland. De gemeente bestaat uit de kernen Aerdenhout, Bennebroek, Bloemendaal, Overveen en Vogelenzang. In 2017 telde Bloemendaal ongeveer 22.800 inwoners en 9.700 huishoudens. Een groot deel van het Bloemendaalse grondgebied bestaat uit natuurgebieden, landgoederen en open landschappen.

Met hun groene en vaak rijke woonmilieus met kleinschalige voorzieningen bieden de verschillende dorpskernen van Bloemendaal nabij de stad een geliefde en rustige woonplaats, een oase van rust en kwaliteit. De dorpskernen liggen aan de rand van Haarlem en vormen een onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. Deze regionale positie vormt een meerwaarde op het gebied van cultureel aanbod, hoogwaardige werkgelegenheid, infrastructuur en vrije tijdsomogelijkheden die de aantrekkelijkheid van het wonen in Bloemendaal vergroot. Sinds enkele jaren is de druk nog verder toegenomen, nu het wonen in Amsterdam voor veel huishoudens te duur is geworden.

Ondanks de druk op de woningmarkt wil de gemeente Bloemendaal het wonen in de toekomst voor alle doelgroepen aantrekkelijk houden door goed beheer, goede nieuwbouw en oog voor duurzaamheid. De gemeente wil binnen de fysieke mogelijkheden die er zijn, haar aandeel leveren aan het functioneren van de lokale en regionale woningmarkt.

1.4 Uitvoeringsprogramma

Deze woonvisie gaat vergezeld van een uitvoeringsprogramma. Het onderscheid tussen de woonvisie en het uitvoeringsplan is als volgt: in deze woonvisie worden de ambities en

beleidsdoelen verwoord en in het uitvoeringsprogramma zijn de maatregelen en instrumenten opgenomen die nodig zijn om het voorgenomen beleid uit te voeren. Deze woonvisie geldt voor een periode van vijf jaar (2018 t/m 2022); het uitvoeringsprogramma wordt elk jaar geactualiseerd.

1.5 Totstandkoming

Deze woonvisie met het bijbehorende uitvoeringsprogramma is in een korte tijd tot stand gekomen. Dat was mogelijk omdat:

- het geen geheel nieuwe woonvisie is, maar een actualisatie van het bestaande woonbeleid;
- gebruik is gemaakt van bestaande onderzoeken en er dus geen nieuwe onderzoeken zijn uitgevoerd die als input fungeren voor het nieuwe woonbeleid.

Voor het opstellen van deze woonvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn een interne¹ en een externe² klankbordgroep ingesteld.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk gaat hoofdstuk 2 in op de vijf dorpskernen. Hoofdstuk 3 bevat de belangrijkste beleidskaders voor het woonbeleid. De analyse van de woningmarkt is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 vormt het hart van deze woonvisie; dat beschrijft de ambities en beleidsdoelstellingen. Ook zijn de uitgangspunten voor nieuwbouw geformuleerd. Het afsluitende hoofdstuk 6 besteedt aandacht aan de samenwerking met andere partijen.

Bij deze woonvisie hoort het *Bijlageboek Woonvisie Bloemendaal 2012-2016*.

¹ De interne klankbordgroep bestond uit ambtenaren van de gemeente en een vertegenwoordiger van de Omgevingsdienst IJmond.

² De externe klankbordgroep bestond uit vertegenwoordigers van Brederode Wonen, Pré Wonen, Huurdersvereniging Brederode, Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland, Stichting Welzijn Bloemendaal, jongeren(werker), Wmo-raad Sociaal Domein, makelaars, AM Noordwest en Woonzorg Nederland (agendalid).

2. De vijf dorpskernen

Een van de aanbevelingen uit de evaluatie van de huidige woonvisie is om het nieuwe woonbeleid te differentiëren naar de verschillende dorpskernen. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de vijf dorpskernen.

2.1 Waarom differentiëren naar dorpskernen?

De *Structuurvisie* van de gemeente onderscheidt een aantal zones. Per zone is aangegeven in hoeverre daar nieuwe bebouwing is toegestaan. De verschillen tussen de Bloemendaalse dorpskernen in stedenbouwkundige structuur, sociaal- economische positie van de bewoners en qua bevolkingsopbouw zijn groot. Die gemêleerdheid is één van de aantrekkelijke kwaliteiten van de gemeente. Het is daarom belangrijk dat de zone-indeling van de *Structuurvisie* – wat het wonen betreft – wordt uitgewerkt in de woonvisie. Een differentiatie dus naar de verschillende dorpskernen en gebiedstypen.

2.2 Aansluiten bij de woonbehoefte

Bij het vaststellen van het bouwprogramma per dorpskern sluit de gemeente in beginsel aan bij de woningvraag in de dorpskernen. De gemeente Bloemendaal kiest hiervoor om de volgende redenen:

- Er is geen noodzaak om actief te sturen op een andere samenstelling van de woningvoorraad. Er zijn namelijk geen leefbaarheidsproblemen of andere opgaven die actief sturen op meer gemêleerdheid in de kernen rechtvaardigen.
- Het ruim opgezette en exclusieve karakter van de villawijken in de gemeente is één van de *unique selling points* van de gemeente Bloemendaal. De gemeente wil die kwaliteiten niet teniet doen door de gemêleerdheid van het woningaanbod in de villawijken te vergroten of door de villawijken te verdichten.

Dit betekent dat vooral de woningbehoefte vanuit de eigen dorpskern leidend is bij het maken van keuzes voor een woningbouwprogramma. Daarnaast wil de gemeente bijdragen aan de regionale woningbehoefte, maar dit is ondergeschikt aan de behoefte van de dorpskernen.

2.3 Beschrijving van de kernen

De *Structuurvisie* beschrijft de kernkwaliteiten van de individuele dorpen als volgt:

- **Aerdenhout**
Aerdenhout staat voor wonen in een hoogwaardige, ruime, groene en rustige omgeving, nabij de duinen en het strand. In Aerdenhout ontbreekt van oudsher een dorpscentrum.
- **Bennebroek**
Bennebroek is een compact, volwaardig en veelzijdig forensendorp met een rijke en bewogen geschiedenis; tot 2009 was het een zelfstandige gemeente. Het dorp wordt duidelijk begrensd door grote structuren zoals Haarlemmermeer, het bollengebied van Zuid-Holland en de Leidsevaart en het spoor. Bennebroek geniet landelijke bekendheid door speeltuin Linnaeushof.
- **Bloemendaal**
Bloemendaal is een uitgestrekt, groen en afwisselend dorp met ruim opgezette villawijken en compactere dorpse bebouwing. Bloemendaal is vitaal, heeft meerdere

bekende iconen en toont op vele plekken haar veelzijdige geschiedenis. Het spoor scheidt Bloemendaal van Haarlem, de duinen omranden de kern aan de westkant.

- **Overveen**

Overveen is een compact dorp met karakteristieke en historische plekken. Van oost naar west verandert de kern van Haarlems woongebied geleidelijk naar villa's en duinen. Er is geen sprake van een duidelijke overgang tussen Haarlem en Overveen. De kern wordt doorkruist door grote verkeersaders (spoor en Randweg). Overveen is van oudsher het bestuurscentrum van de gemeente.

- **Vogelenzang**

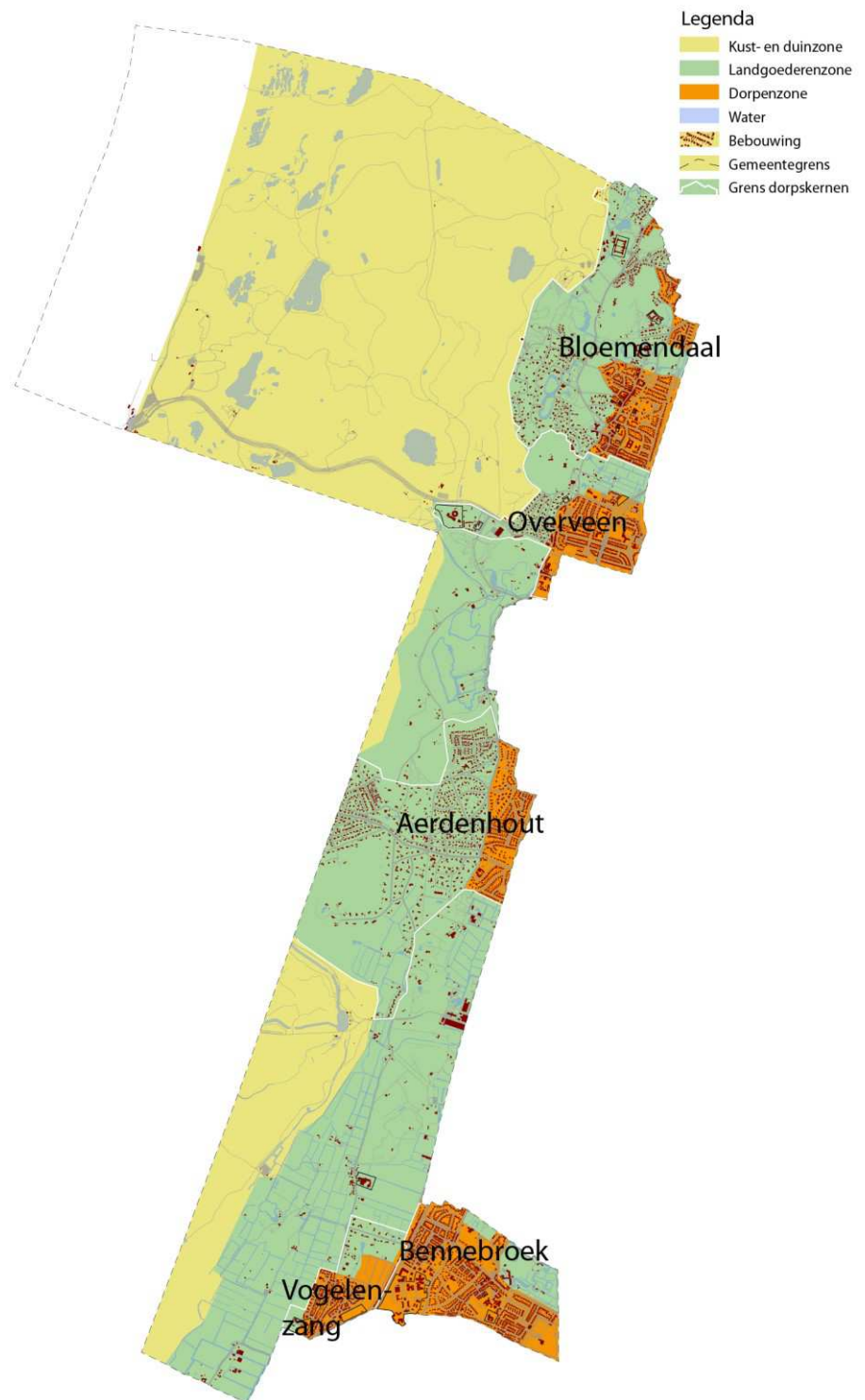
Vogelenzang is zowel fysiek als qua voorzieningen kleinschalig en compact. Het dorp wordt gekenmerkt door een rustige forensensfeer, een hechte woongemeenschap, een verleden van bollen en kerk en een open ligging tussen strandvlakte en grootschalige ontginningen.

Cijfers over de dorpskernen zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van het bijlageboek dat bij deze woonvisie hoort.

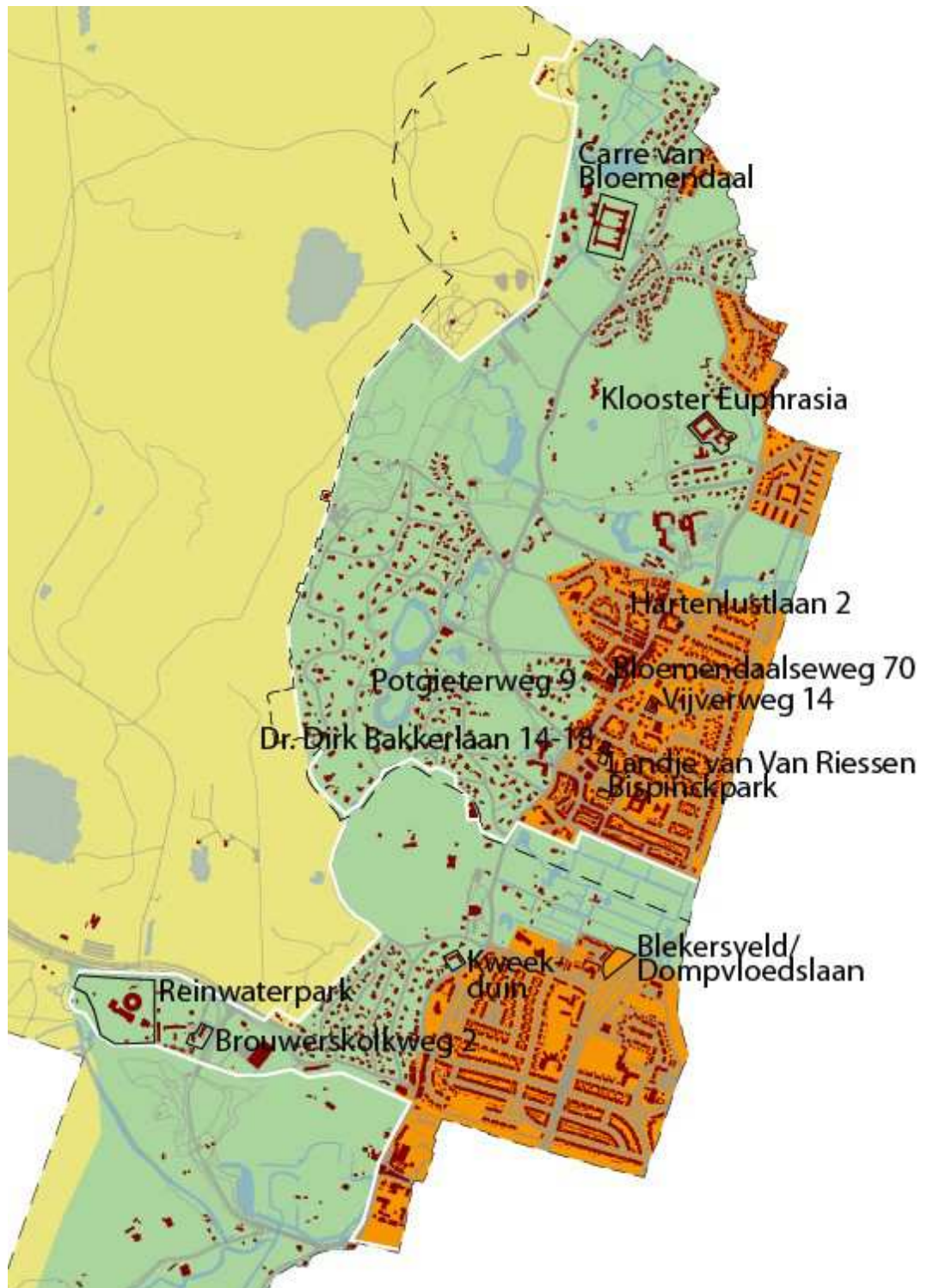
2.4 De dorpskernen en de zone-indeling van de Structuurvisie

Hieronder zijn vier plattegronden opgenomen (de gemeente als geheel en de kernen Bloemendaal/Overveen, Aerdenhout en Bennebroek/Vogelenzang), met daarop de bestaande bebouwing en de zone-indeling van de *Structuurvisie*. Op de kaarten van de dorpskernen zijn ook de bouwlocaties ingetekend.

Figuur 1: Gemeente Bloemendaal



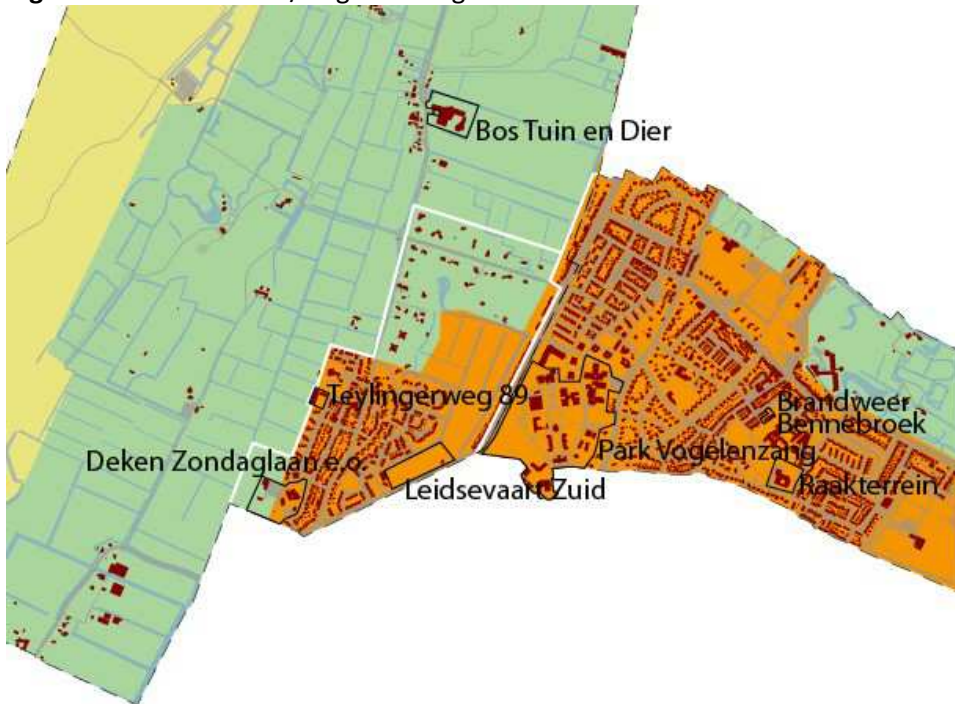
Figuur 2: Bloemendaal/Overveen



Figuur 3: Aerdenhout



Figuur 4: Bennebroek/Vogelenzang



3. **Beleidskaders**

In dit hoofdstuk zijn de beleidskaders voor het wonen beschreven. Eerst worden de wettelijke kaders benoemd waarin het speelveld rond het woonbeleid is vastgelegd. Vervolgens worden het provinciaal en regionaal beleid omtrent het wonen toegelicht. Ten slotte zijn de relevante gemeentelijke kaders genoemd.

In hoofdstuk 3 van het bijlagenboek wordt dieper ingegaan op de context van het woonbeleid. In dat hoofdstuk worden de belangrijkste thema's van het woonbeleid toegelicht, inclusief een beschrijving van de instrumenten die de gemeente tot haar beschikking heeft, de relatie met andere beleidsterreinen en de partners waarmee de gemeente samenwerkt. Tevens is een overzicht van de belangrijkste wetten opgenomen. Deze worden kort toegelicht, inclusief de bijbehorende gemeentelijke instrumenten. Ten slotte wordt beschreven hoe het gemeentelijk woonbeleid tot stand komt en hoe het vervolgens wordt uitgevoerd.

3.1 **Wettelijke kaders**

In artikel 22 van de Grondwet is vastgelegd dat het bevorderen van goede woonvoorzieningen een overheidstaak is. De overheid bouwt echter doorgaans zelf geen woningen. Van oudsher is deze taak zoveel mogelijk ingevuld door het stellen van kaders en het scheppen van voorwaarden waarbinnen particulier initiatief zich kan ontplooiën.

De verantwoordelijkheid van de overheid voor het wonen valt uiteen in twee onderdelen:

1. De overheid is verantwoordelijk voor het functioneren van de woningmarkt als geheel. Zij heeft hiervoor onder andere wetgevende, financiële, fiscale en planologische instrumenten tot haar beschikking.
2. De overheid is verantwoordelijk voor het bevorderen van goede huisvesting voor diegenen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien.

De belangrijkste wetten die de gemeente tot haar beschikking heeft om het functioneren van de woningmarkt te beïnvloeden zijn de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet maatschappelijke ondersteuning. In hoofdstuk 3 van het bijlagenboek worden deze wetten nader toegelicht.

3.2 **Provinciaal beleid**

Deze paragraaf benoemt de drie belangrijkste documenten van de provincie Noord-Holland voor deze nieuwe woonvisie.

Woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland'

In 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de *Woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland'* vastgesteld. Daarin staat de volgende doelstelling: "in 2020 beschikken de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu". Om deze doelstelling te bereiken, is besloten dat de zes regio's binnen de provincie elke vijf jaar een *Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP)* opstellen.

De eerste RAP-periode liep eind 2015 af. De tweede periode loopt van 2016 t/m 2020. De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond hebben voor beide periodes een RAP vastgesteld. In paragraaf 3.3 staat meer informatie over het huidige RAP.

Bevolkingsprognose Noord-Holland 2017-2040

Dit is de meest recente prognose van de bevolking, huishoudens en de woningbehoefte van de provincie Noord-Holland. Over de subregio Zuid-Kennemerland, waartoe de gemeente Bloemendaal behoort, wordt opgemerkt dat zich een trendbreuk heeft voorgedaan. Jarenlang vertrokken inwoners uit de subregio en nam het aantal inwoners af, maar sinds 2007 is dit niet meer het geval. Dit komt niet zozeer door een toename van het migratiesaldo met Amsterdam, maar vooral door een daling van het vertrek naar IJmond en de Haarlemmermeer. De provincie verwacht dat deze toegenomen aantrekkelijkheid zich in de toekomst doorzet. De subregio Zuid-Kennemerland vormt samen met Gooi & Vechtstreek een aantrekkelijke, groene woonomgeving op korte afstand van Amsterdam. De vraag naar woningen in deze regio's is groot. De tabel hieronder bevat de prognose voor de subregio Zuid-Kennemerland. Daaruit blijkt dat de provincie verwacht dat het aantal inwoners en huishoudens tot 2040 nog fors toeneemt.

Tabel 5: Prognose ontwikkeling bevolking en huishoudens Zuid-Kennemerland

Bevolking				Huishoudens			
2017	2020	2030	2040	2017	2020	2030	2040
231.900	237.100	248.800	258.100	110.400	113.600	121.000	126.000

Beleidsagenda Energietransitie Noord-Holland

In dit document zet de provincie in op het verminderen van de huidige afhankelijkheid van fossiele brandstoffen. De provincie werkt toe naar een volledig duurzame energiebehoefte in 2050. Dit is in lijn met de afspraken in het Nationaal energieakkoord voor duurzame groei. In opdracht van de provincie heeft CE Delft voor elke gemeente een rapportage opgesteld die bedoeld is om aan de gemeente informatie en inzichten te geven die nodig zijn om aan de slag te gaan met de warmtetransitie. In de rapportage is onder andere aangegeven wat in elke buurt van de gemeente Bloemendaal de beste optie is voor een klimaatneutrale invulling van de warmtevraag van de bestaande bouw (woningen en kantoren).

3.3 Regionaal beleid

Bloemendaal maakt onderdeel uit van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Wat het wonen in deze regio betreft, zijn de volgende twee documenten het belangrijkste :

Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020

De acht gemeenten in de regio hebben in juli 2016, in samenwerking met de provincie Noord-Holland het *Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020; De regio Zuid-Kennemerland/IJmond Geeft Thuis!* vastgesteld. Het RAP beschrijft de ambities en afspraken op het gebied van wonen van de regio. Zo is afgesproken dat het gewenst is om in de periode 2016 t/m 2020 in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond in totaal 8.100 woningen te bouwen. De bijdrage aan dit regionale programma vanuit de gemeente Bloemendaal bedraagt 590 woningen. Dat zijn gemiddeld per jaar 118 woningen (590 / 5). Bij de differentiatie hiervan wordt uitgegaan van een toename van het huidige aantal

koopwoningen (betaalbaar, middelduur en vooral duur) en een gelijkblijvend aantal huurwoningen (zowel sociaal als vrije sector).

Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond 2017

In 2017 hebben de gemeenten de *Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond 2017* vastgesteld. Vanwege de schaarste aan sociale huurwoningen in de regio is in de verordening bepaald dat voor het bewonen van een sociale huurwoningen een huisvestingsvergunning is vereist. Het uitgangspunt is dat in ieder geval 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang wordt toegewezen aan woningzoekenden die binding met de regio hebben. Daarnaast is bepaald welke groepen voorrang krijgen op bepaalde typen woningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf worden de belangrijkste documenten van de gemeente genoemd voor deze woonvisie.

Woonvisie Bloemendaal 2012-2016

De *Woonvisie Bloemendaal 2012-2016* is in 2011 opgesteld. Achteraf gezien ongeveer in het midden van de crisis op de woningmarkt, toen de huizenprijzen daalden, er weinig vraag naar woningen was en (dus) ook weinig nieuwbouw werd gerealiseerd, terwijl veel bestaande woningen lang te koop stonden.

In de woonvisie benoemt de gemeente haar ambitie en formuleert een hoofddoel met kerndoelen. Ter uitwerking daarvan zijn in de woonvisie de thema's benoemd, waarbij bij elk thema maatregelen worden vermeld, die in de woonvisie 'beleidsuitgangspunten' worden genoemd.

- **Ambitie**
De gemeente wil graag haar bijdrage leveren aan een goed functionerende woningmarkt waarin iedereen prettig kan wonen in een woning die bij zijn financiële situatie past.
- **Hoofddoel**
Het hoofddoel van de woonvisie is om kansen voor het woonbeleid te formuleren. Dit gebeurt op basis van een match tussen de (kwantitatieve en kwalitatieve) woningbehoefte, de kenmerken van de bestaande voorraad en de fysieke mogelijkheden voor nieuwbouw, transformatie en herstructurering.
- **Kerndoelen**
 1. De doorstroming vergroten door het bevorderen van de bouw van woningen die voldoen aan de wensen van senioren in alle segmenten (sociaal, middelduur en duur/exclusief) van de woningmarkt. Hierdoor komen zowel in de sociale sector als in de vrije sector meer eengezinswoningen beschikbaar voor gezinnen.
 2. De gemeente wil dat corporaties scheef wonen ontmoedigen door middel van huurverhogingen. Tegelijkertijd moeten er meer vrije sector huurwoningen in het segment tot € 900 worden verhuurd, zodat er een aanbod wordt gecreëerd voor startende en doorstromende huishoudens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar (nog) niet kunnen of willen kopen.

3. Het bevorderen van de bouw en verkoop van eengezinswoningen in MGE-constructie, om meer aanbod in het middeldure koopsegment te creëren en beschikbaar te houden voor middeninkomens en doorstroming vanuit sociale huurwoningen te bevorderen.

De gemeente heeft deze kerndoelen in de loop van de uitvoeringsperiode geherformuleerd. Op deze manier kon de gemeente woningbouwplannen van ontwikkelaars beter toetsen op hun bijdrage aan het woonbeleid.

Woningbouwplannen worden nu aan de volgende vier kerndoelen getoetst:

1. Het bevorderen van de bouw van woningen die voldoen aan de wensen van senioren in alle segmenten (sociaal, middelduur en duur/exclusief) van de woningmarkt.
2. Het bevorderen van de bouw van woningen in het middeldure segment (€ 180.000 tot € 350.000 of een huurprijs tot € 1.000 per maand).
3. Het bevorderen van de bouw van woningen in particulier opdrachtgeverschap.
4. Het bevorderen van de bouw van sociale huurwoningen, teneinde een bijdrage te leveren aan het verminderen van het regionale tekort aan sociale huurwoningen.

- Thema's en maatregelen
 - Sociale woningmarkt (huur tot € 652 (prijspeil 2011); koop tot € 180.000)
 - Middeldure segment (huur tussen € 652 en € 900 (prijspeil 2011); koop tussen € 180.000 en € 350.000)
 - Dure en exclusieve segment (Duur: huur vanaf € 900 (prijspeil 2011); koop tussen € 350.000 en € 700.000; Exclusief: koop vanaf € 700.000)
 - Bijzondere doelgroepen (zorgbehoevende senioren, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en statushouders)
 - Overig (jongerenhuisvesting, groepswonen, bevorderen woonfunctie en bevorderen duurzaam bouwen)

Bij elk thema zijn meerdere maatregelen geformuleerd. In hoofdstuk 4 van het bijlagenboek is een overzicht van alle maatregelen uit de woonvisie opgenomen. Hierin is tevens vermeld of deze maatregel geheel, gedeeltelijk of niet is gerealiseerd.

Verordening sociale woningbouw

In de verordening sociale woningbouw is bepaald dat elk woningbouwplan voor minimaal 33% uit sociale huurwoningen moet bestaan. Het doel van de regeling is om het tekort aan sociale huurwoningen in Bloemendaal terug te dringen. De gemeente en corporaties hebben weinig bouwlocaties in eigendom. De meeste bouwgrond in Bloemendaal is in eigendom van marktpartijen. Door te bepalen dat één derde van het programma uit sociale huurwoningen moet bestaan, krijgen corporaties de kans om sociale huurwoningen te bouwen op locaties die eigendom zijn van marktpartijen.

Marktpartijen hebben de mogelijkheid om deze verplichting af te kopen in plannen met minder dan 18 woningen. Corporaties willen namelijk geen versnipperd bezit. Zonder afkoopregeling zou een ontwikkelende partij verplicht zijn om in een klein project sociale huurwoningen te bouwen, maar loopt hij het risico dat er geen corporatie is die de sociale huurwoningen wil afnemen.

Als een ontwikkelende partij ervoor kiest om af te kopen, dan moet hij een afkoopsom van € 30.000 per sociale huurwoning in het vereveningsfonds sociale woningbouw storten. De afgekochte sociale huurwoningen mogen dan als vrije sector woningen worden gebouwd.

Corporaties kunnen vanuit het vereveningsfonds een subsidie krijgen voor grondaankopen voor de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen. De subsidie uit het vereveningsfonds sociale woningbouw bedraagt maximaal 50% van de grondprijs, tot een maximum bedrag van € 30.000 per nieuwe sociale huurwoning.

Structuurvisie Bloemendaal

De *Structuurvisie* van 2011 onderscheidt drie zones die kaders bevatten voor deze woonvisie:

- **Kust- en duinzone**
In het duingebied worden geen woningen of voorzieningen toegevoegd. Bloemendaal aan Zee wordt geen nieuwe dorpskern. Een deel van de bebouwing langs de Kop van de Zeeweg komt gedateerd over en past niet in de gemeentelijke ambitie waar het gaat om de hoge kwaliteit van de gebouwde omgeving. Daarom kan worden gekeken of er mogelijkheden zijn om op de plek van de oudere bebouwing via een architectonische opwaardering de aantrekkelijkheid en herkenbaarheid van dit deel van de kust te versterken.
- **Landgoederenzone**
Binnen deze zone liggen de aantrekkelijkste woonmilieus van de gemeente en de metropoolregio. Hiermee levert Bloemendaal een bijdrage aan een Europees concurrerend vestigingsklimaat voor de internationale topfuncties in het bedrijfsleven. Het beleid is gericht op het behoud van de huidige kwaliteiten. Ontwikkelingen zijn toegestaan, maar uitsluitend als de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. In deze zone mag geen verdichting plaatsvinden. Er worden daarom voornamelijk kleinschalige ontwikkelingen toegestaan in het dure en exclusieve segment. Vervangende nieuwbouw moet altijd een meerwaarde bieden aan de omgeving. In de aangeduide 'herontwikkelingsgebieden' is ruimte voor wat grotere ontwikkelingen.
- **Dorpenzone**
Het beleid is om ruimtelijke ontwikkelingen op te vangen in de dorpenzone. Hier mag verdichting plaatsvinden. De bouwlocaties worden daarom vooral in deze zone gezocht. Op basis van de evaluatie van de woonvisie wordt hierbij extra aandacht gegeven aan de middeldure sector. Doordat deze categorie nu nagenoeg ontbreekt, vindt er nauwelijks doorstroming plaats vanuit de sociale huursector. Woningbouw rond stations mag een hogere dichtheid bevatten dan woningbouwlocaties verder weg van stations.

Voor het bouwen in de dorpenzone zijn de onderstaande uitgangspunten geformuleerd:

- Behouden en versterken van het authentieke, eigen karakter van elk dorp.
- Behouden en zo mogelijk versterken van het voorzieningenniveau.
- Mogelijkheden benutten om bedrijvigheid in de oude woonwijken te vervangen door woningen.
- Nieuwbouw qua schaal en sfeer laten aansluiten bij de bestaande dorpsbebouwing.

Voor woningbouw is uitsluitend de dorpenzone van belang. In de landgoederenzone zijn namelijk praktisch geen mogelijkheden om woningen toe te voegen. Tot 2017 was het nog

mogelijk om vrijstaande villa's in de landgoederenzone te splitsen in twee half vrijstaande woningen. Van die mogelijkheid is overigens weinig gebruik gemaakt. Bij de behandeling van de *Nota villawijken Bloemendaal 2017* heeft de gemeenteraad besloten om de splitsingsregeling te laten vervallen. Dit om het luxe en exclusieve woonmilieu in de Bloemendaalse villawijken te behouden voor de mensen met de hoogste inkomens.

Duurzaamheidsvisie 2030

Duurzaamheid is een actueel thema. Niet alleen om het verbruik van schaarse natuurlijke grondstoffen te verminderen, maar ook om de woonlasten te beperken. Energiekosten vormen immers een belangrijk deel van de woonlasten, zeker van de huishoudens met een laag inkomen.

In de duurzaamheidsvisie *Speerpunt Duurzaamheid* van de gemeente uit 2010 is als ambitie opgenomen dat Bloemendaal in 2030 een duurzaam pronkstuk binnen Zuid-Kennemerland is. Duurzaamheid in Bloemendaal wordt als volgt gedefinieerd:

Duurzaamheid is het minimaliseren van de Bloemendaalse voetafdruk. Niet alleen op energie- en materiaalgebied, maar ook op ecologisch vlak. Op sociaal gebied wil de gemeente Bloemendaal een bijdrage leveren door een leefomgeving te creëren waar mensen graag wonen, werken, recreëren en verblijven. Duurzaamheid biedt kansen voor de economie in de gemeente. De gemeente Bloemendaal fungeert als aanjager en inspirator achter verduurzaming van de gemeente als geheel.

Op het gebied van wonen is de ambitie:

- Nieuwe woningen zijn energieleverend en levensloopbestendig.
- Bestaande woningen worden verduurzaamd tot ten minste energielabel B.
- Duurzaam materiaalgebruik (eigenschappen, hergebruik) is de norm.
- 15% van de lokale energiebehoefte wordt via duurzame energiebronnen gerealiseerd.

In het *Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2015-2018* is de duurzaamheidsvisie uitgewerkt in projecten. Een greep daaruit:

- Subsidie voor bewoners die isolerende maatregelen aan hun woning willen treffen.
- Via het Duurzaam Bouwloket Bloemendaal bij de Omgevingsdienst IJmond (<https://duurzaambouwloket.nl/>) woningeigenaren en huurders informeren en adviseren over alle mogelijke maatregelen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing en energie opwekken.
- Wijkgerichte energiebesparingsproject op basis van voorbeeldwoningen.
- Gratis het instrument GPR Gebouw beschikbaar stellen aan architecten en ontwikkelaars, waarmee wordt uitgedrukt hoe duurzaam een bouwproject is.

In hoofdstuk 5 wordt toegelicht welke beleidskeuzes de gemeente in deze woonvisie heeft gemaakt met betrekking tot het onderwerp duurzaamheid.

4. Analyse van de woningmarkt

Dit hoofdstuk bevat een bondige analyse van de Bloemendaalse woningmarkt.

4.1 Demografie

- Tot 2040 groeit het aantal inwoners.
In de subregio Zuid-Kennemerland stijgt het aantal inwoners in de periode 2017-2040 met 11%. In Bloemendaal neemt het aantal inwoners toe van 22.800 in 2017 tot 26.400 in 2040 (Bron: Bevolkingsprognose Noord-Holland 2017-2040).
- Daarbinnen stijgt het aandeel ouderen sterk.
In de subregio Zuid-Kennemerland stijgt het aandeel inwoners vanaf 65 jaar in de periode 2017-2040 met 43% (Bron: Bevolkingsprognose Noord-Holland 2017-2040).
- De huishoudens worden gemiddeld steeds kleiner.
In 2017 bestond de huishoudensgrootte in Zuid-Kennemerland gemiddeld uit 2,10 personen (231.900 inwoners t.o.v. 110.400 huishoudens). In 2040 is de gemiddelde huishoudensgrootte gedaald tot 2,05 (258.100 inwoners t.o.v. 126.000 huishoudens) (Bron: Bevolkingsprognose Noord-Holland 2017-2040).
- De groei van het aantal huishoudens betreft vooral alleenstaanden.
In 2017 bestond het aantal huishoudens in Zuid-Kennemerland voor 42% uit alleenstaanden (46.900 van de 110.400 huishoudens). In 2040 is het aandeel alleenstaanden toegenomen tot 46% (57.800 van de 126.000 huishoudens) (Bron: Bevolkingsprognose Noord-Holland 2017-2040).
- Vanwege deze ontwikkelingen is er een toenemende mismatch tussen de woningvoorraad (vooral voor gezinnen) en de behoefte (vooral van kleine huishoudens).

4.2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- De druk op de sociale sector is toegenomen
De afgelopen jaren is de omvang toegenomen van de groepen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Dat komt door de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg, de uitstroom uit instellingen, de toename van huishoudens met een laag inkomen als gevolg van de economische crisis en door de grote groep statushouders.
- Een deel van de sociale huurwoningen wordt bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen ('goedkope scheefheid').
In 2015 woonde in Bloemendaal 18,5% van de huurders 'goedkoop scheef'. Landelijk was dat 13,5% (Bron: www.waarstaatjegemeente.nl).
- Voor een toenemend deel van de huishoudens met een laag inkomen is een sociale huurwoning te duur ('dure scheefheid').
In 2015 woonde in Bloemendaal 14,9% van de huurders 'dure scheef'. Landelijk was dat 12,9%. In 2014 was de 'dure scheefheid' in Bloemendaal lager: 13,9% (Bron: www.waarstaatjegemeente.nl).
- Middeninkomens (1 tot 1,5 x modaal) vallen tussen wal en schip: ze komen niet in aanmerking voor sociale huur, maar er is te weinig aanbod in het middeldure segment.
- Stijgende huur- en koopprijzen in de vrije sector: ook inkomens tussen 1,5 en 2 x modaal kunnen hierdoor steeds moeilijker aan een woning komen.

4.3 Wonen en Zorg

- Aantal ouderen met zorgbehoefte stijgt.

In de regio Zuid-Kennemerland/IJmond neemt het aantal inwoners met een beperking die (voorheen) een indicatie kregen toe van 8.500 in 2017 tot 11.200 in 2030 (Bron: *Wonen met zorg in IJmond en Zuid-Kennemerland*).

- Ouderen en andere zorgbehoevenden wonen langer zelfstandig thuis. Landelijk beleid is erop gericht dat ouderen en andere zorgbehoevenden langer zelfstandig gaan/blijven wonen. Door recente beleidswijzigingen is de toegang tot intramuraal verblijf ook daadwerkelijk ontzegd aan specifieke doelgroepen zorgbehoevenden.

4.4 Duurzaamheid

- Noodzaak energiebesparing en -transitie vanwege eindigheid van natuurlijke grondstoffen.
In de *Beleidsagenda Energietransitie Noord-Holland* zet de provincie Noord-Holland in op het verminderen van de huidige afhankelijkheid van fossiele brandstoffen. De provincie werkt toe naar een volledig duurzame energievoorziening in 2050. Dit is in lijn met de inzet van het Rijk en de afspraken in het Nationaal energieakkoord voor duurzame groei.
- Betaalbaarheid noopt tot energiebesparing.
Huishoudens met een laag inkomen zijn een relatief hoog percentage van hun inkomen kwijt aan vaste lasten, zoals huur en energie. Om wonen voor hen betaalbaar te houden is het daarom niet alleen belangrijk dat de huurprijzen relatief laag blijven, maar ook dat de energiekosten zoveel mogelijk dalen door energiebesparende maatregelen.

4.5 Maatschappelijke ontwikkelingen

- Van inwoners wordt steeds meer zelfredzaamheid verwacht. Een groeiend aantal heeft daarbij ondersteuning nodig.
- Het zorgaanbod verschuift van professionele naar informele ondersteuning (mantelzorg).
- Flexibilisering op de arbeidsmarkt (tijdelijke contracten en ZZP'ers).
- Toenemende aandacht voor duurzaamheid.
- Toenemende vraag naar tijdelijke woonvormen.
Naar schatting is 10% van de Nederlandse bevolking op zoek naar snel toegankelijke en betaalbare woonruimte. Denk hierbij aan mensen die wachten op een volgende koopwoning, die in scheiding liggen, die te maken hebben met huiselijk geweld, ZZP'ers met een tijdelijke baan, starters die op zichzelf willen gaan wonen en statushouders³.
- Toenemend NIMBY-effect: weerstand tegen verdichting van de woonomgeving.

4.6 Woonomgeving

- Het gemeentelijk beleid is erop gericht op de identiteit van de dorpskernen te behouden en te versterken, ondanks de grote woningvraag.
- Woningbouwopgave moet in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.
- *Structuurvisie* is erop gericht om ontwikkelingen op te vangen in de dorpenzone. In de landgoederenzone mag geen verdichting plaatsvinden.
- Met uitzondering van Park Vogelenzang heeft Bloemendaal geen grote bouwlocaties.⁴ Er zijn wel veel kleine (potentiële) bouwlocaties.

³ Bron: *Oproep aan gemeenten, woningcorporaties en Rijk*, manifest van het Platform Opnieuw Thuis

⁴ Grote bouwlocaties zijn locaties waar meer dan 100 woningen kunnen worden gebouwd.

5. Ambities en beleidsdoelen

Dit hoofdstuk bevat de ambitie van de gemeente. Deze is uitgewerkt naar doelstellingen en thema's. Ook zijn de uitgangspunten voor nieuwbouw geformuleerd.

5.1 Ambitie

Het nieuwe woonbeleid van de gemeente Bloemendaal wordt samengevat in twee ambities:

Streven naar prettig wonen in leefbare dorpskernen

Bij deze ambitie gaat het vooral om de mensen. De dorpskernen zijn verschillend. Die verschillen vormen een belangrijk aspect voor de aantrekkelijkheid van de gemeente: er is voor elk wat wils. Het is belangrijk dat de dorpskernen vitaal blijven. Want alleen dan blijven het prettige dorpen om te wonen. Vitaliteit betekent:

- duurzaam, zoals levensloopbestendige woningen;
- zorgzaam, zoals voldoende ontmoetingsplekken;
- vitaal, zoals voldoende voorzieningen.

Streven naar een duurzame woningvoorraad

Bij deze ambitie gaat het vooral om de woningen. Om voor elk wat wils te bieden, is het belangrijk dat de variëteit van woningen en woonomgeving niet alleen op dit moment aansluit bij de behoefte, maar dat in de toekomst ook doet. Duurzaamheid en kwaliteit zijn hierbij de kernwoorden.

Deze twee ambities zijn uitgewerkt in doelstellingen. In het bij deze woonvisie behorende uitwerkingsprogramma is vermeld welke maatregelen en instrumenten de gemeente inzet om de doelstellingen te realiseren.

5.2 Doelstellingen

In deze paragraaf worden bij de twee ambities doelstellingen geformuleerd, die worden uitgewerkt in thema's.

Ambitie	1. Streven naar prettig wonen in leefbare dorpskernen
Doelstellingen	<ul style="list-style-type: none"> • Binnen de beperkte ruimte die er is, moeten alle bevolkingsgroepen prettig kunnen wonen. • Het toevoegen van woningen moet bijdragen aan de leefbaarheid van kernen. • De gemeente stimuleert de zelfredzaamheid van de inwoners. • Doorstroming uit de sociale huursector en uit eengezinswoningen wordt bevorderd.
Thema's	<p>Bevolkingsgroepen die de markt onvoldoende bedient</p> <p>De ambitie om prettig te wonen geldt voor alle bevolkingsgroepen. De markt bedient vooral de huishoudens met een hoger inkomen. Daarom besteedt de woonvisie vooral aandacht aan de groepen die onvoldoende worden bediend door de markt. Het gaat om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huishoudens met een laag inkomen (tot 1 x modaal)

	<p>Er is een belangrijke rol voor de gemeente en de corporaties weggelegd om ervoor te zorgen dat huishoudens met een laag inkomen in een woning wonen die qua huurprijs passend voor hen is. Voor hen zijn de sociale huurwoningen bedoeld. De druk op sociale huurwoningen is de afgelopen jaren toegenomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huishoudens met een midden inkomen (1 tot 2 x modaal) Middeninkomens (traditioneel gezien de groep tussen 1 en 1,5 x modaal) vallen tussen wal en schip: ze komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar ze hebben nauwelijks alternatieven. Want in het middeldure huursegment is er in deze regio (te) weinig aanbod en als gevolg van strengere financieringsregels behoort het kopen van een woning niet tot de mogelijkheden. Door de sterk stijgende huur- en koopprijzen komen ook huishoudens met een inkomen tussen 1,5 en 2 x modaal in Bloemendaal steeds moeilijker aan een woning. Daarom worden inkomens tot 2 x modaal in deze woonvisie aangemerkt als middeninkomens. • Jonge huishoudens Jongeren zijn door hun (nog) beperkte vermogen en startende status op de arbeidsmarkt over het algemeen aangewezen op een bestaande sociale huurwoning. Voor hen is het belangrijk dat er door mutaties voldoende woningen vrijkomen. • Alleenstaanden Een groot deel van de verwachte groei van het aantal huishoudens wordt gevormd door alleenstaanden. Vooral zij worden geconfronteerd met de huidige mismatch: ondanks dat er een groeiende behoefte is van alleenstaanden is de bestaande woningvoorraad vooral geschikt voor gezinnen. • Ouderen met zorg Om ouderen en andere zorgbehoevenden zo lang mogelijk thuis te laten wonen is het belangrijk dat de woning daarvoor geschikt is en dat er de mogelijkheid is voor zorg aan en dichtbij huis. • Bijzondere doelgroepen Hierbij gaat het vooral om groepen die maatwerk nodig hebben om te worden gehuisvest. Denk aan sociaal en medisch urgenten, cliënten die uitstromen uit een instelling, mensen met een lichamelijke of licht-verstandelijke beperking en statushouders. <p>Zelfredzaamheid Een belangrijk aspect van prettig wonen is dat de inwoners van de dorpskernen zelf initiatieven nemen om het wonen in het dorp nog prettiger te maken. Zoals een idee om een buurt schoner of gezelliger te maken. De gemeente ondersteunt daarom dergelijke initiatieven graag en helpt ze waar mogelijk te realiseren.</p> <p>Leefbaarheid Hoewel er in Bloemendaal een prettig leefklimaat is en er weinig (grootstedelijke) problemen zijn, staat hier en daar toch de leefbaarheid</p>
--	--

	onder druk. Denk aan vereenzaming en verdwijnende voorzieningen, zoals winkels, die voor mensen belangrijk zijn.
--	--

Ambitie	2. Streven naar een duurzame woningvoorraad
Doelstellingen	<ul style="list-style-type: none"> • 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/segmenten onder- of oververtegenwoordigd zijn. • Nieuwbouw moet aansluiten bij de behoefte in de dorpskern.
Thema's	<p>Betaalbaarheid en beschikbaarheid</p> <p>De segmenten waar sprake is van een mismatch (tekort) tussen het huidige woningaanbod en de (toekomstige) vraag zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sociale sector Er moeten voldoende sociale huurwoningen aanwezig zijn en vrij komen voor de groeiende groep huishoudens die hierop zijn aangewezen. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt in Bloemendaal al circa zeven jaar en de doelgroep voor sociale huurwoningen wordt groter. • Middeldure segment Middeldure woningen zijn nodig voor de huishoudens met een middeninkomen (1 tot 2 x modaal). Niet alleen omdat zij daarmee een geschikte woning vinden, maar wellicht ook een sociale huurwoning vrijmaken (doorstroming). Vanwege de hoge grondprijzen liggen er in de drie noordelijke dorpskernen vooral kansen voor het toevoegen van middeldure <i>huurwoningen</i>. In de twee zuidelijke dorpskernen liggen er ook kansen voor het toevoegen van middeldure <i>koopwoningen</i>. • Appartementen Een appartement is een geschikte woonvorm voor alleenstaanden en voor senioren, zeker als daarbij optionele zorg aanwezig is. De groei van het aantal huishoudens bestaat vooral uit alleenstaanden. Daarom moeten er vooral appartementen aan de voorraad worden toegevoegd. <p>Duurzaamheid</p> <p>Het gaat vooral om de volgende thema's:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestaande woningvoorraad Om in de toekomst woningen te verwarmen zonder aardgas is het belangrijk dat de woningen goed worden geïsoleerd. • Nieuwbouw In principe moeten alle nieuwbouwwoningen gasloos en energieneutraal zijn. • Energiebesparing Het verlagen van het energieverbruik is niet alleen van groot belang vanwege de eindigheid van natuurlijke grondstoffen, maar ook vanwege het verlagen van de woonlasten.

	<ul style="list-style-type: none"> • Functieverandering Gebouwen kunnen leeg komen te staan omdat ze hun bestemming verliezen. Vanuit leefbaarheid (verloedering) en duurzaamheid (voorkomen van sloopafval) is het van belang dat leegstaande en leegkomende gebouwen een nieuwe functie krijgen, waarbij ze bijvoorbeeld tot woning worden omgebouwd.
--	---

5.3 Uitgangspunten nieuwbouw

In alle gemeenten is woningbouw een belangrijk instrument voor de uitvoering van het woonbeleid. In de gemeente Bloemendaal is nieuwbouw al decennia een beladen onderwerp. Enerzijds vanwege de ruimtelijke beperkte mogelijkheden. Anderzijds is het ook een politiek beladen onderwerp. Een deel van de gemeenteraad wil de woningbehoefte waar mogelijk faciliteren, terwijl een ander deel van de raad de huidige woningvoorraad het liefst niet wil uitbreiden om op die manier de bestaande kwaliteiten niet aan te tasten.

Voor het nieuwbouwprogramma worden de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- Binnen de beperkte ruimtelijke mogelijkheden worden nieuwbouwmogelijkheden optimaal benut.
Een gemeente die zelfstandig wil blijven, kan voor het voldoen aan de woningbehoefte niet kijken naar haar buurgemeenten, maar moet – ook al zijn de mogelijkheden beperkt – trachten haar lokale woningbehoefte binnen haar eigen gemeentegrenzen op te vangen. Daarbij komt dat de buurgemeenten kampen met hetzelfde dilemma: een grote woningbehoefte, terwijl de bouwmogelijkheden beperkt zijn.
- De gemeente zet haar instrumenten actief in om het gewenste woningbouwprogramma te realiseren, ook als zijzelf niet de eigenaar is van de locatie.
- Vanwege de ruimtelijke beperkingen wordt de nadruk in het nieuwbouwprogramma vooral gelegd op de segmenten waarin op dit momenten de grootste tekorten zijn: sociale sector, middelduur en appartementen. Daarom streeft de gemeente gedurende de looptijd van deze woonvisie de volgende differentiatie na.

Tabel 6: Kwalitatief bouwprogramma

Kwalitatief bouwprogramma 2018 - 2022	
Differentiatie naar prijssegment	Differentiatie naar typologie
<ul style="list-style-type: none"> • 1/3^e sociale huur • 1/3^e middelduur segment • 1/3^e vrij te bepalen 	<ul style="list-style-type: none"> • 2/3^e appartementen • 1/3^e vrij te bepalen

- De behoefte vanuit de dorpskernen vormt het uitgangspunt voor de nadere invulling van het nieuwbouwprogramma per bouwlocatie.
- Nieuwbouwwoningen zijn energieneutraal en gasloos.
- Bij elk nieuwbouwplan wordt in de projectopdracht vermeld wat het doel van het plan is. Nieuwbouw is immers geen doel op zich, maar een middel om tegemoet te komen aan de vraag naar woningen. Daarom wordt in elke projectopdracht vastgelegd hoeveel woningen er mogen worden gebouwd en welk deel van het programma bestaat uit sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en appartementen.

- Bij elk nieuwbouwplan wordt 'de stem van' de woningzoekende ingebracht. In het afwegen van belangen is de mening van omwonenden weliswaar relevant, maar krijgt deze een relatieve gewogen positie in het bepalen van het algemeen maatschappelijk belang. Dit betekent dat binnen een project belanghebbenden mogen meedenken over de ruimtelijke kaders voor het plan, maar dat het woningbouwprogramma niet ter discussie staat.
- Het college betreft de gemeenteraad in een vroegtijdig stadium bij de ontwikkeling van een bouwplan.

5.4 Duurzaamheid

In de vorige woonvisie stonden twee aspecten van het thema duurzaamheid: het verbeteren van de energetische kwaliteit van de bestaande sociale huurwoningen en het toepassen van het instrument GPR Gebouw. In deze geactualiseerde woonvisie krijgt dit thema een zwaarder accent. Zo wordt ook aandacht besteed aan:

- de nieuwbouw van 'gasloze' woningen, waaronder *tiny houses*;
- het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad;
In de *Prestatieafspraken 2017-2021 Gemeente Bloemendaal* staat dat de corporaties zich inzetten om de bestaande sociale huurwoningvoorraad te verduurzamen met als doel gemiddeld label B en 80% minimaal label C in 2025. Dit streven is afhankelijk van de fysieke en financiële mogelijkheden.
- energietransitie (duurzame energieopwekking);
In de *Prestatieafspraken 2017-2021 Gemeente Bloemendaal* staat dat corporaties zich inzetten om lokale energieopwekking bij huurders mogelijk te maken.
- functieverandering van leegstaande en leegkomende gebouwen.

6. Samenwerking

De gemeente heeft haar partners nodig om het woonbeleid uit te voeren. De gemeente bouwt immers geen woningen en levert geen zorg.

6.1 Lokale stakeholders

Samenwerking met partners is uitsluitend mogelijk als het woonbeleid wordt gedragen door die stakeholders. Zij zijn daarom actief betrokken bij het opstellen van deze geactualiseerde woonvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma. Niet alleen omdat de gemeente dat graag wil, maar ook omdat de stakeholders dat zelf graag wensten, zo gaven zij aan in hun inbreng tijdens de evaluatie van de vorige woonvisie.

6.2 Regiogemeenten

Behalve op lokaal niveau, werkt de gemeente ook op regionaal niveau samen. De samenwerking betreft vooral de regiogemeenten. Regelmatig komen de gemeenten op ambtelijk en bestuurlijk niveau bijeen om kennis te delen (zoals het uitvoeren van regionale onderzoeken), af te stemmen (zoals over het nieuwbouwprogramma) en samen afspraken te maken, zoals over het woonbeleid (RAP), duurzaamheidsbeleid en het beleid ten aanzien van Wonen en Zorg.